

SIGNATURHAGEN

Nøtterøy

**Velkommen til
Hellaveien 12D**

En flott leilighet i 3
etasje. Med
parkering i
underetasje og heis
opp der man har
inngang til
leiligheten fra den
tropiske hagen.

- Tropehage
- Trimrom
- Spa
- Basseng
- Selskapslokale
- Petanquebane
- Gjesteleilighet
- Felles terrasse



NØKKELINFORMASJON

Adresse: Hellaveien 12D, 3140 Nøtterøy
Gnr. 124, Bnr. 135, Snr. 45

Prisantydning: Kr. 5.400.000,-
Omkostninger: Kr. 136.170,-
Totalpris: Kr. 5.536.170,-

Omkostningene består av:

Dokumentavgift til staten	Kr. 135.000,-
Tinglysning av pantedokument	Kr. 585,-
Tinglysning av skjøte	Kr. 585,-

Felleskostnader:	Kr. 5.295,-*
Akonto varme:	Kr. 366,-
TV/Bredbånd/Telenor	Kr. 612,-

*Felleskostnader inkluderer bl.a kommunale avgifter, forsikring på bygget, strøm til fellesarealer.

Forretningsførsel, gartner, Snømåking, renhold og drift av fellesarealer, herunder basseng, spabad, trimrom, tropisk hage, garasje.

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning.

Sameiets økonomi: Driftsresultat i 2024: 184.276,- (overført egenkapital) Budsjettert resultat for 2025: 297.000,-



LEILIGHETEN



Topp og endeleilighet med tørrskodd inngang fra den tropiske hagen. Gjennomlys og usjenert beliggenhet.



Velkommen inn i en hyggelig entre med flislagt gulv , romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter.

LEILIGHETEN



Lyse toner, rene linjer og naturlige materialer er gjennomgående i leiligheten og inntrykk av lune og behagelige rom



Det er montert pene måltilpassede automatiske/motoriserte gardiner fra Danske Luxaflex. Hele leiligheten har et vakkert og livfullt parkettgulv med brede planker av Spansk eik.

LEILIGHETEN

Innredning fra Sigdal Kjøkken. «Nordic Eik» Nydelig benkeplate i massiv granitt , «blå labrador» fra Larvik.



To integrerte vinskaper fra Temptech.



Integrert kaffemaskin fra NEFF og integrert stekeovn med «slide & hide» ovnsdør også fra NEFF.

LEILIGHETEN

To gode soverom,
ett soverom er
innredet som
«gjesterom/kontor»



Hovedsoverom
mot sør-øst med
direkte adgang
(ensuite) til et
flott bad. Det er
opplegg for
vaskemaskin på
bsd



LEILIGHETEN



En hyggelig terrasse på 8 kvm med sol fra soloppgang til godt ut på ettermiddagen.

En hyggelig liten kaffekrok utenfor inngangsdøren i den tropiske hagen. Her er det hyggelig å sitte hele året.



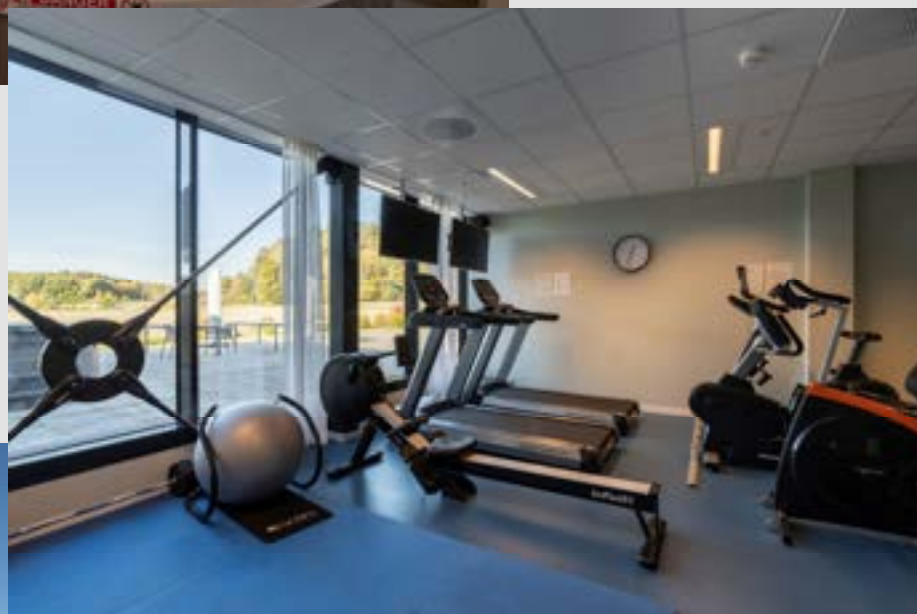
Innvendig bod med praktisk innredning. I tillegg kommer en romslig bod på 6 kvm. i kjeller.

FELLESAREALER



Motstrøms –
basseng. Svøm
når det passer
deg.

Et godt utstyrt
treningsrom. Til fri
benyttelse så ofte
du vil.



Utendørs
oppvarmet spabad
for deilig massasje –
eller rett å slett for å
titte på stjernene i
vintermørket.

FELLESAREALER



Selskapslokaler /Lounge.
Godt utstyrt kjøkken, TV og
lydanlegg . Sittegrupper
Egne toaletter. Kan bookes
Og benyttes for å samle
venner og familie.



FELLESAREALER



Pent opparbeidet utvendig hage med en stor felles terrasse som er utstyrt med sittegrupper, solsenger og to store fine gassgriller. Her finnes også frukttrær og plantekasser der andelseierne kan dyrke egne urter og grønnsaker.



Adresse: Hellaveien 12 D, 3140 Nøtterøy
Gnr. 124, Brn. 135, Snr. 45

Prisantydning: Kr. 5.400.000,-
Omkostninger: Kr. 136.170,-
Totalpris: Kr. 5.536.170,-

Omkostningene består av:

Dokumentavgift 2,5% Kr. 135,000,- (forutsatt salgspris)
Tinglysning av pantedokument Kr. 585,-
Tinglysning av skjøte Kr. 585,-

Felleskostnader: Kr. 5.295,-/mnd*
Akonto varme: Kr. 366,-/mnd
TV/Bredbånd/Telenor: Kr. 612,-/mnd

*Felleskostnader inkluderer bl.a kommunale avgifter, forsikring på bygget, strøm på fellesarealer, forretningsførsel, gartner, snømåking, renhold og drift av fellesarealer, herunder basseng, boblebad, trimrom, tropisk hage, garasje m.m.

Forretningsfører

OBOS eiendomsforvaltning

Driftsresultat i sameiet i 2024: 184.276,- (overført til egenkapital)
Budsjettetert årsresultat for 2025: 297.000,-

Areal

BRA-I 81 m2 (3.etasje)
BRA-e 5 m2 (kjeller)
Sum BRA 86 m2
Terrasse 8 m2

1.etasje: Gang, stue/kjøkken, 2 soverom, toalettrom, bad/wc/vaskerom, bod/tekn.rom.

Kjeller: Bod og parkeringsplass.

Boligtype: Selveierleilighet

Parkering: Parkeringsplass i oppvarmet kjeller (mulig å montere El-bil lader).

Gjesteparkering rett på utsiden av hovedinngang.

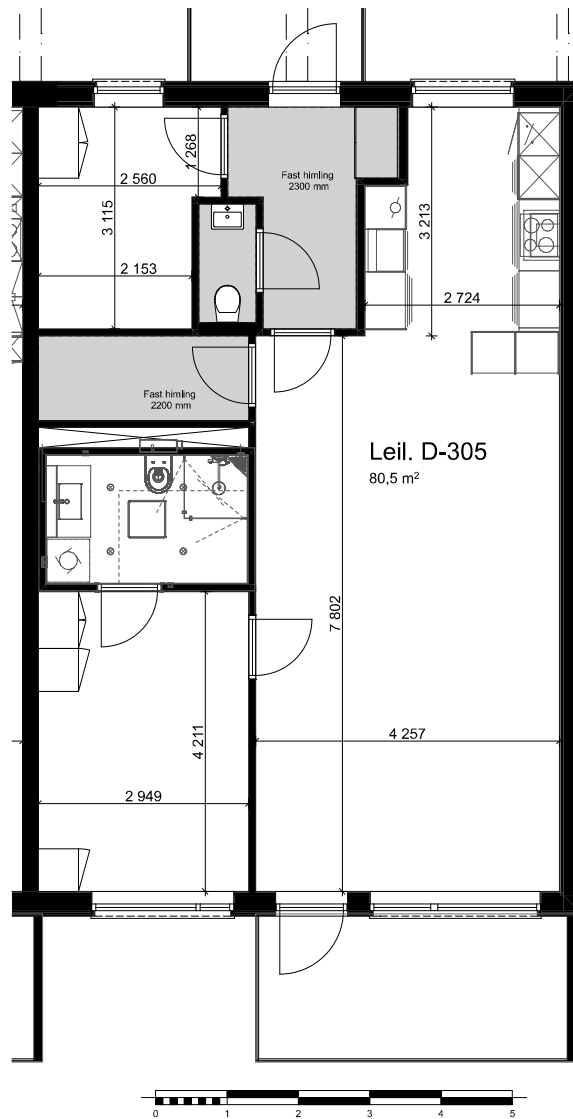
Tomt

9999,7m2 eiet tomt. Fellestomten er pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, gangstier, flotte fellesområder med lekeplass og sittegrupper m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggeår 2020

PLANTEGNING

Leilighet D305



Innhold

3-roms selveierleilighet.

God og arealeffektiv planløsning, beliggende i 3. etasje med inngangsparti fra tropehagen og direkte adkomst via heis/trapp til parkeringskjeller.

Parkeringsplass og bod i kjeller.

Fellesarealer

Tropehage, treningsrom, svømmebasseng, jacuzzi, selskapslokale/lounge, petanquebane, gjesteleilighet, felles terrasse og hage m.m.

Standard

Malte glatte overflater og listefrie tak.

Gulvene har enstavs-parkett eller fliser.

Vannbåren gulvvarme og varmekabler på badegulv.

Nedfelt tak i gang, bad og toalettrom. Downlights.

Bod/teknisk rom har ventilasjonsagregat i taket.

Kjøkken fra Sigdal (Nordic Eik) med flotte granitt benkeplater (Blå Labrador/Larvikitt) og integrerte hvitevarer som kjøleskap med fryser, stekeovn, Kaffemaskin, induksjonstopp, 2 stk. Vinskap (Temptech 2 soner), ventilator, oppvaskmaskin og komfyrvakt.

Flotte ledlamper over kjøkkenbenkene.

Bad/vaskerom har varmekabler og fliser på gulv og vegger. Baderomsinnredning med speilskap, elektrisk håndklevarmer, vegghengt toalett, dusj med innfellbare glassvegger og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. VA-rørskap i tak med stoppekran og vannalarm.

Gjestetoalett med fliser på gulv og malte flater. Vegghengt toalett og vask med underskap. Downlights i tak og vannalarm på gulv.

Soverommene har garderobeskap, led belysning i tak og vannbåren varme i gulvene

Bod/teknisk rom med god lagringsplass, ventilasjonsaggregat i tak inspeksjonsluke for vannbåren varme. Kontrollpanel for ventilasjonsanlegg er også plassert inne i boden.

Bod i kjeller med gittervegger, betonggulv, lys i tak og dobbelt stikkontakt.

Teknisk

Vannrør i plast (rør i rør).

Balansert ventilasjonsanlegg.

Vannbåren varme i gulv. Varmekabler på bad.

Sikringsskap med automatsikringer.

Felles brannvarslingssystem med sprinkelanlegg.

Porttelefon med video-bilde.

Bredbånd fra Telenor.

Byggemåte

Utvendig vegger i tre, etasjeskillere i betong/betongellelementer, vinduer og dører i tre med vedlikeholdsfritt materiale utvendig.

Hvitevarer og tilbehør

Alle innebygde hvitevarer, garderobeskap og taklamper medfølger i salget.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig

Slitasje etter bruk, vær og vind og tiden som har gått gjør at tilstanden etter hvert blir dårligere. Dette er ikke alltid synlig på visning. Det som kan oppleves som feil ved boligen, er derfor ikke nødvendigvis en mangel i rettslig forstand. Det er derfor viktig å sette seg grundig inn i tilstanden på den eiendommen man vil kjøpe.

Brukstillatelse/ferdigattest

Solli Arkitekter AS 17.06.2020

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme og varmekabler på bad.

Energimerking

Energikarakter B

Radon

Bygget er utført med betongdekke og ventilert garasjerom under boligdelen. Krav til radonsperre er derfor ikke relevant.

Regulering

Det er kjent at det er planlagt bygging av flere leiligheter på Borgheimtunet og at det pågår byggearbeider på Borgheim ungdomsskole.

Diverse

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold og aldersklausul.

Aldersklausul

Eldste sameier og/eller husstandsmedlem skal være minst 50 år, og ikke ha hjemmeboende barn.

Dyrehold

Innvendige og utvendige fellesarealer kan ikke benyttes til opphold av dyr, kun nødvendig adkomst til og fra seksjonene og til garasjeanlegg.

Skattemessig formuesverdi

Som primærbolig: Kr. 1.110.401,- (2025)

Som sekundærbolig: Kr. 4.441.603,-(2025)

Viktig informasjon

Tilstandsrapport

Utført av Tore Rønning i Boligtakst Vestfold AS den 01.10.24

TGO: Ingen avvik 9 stk.

TG1: Mindre eller moderate avvik 13stk.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak. 2 stk. * *

*TG2 Skade på Vinduskarm i soverom – (Skaden er utbedret før salg)

* TG2 Manglende merking av vannrør ut og inn i vannfordelingsskap. (Avviket er rapportert til utbygger som mangel i tilknytning til 5 års garantibefaring)

Tilstandsrapport, egenerklæringsskjema, energirapport og diverse dokumenter fra sameiet og kommunen følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Heftelser og servitutter

Omnummerering ved kommuneendring

Dagboknr.: 500722

Dato: 01.01.2024

TIDLIGERE: KNR: 3811 GNR: 124 BRN: 135 SNR: 13

Seksjonering

Dagboknr.: 2110156

Dato: 14.02.2020

SNR: 13

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 80/3748

Pantedokument

Dagboknr.: 614158

Dato: 26.05.2021

Beløp: 1 600 000

Pantehaver: DNB BOLIGKREDITT AS

Orgnr.: 985 621 551

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 2149172

Dato: 25.02.2020

Bestemmelse om pliktig vedlikehold av fellesarealer og infrastruktur.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 1991

Dato: 08.02.1989

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

OVERFØRT FRA: KNR: 3911 GNR: 124 BRN: 135

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer

Dagboknr.: 2570

Dato: 10.05.1977

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m

OVERFØRT FRA: KNR: 3911 GNR: 124 BRN: 135

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 993

Dato: 29.02.1972

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

-avsjærende kloakkledning og pumpestasjoner

OVERFØRT FRA: KNR: 3911 GNR: 124 BRN: 135

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 3580

Dato: 19.08.1969

Regulering av areal i forbindelse med

veggrunn/jernbanegrund

OVERFØRT FRA: KNR: 3911 GNR: 124 BRN: 135

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse

Dagboknr.: 2036

Dato: 17.07.1963

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3911 GNR: 124 BRN: 38

Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 2 m

OVERFØRT FRA: KNR: 3911 GNR: 124 BRN: 135

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer

Dagboknr.: 910009

Dato: 01.06.1927

OVERFØRT FRA: KNR: 3911 GNR: 124 BRN: 135

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skjønn

Dagboknr.: 900481

Dato: 16.12.1920

Overskjønn

OVERFØRT FRA: KNR: 3911 GNR: 124 BRN: 135

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skjønn

Dagboknr.: 900329

Dato: 16.12.1920

Elektriske kraftlinjer

OVERFØRT FRA: KNR: 3911 GNR: 124 BRN: 135

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 900416

Dato: 19.09.1912

Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv

OVERFØRT FRA: KNR: 3911 GNR: 124 BRN: 135

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energiattest

Informasjon fra sameiet

Informasjon fra kommunen

Budskjema

Overtakelseetter nærmere avtale med selger.

Eiere/selgeer

Torgeir Hansen / Kristin Hanssen

Telefon: 93494876

Epost: Torgeirhansen10@gmail.com

Tilstandsrapport

 Leilighet
 Hellaveien 12 D, 3140 NØTTERØY
 FÆRDER kommune
 # gnr. 124, bnr. 135, snr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 28.06.2025

Rapportdato: 07.07.2025

Oppdragsnr.: 15278-1833

Referansenummer: IW6690

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS

Vår ref: TR



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

Norsk takst

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



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

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

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

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no

906 97 664



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Seksjonert leilighet beliggende i 3. etasje i lav boligblokk oppført i tre og betong i 2019/-20.

Leiligheten disponer en bod (nr 18) i kjeller samt en biloppstillingsplass (nr. 36) i felles garasjeanlegg i kjeller.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble bygd som prefabrikkert baderomskabin i 2019.

Leilighet - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i tre. Ytterdør(er) i tre.
Balkong i betong og stål.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater med fliser og parkett. Malte vegger og tak.
Boligen har etasjeskille i betong eller betongelementer.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom:
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plasts luk.
Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

Rommet er bygd som prefabrikkert baderomskabin - dokumentasjon ref. teknisk godkjenning Sintef nr. 2447 rev.dato 29.06.2017.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med fronter i eik utførelse. Benkeplate i stein med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer.
Avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom inneholdende vegghengt toalett og servant. Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør.
Fliser på gulv. Malte vegger og tak. Lekkasjevarsling i tilknytning til toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av støpejern/soil og/eller plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Varmekabler i bad.
Hovedsikring 50 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Røykvarsler. Håndslukkeapparat. Sprinkleranlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

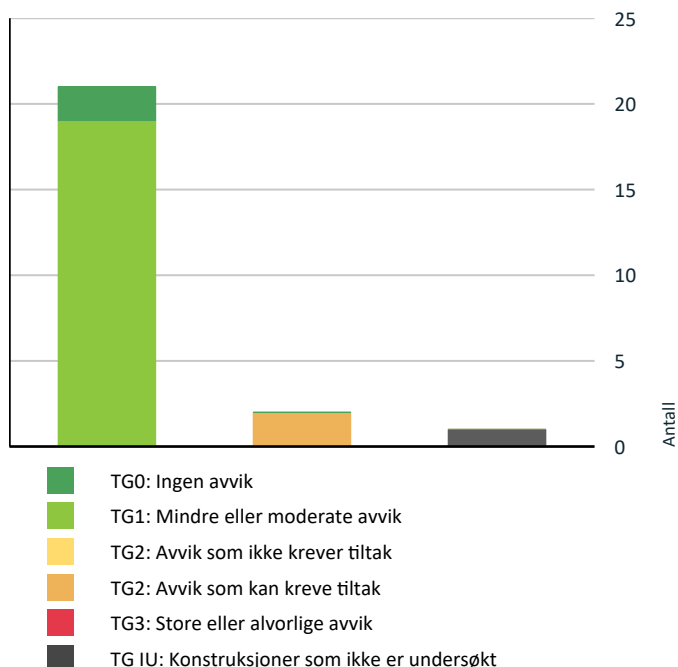
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder innvendige i denne seksjonen. Utvendige fasader, felles arealer m.v. anses for det meste som sameiets felles ansvar og følgelig ikke vurdert.

Ansvarsfordelingen for utvendige fasader, fellesarealer m.v. mellom sameiet og den enkelte beboer er her ikke gitt opplysninger om.

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

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.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2020

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer i tre.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade i karm i soveromsvindu mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag/karm ved soveromsvindu mot øst må utbedres.

Dører

Ytterdør(er) i tre.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong og stål.

Andre utvendige forhold

Utvendige fasader, felles arealer m.m.

Det foreligger ikke Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tilstandsgrad 1 er valgt fordi bygget er relativt nytt.

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

INNENDIG

Overflater

Gulvoverflater med fliser og parkett. Malte vegger og tak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong eller betongelementer.

Målt høydeforskjell/planavvik på mindre enn ca 10 mm i hele rommet i stue/kjøkken og soverom sydøst.

Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom i etasjen og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.

Radon

Bygget er utført med betongdekke og ventilert garasjerom under boligdelen. Krav til radonsperre er derfor ikke relevant.

Innvendige dører

Innvendige dører i tre.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom:

Fliser på gulv og vegg. Malt tak.

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plasts luk.

Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

Rommet er bygd som prefabrikkert baderomskabin - dokumentasjon ref. teknisk godkjenning Sintef nr. 2447 rev.dato 29.06.2017.

3.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Platet/malt tak.

3.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Overflater Gulv

Flislågt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt. Tilstrekkelig fall på gulv for øvrig.

3.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Hjørnesluk.

3.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin.

3.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Ventilasjon

Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

3.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har prefabrikkert baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk.
En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i eik utførelse. Benkeplate i stein med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer.

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

3.ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom inneholdende vegghengt toalett og servant. Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør.
Fliser på gulv. Malte vegger og tak. Lekkasjevarsling i tilknytning til toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledning i plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av støpejern/soil og/eller plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner

Varmekabler i bad.

Vannbåren varme

Oppvarming med vannbåren gulvvarme.

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 forenklete 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.

Hovedsikring 50 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med 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.
2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Elektro i forbindelse med nyanlegg i baderomskabin - ref. samsvarserklæring datert 18.09.2019.

Elektroinstallasjoner nyanlegg leilighet D305 - ref. samsvarserklæring datert 30.01.2020.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av 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 forenklete 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.

Røykvarsler. Håndslukkeapparat. Sprinkleranlegg.

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

Branntekniske forhold

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 optas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
3.Etasje	81			81	8
SUM	81	5			8
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
3.Etasje	Entré, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad/wc/vaskerom, Toalettrom, Teknisk rom/bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer 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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	75	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.6.2025	Tore Rønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	124	135		45	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Hellaveien 12 D							
Hjemmelshaver Hanssen Kristin, Hansen Torgeir							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 150 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.07.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.03.2020		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/IW6690>

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr

Andel/aksje – alle type boliger,
herunder også fritidsboliger

Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter

Tomt

Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.

Fritidsbolig

Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
Adresse			Byggeår		
			Når kjøpte du boligen		
Postnr.	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.			Ja	Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring	Standard	Utvidet	Polise-/avtale
Er det dødsbo?	Ja	Nei	
Avdødes navn			
Hjemmelshaver			

SELGER 1

Etternavn	Fornavn
Ny adresse	E-post
	Tel. priv.
Postnr.	Sted
	Mobil

SELGER 2

Etternavn	Fornavn
Ny adresse	E-post
	Tel. priv.
Postnr.	Sted
	Mobil

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

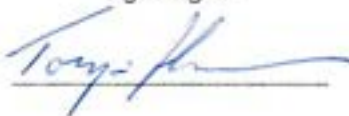
Tilstandsrapport TG2 - skade på Karm/beslag er utbedret.

Tilstandsrapport TG2 - Manglende merking av vannledning er rapportert

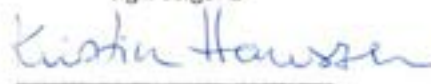
Sted / dato

Langhus 07.07.2025

Sign. selger 1

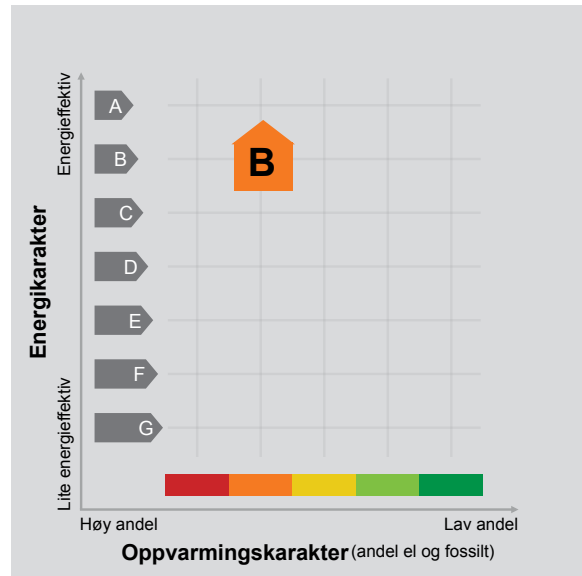


Sign. selger 2



ENERGIATTEST

Adresse	Hellaveien 12D
Postnummer	3140
Sted	NØTTERØY
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	135
Seksjonsnummer	45
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300704027
Bruksenhetsnummer	H0305
Merkenummer	Energiattest-2025-150186
Dato	01.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer

- Luft kort og effektivt
- Tiltak utendørs

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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/>.

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>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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. Kjøøl - 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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 12: 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. Monter 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 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: 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.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET SIGNATURHAGEN NØTTERØY

Vedtatt ved stiftelse 23.12.2019 – endret 29.03.2022

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Signaturhagen Nøtterøy og er eier av nr. 124 bnr. 315 i Færder kommune. Sameiet opprettes ved oppdelingsbegjæring som tinglyses. Datert 23.12.2019.

Signaturhagen Nøtterøy AS ("**Utbygger**") står for oppføringen og tilretteleggingen av Sameiet Signaturhagen Nøtterøy. Boligprosjektet er spesielt utviklet for aktive voksne som verdsetter fleksibilitet, trivsel og trygghet etter at barna har forlatt redet. For å sikre bomiljøet er derfor Sameiet Signaturhagen Nøtterøy aldersklausulert, og det kan ytes særskilte tjenester og funksjoner. I den forbindelse har Utbygger enkelte særlige rettigheter i sameiets eiendom slik at konseptet med tjenester og funksjoner kan ivaretas til det beste for alle sameierne.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1** Bebyggelsen og tomten i Færder kommune ligger i sameie mellom eierne (også omtalt som "**seksjonseiere**" / "**sameiere**") av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Sameiet består totalt av 47 boligseksjoner/bruksenheter. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter (hoveddeler og tilleggsdeler), er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen og aldersbegrensning

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig, er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold, og ved salg og utleie må også kjøper og leietager oppfylle Aldersklausulen som er nærmere spesifisert nedenfor.

Eldste sameier og/eller husstandsmedlem skal være minst 50 år, og ikke ha hjemmeboende barn («**Aldersklausul**»).

Sameiets styre kan dispensere fra Aldersklausulen når spesielle grunner tilsier det. For usolgte seksjoner har også Utbygger muligheten til å dispensere fra Aldersklausulen på fritt grunnlag.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret, og det er i den sammenheng utarbeidet en instruks, ("**Designmanual**") som sameierne plikter å følge både hva gjelder egne balkonger/terrasser/uteområder og fellesareal. Designmanualen er inntatt som *vedlegg 1* til disse vedtekter og er bindende for alle sameierne.

Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Dyrehold

Innvendig og utvendige fellesarealer kan ikke benyttes til opphold av dyr, kun nødvendig adkomst til og fra seksjonene og til garasjeanlegg.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes, hvis ikke gjelder lovens regler.

Dette gjelder ikke bruk av atkomstveier over arealer som er beregnet til bruk for sameierne i felleskap og/eller allmennheten.

Seksjon 30 har eksklusiv bruksrett i 30 år til utvendig parkeringsplass merket på vedlagte utomhusplan i tråd med eierseksjonslovens § 25.

2.3.4 Lekeplass

På sameiets eiendom er det etablert en lekeplass som i henhold til Reguleringsbestemmelsenes § 5.5 for området skal være allmenn tilgjengelig. Sameiet plikter å vedlikeholde lekeområdene.

0. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

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

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

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

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

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

Sameierne har ikke anledning til å tørke tøy, henge opp tepper, blomsterkasser og annet utstyr på svalganger og balkonger som vender mot sameiets innvendige fellesområder. Svalganger kan ikke blokkeres med møbler eller annet. Balkongene skal for øvrig være ryddige og representative til enhver tid. For øvrig gjelder Designmanualen og husordensreglene.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

3.3 Garasjeanlegget

Garasjeanlegget er seksjonert som fellesareal. Den enkelte biloppstillingsplass vil bli tillagt seksjonene som tilleggsdel.

Garasjeanlegget har i tillegg til utendørs HC-plasser, et visst antall utvidede garasjeplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede. Disse plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for seksjonseiere med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelse. Det påhviler styret å påse at de utvidede plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Slik tilgjengelighet sikres ved at styret ved dokumentert behov for utvidet plass kan gjennomføre bytte/overføring til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede mot at vedkommende stiller sin opprinnelige plass til disposisjon for sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte, og det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Rettigheter og plikter i henhold til vedtekter og eventuelt ordensregler gjelder tilsvarende. Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

Det monteres el-opplegg for lading av el-biler som tilvalg. For senere opplegg må det søkes styret, og det forutsettes at anlegget tåler senere etableringer. Seksjonseieren må selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Utbygger har vederlagsfri disposisjonsrett til usolgte plasser inntil disse er solgt mot å betale vanlige felleskostnader som til enhver tid gjelder for garasjeplasser.

Seksjonseierne plikter å medvirke til reseksjonering av sameiet ved endret organisering på grunn av behov for utvidede plasser, eller for å kunne realisere utbyggingen og organiseringen av sameiet som forutsatt.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som forsikringer, kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer, lys/oppvarming av fellesarealer, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et å kontobeløp fastsatt av styret. Endring av å kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Kostnader til oppvarming og varmt og kaldt tappevann til den enkelte seksjon betales med et å konto beløp som avregnes etter målt forbruk.

Kostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles likt pr seksjon dersom dette ikke faktureres den enkelte sameier direkte.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget så som garasjeport, renhold av garasjeanlegget, andel av fellesstrøm og varme fordeles likt pr garasjeplass. For usolgte parkeringsplasser skal Utbygger dekke felleskostnadene pr garasjeplass frem til salg.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

6. SAMEIERMØTET

- 6. 1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

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

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler 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 bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- 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 på mer enn 5 prosent 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.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

- 7. 1** Sameiet skal ha et styre bestående av 4 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. 2 av styrets medlemmer og 1 varamedlem velges for 2 år hvert år slik at kontinuitet innen styret opprettholdes.

Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Sameiet skal tilstrebe å ha en rullering på styremedlemmene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas 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, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, annen solbeskyttelse, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og annet som påvirker bebyggelsens eksteriør skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet, inntatt i Designmanualen. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret, og Designmanualen må følges.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven og vedtektene anvendes.

11. MISLIGHOLD⁷

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

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.

12. 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 tvangsfullbyrdslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65.

0. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Utbygger og deres representanter har rett på tilgang til sameiets fellesarealer i forbindelse med tjenestene som tilbys sameierne. Denne rett gjelder frem til Utbygger bekrefter at den kan bortfalle.

Vedlegg 1: Designmanual

Vedlegg 2: Merket bruksrett over plass ute

Utvalgets anbefalte endringer:

Designmanual Signaturhagen Nøtterøy

Designmanualen er utarbeidet for å sikre et **helhetlig design og uttrykk for sameiet**, samt å sikre kvaliteten på Signaturhagen som bo konsept. Manualen gjelder innvendige private terrasser inn mot den tropiske hagen og for fellesterrassen på bakkeplan og skal være en veileder for styret i sameiet og for sameierne slik at området fremstår **enhetlig og harmonisk utad**. I tillegg gjelder Designmanualen hver enkelt terrasse/balkong når det kommer til bruk av markiser, parasoller og screens/solskjerming, belysning og rekkverk.

Styret har kompetanse til å følge opp Designmanualen og brudd på denne vil være i strid med sameiets vedtekter og eierseksjonsloven.

Beplantning

Beplantningen av fellesareal skal følge plantelisten, og den til enhver tid gjeldende forvaltningsplan for Signaturhagen Nøtterøy. Private planter og blomster til bruk innvendig skal godkjennes av sameiets gartner for den tropiske hagen. Beplantningen skal skjøttes gartnerfaglig på en god måte slik at den fremstår som frodig og livskraftig til enhver tid. Visne plantedeler skal fjernes, og døde planter skal erstattes omgående. Styret i sameiet har et overordnet ansvar for beplantningen i fellesarealene.

Balkongrekkverk

Det er *ikke* tillatt å henge blomsterkasser, tepper og annet på balkongrekkverk i sameiet. Beplantning skal være plassert på gulvet. Det er heller ikke tillatt å tørke tøy på rekkverk. Sameiets flaggstang kan fritt benyttes av beboere.

Det kan monteres ensartet «pleksiglass» på innsiden av rekkverk begrenset av rekkverkets øvre og nedre del. Montering bekostes av beboer. Det skal være samme type på alle balkonger. Det tilstrebes samme leverandør.

Møbler, parasoller m.m.

Manualen gjelder løse og fastmonterte møbler på fellesarealene, innvendig og utvendig. Dersom det skal suppleres med nye faste benker skal disse være makne til dem som allerede er montert. Benkene må ikke nødvendigvis ha nøyaktig samme mål, og det kan lages avlange benker etter samme prinsipp. Supplering eller utskiftning av møbler til innvendige fellesarealer skal følge samme form og funksjon, og være i tråd med bo konseptet til Signaturhagen.

Solsenger, søppelkasser, stoler og bord for supplering mv skal være av samme type som bestilt ved innflytting via *Room2Room Innredning*. Det anbefales at løse møbler er tunge og stabile nok til ikke å blåse rundt. Det gjelder spesielt for parasoller på fellesterrassen på bakkeplan. Parasoller skal ha samme farge som markisene på alle terrasser i sameiet.

Markiser

Markiser skal ikke strekkes ut over vegglivet (fasaden), dvs. de skal plasseres innenfor egen eiendom (innenfor ytterkant av terrassen/balkongen). Utvendige markiser kan festes over vindu på terrassene. Markisen skal utstyres med vindautomatikk iht. krav fra Utbygger. Dette gir en mer robust løsning ved kraftige, plutselige vindkast. Det skal benyttes samme type duk både når det gjelder farge og kvalitet på alle markisene. Seksjonseierne kan ut fra dette selv velge den markisetype som passer best for deres seksjoner. Farge på metalleder til markiser skal være samme som omramming rundt vinduer, fargekode: (*spesifiseres av styret*). Ved valg av screens skal det også benyttes samme farge/modell. Parasoller på alle terrasser skal ha samme farge som markisene (*nøytral, ensfarget, koksgrå*).

Plantekasser

Dersom det skal suppleres med ytterligere plantekasser i fellesareal, kan disse bygges av galvanisert stål eller tre etter samme tegninger som de som allerede er montert. Det skal også på innvendige terrasser mot den tropiske hagen benyttes tilsvarende plante kasser. Det er *ikke* tillatt med egne typer plantekasser.

Belysning

Det er montert belysning i henhold til belysningsplan fra *Xpert* på fellesarealene og på utvendige og innvendige fasader. Det er ikke tillatt å foreta endringer i belysningen, ei heller supplere med andre eller ytterligere lyskilder uten at det er vedtatt som en *samlet plan* i styret og sameiermøtet. Det er kun tillatt å enge juletrelys i vanlig lys/gul farge på utvendig balkong rekkverk, uten blinking, og kun i perioden 1.11 til 1.3. Det samme gjelder juletre og tilsvarende. Bestemmelsen gjelder alle balkonger/terrasser og utvendige og innvendige fasader.

Terrassegulv

Ved behov for å feste møbler eller lignende i terrasse gulv, må det så langt mulig festes i treplantingen og *ikke* i betongen på balkongen. Dette på grunn av at det under betongen finnes en vanntett membran som ikke må punkteres. Alle nye terrassedekker skal være av samme type som de som allerede er levert.

Alle sameiere er forpliktet til å følge leverandørens vedlikeholds anvisninger for aktuelle produkter og elementer.

Signaturhagen Bolig AS har rett til å kunne justere gjeldende Designmanual i dialog med styret i sameiet. Dersom det skulle være avvik fra gjeldende manual, har Signaturhagen Bolig sammen med styret i sameiet, rett til å kunne fjerne elementer som er i strid med manualen.

Endret 14.11.2023



Lys tyssing& 8-16mm
stor stein, godkjennes
av LARK / Byggherre

SIGNATURHAGEN

TEGNFORKLARIN

- Formålsgrenser
reguleringsplan
Elendomsgrense
- Asfalt
- Betongheller
- Grus
(trillbar)
- Tredække
- Apen vannrenne
- RT-11 høyder i planom; Eks. koter
og pun
- 6/0



MERKNAD:
Prosjektet bygges i henhold til TEK 18
1 skring.
Fordrøyningsareal skal ha slakte
skrå :5 nederst. Grefter og utvidet
grøtte maks 1:3.

F	Supplert en P plass ved vendeham
E	Utvidet fordrøyningsbassen
D	Fremet P plass. Endret høyde v In
C	Justert rampe sydfor felles terrasi
B	Just. div. skjemer. Endr. grus til h
A	Endret felles terrasse fra heller ill
A	Mindre justeringer iht. møte 28.08.
Rev	Endring
Prosjekterende	

FORELØPIG 2.2019

SAMEIET SIGNATURHAGEN NØTTERØY
ORG.NR. 824 940 312, KUNDENR. 3286

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 303 108	3 302 496	3 585 000	3 635 000
Ladeinntekter EL-bil		33 131	32 184	70 000	30 000
Andre inntekter	3	26 425	20 900	35 000	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 362 664	3 355 580	3 690 000	3 690 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 484	-13 395	-15 000	-20 000
Styrehonorar	5	-124 000	-95 000	-100 000	-140 000
Avskrivninger	12	-7 000	-7 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 048	-8 159	-13 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-93 455	-102 705	-75 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-3 638	-1 442	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-967 979	-787 280	-778 000	-865 000
Forsikringer		-130 876	-63 284	-120 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-609 066	-565 574	-500 000	-650 000
Ladekostnader EL-bil		-2 500	0	0	0
Energi/fyring		-542 946	-402 577	-750 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-377 199	-359 133	-410 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-321 531	-282 595	-325 575	-413 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 204 722	-2 688 143	-3 096 575	-3 403 000
DRIFTSRESULTAT		157 942	667 437	593 425	287 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	26 334	9 849	0	10 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		26 334	9 849	0	10 000
ÅRSRESULTAT		184 276	677 286	593 425	297 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		184 276	677 286		

SAMEIET SIGNATURHAGEN NØTTERØY
ORG.NR. 824 940 312, KUNDENR. 3286

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	52 500	59 500
SUM ANLEGGSMIDLER		52 500	59 500
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		987	25 653
Kundefordringer		0	11 586
Forskuddsbetalte kostnader		106 021	120 056
Energiavregning	13	372 141	479 392
Driftskonto OBOS-banken		686 498	491 162
Driftskonto OBOS-banken II		0	32
Sparekonto OBOS-banken		619 715	598 099
SUM OMLØPSMIDLER		1 785 362	1 725 979
SUM EIENDELER		1 837 862	1 785 479
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 698 724	1 514 448
SUM EGENKAPITAL		1 698 724	1 514 448
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 894	6 477
Leverandørgjeld		112 278	264 554
Annen kortsiktig gjeld	14	-35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		139 137	271 031
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 837 862	1 785 479
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Færder, 06.02.2025

Styret i Sameiet Signaturhagen Nøtterøy

Trond Arne Crame

Jon Magne Sandal

Per Thorstein Scharning

Marianne Sommerseth

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 957 940
Kabel-TV	345 168
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 303 108

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Filter	890
Korreksjon Reskontro	35
Utleie leilighet	25 500
SUM ANDRE INNTEKTER	26 425

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 484
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 484

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 124 000.

I tillegg har styret fått dekket middag for kr 5 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 048.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 638
SUM KONSULENTHONORAR	-3 638

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-141 671
Drift/vedlikehold VVS	-47 429
Drift/vedlikehold elektro	-90 290
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-58 118
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-313 679
Drift/vedlikehold heisanlegg	-24 603
Drift/vedlikehold brannsikring	-115 581
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-170 732
Kostnader dugnader	-5 878
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-967 979

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-609 066
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-609 066

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-9 494
Driftsmateriell	-11 467
Vaktmestertjenester	-34 739
Renhold ved firmaer	-180 560
Snørydding	-30 625
Andre fremmede tjenester	-4 652
Kontor- og datarekvisita	-5 822
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 150
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 500
Andre kontorkostnader	-4 275
Gaver	-655
Bank- og kortgebyr	-3 156
Velferdskostnader	-24 650
Konstaterte tap	-3 786
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-321 531

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 123
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 616
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 595
SUM FINANSINNTEKTER	26 334

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER****Plenklipper**

Tilgang 2022	70 000	
Avskrevet tidligere	-10 500	
Avskrevet i år	-7 000	
		52 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		52 500

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-7 000
--------------------------------	---------------

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-282 000
SUM INNTEKTER	-282 000

KOSTNADER

Administrasjon	37 216
Strøm	616 925
SUM KOSTNADER	654 141

SUM ENERGIAVREGNING	372 141
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	35

 FÆRDER KOMMUNE - med vind i seilene		Ferdigattest		
Ansvarlig søker: Solli Arkitekter As Erik Børresens alle 9 3015 DRAMMEN		Tiltakshaver: Signaturhagen Nøtterøy As c/o Signaturhagen Bolig AS Wergelandsveien 7 0167 OSLO		
Ferdigattest er gitt for				
Adresse: Hellaveien 12 A, B, C, D og E	Gårdsnr. 124	Bruksnr. 135	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltaket: Tiltaket gjelder oppføring av 48 leiligheter fordelt på 5 bygninger og innendørs hageanlegg/fellesanlegg. Tiltaket omfatter også utomhusarealer, vei, VA og tilhørende anlegg.	Saksnr. Rammetillatelse D-861/18 Ny rammetillatelse/endring HK-033/20 Midlertidig brukstillatelse		Vedtaksdato: 17.06.2018 29.01.2020 16.03.2020	
Merknader: Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av dokumentasjon mottatt 12.06.2020 hvor det erklæres at tiltaket er gjennomført som omsøkt og godkjent. Mottatt dokumentasjonen består av: • Søknad om ferdigattest datert 11.06.2020 • Følgebrev til søknad datert 11.06.2020 • Gjennomføringsplan versjon 11 datert 11.06.2020 • Avfallsrapport datert 27.11.2018-31.03.2020 • Bekreftelse på levert FDV-dokumentasjon datert 28.05.2020 • Bekreftelse på at avkjørsel er prosjektert likt godkjent reguleringsplan, rammesøknad og kommunens veinorm, datert 27.05.2020 Tiltaket – eller deler av det – må ikke brukes til annet formål enn tillatelsen forutsetter. Ferdigattesten kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på feilaktig eller mangelfullt grunnlag.				
Lovgrunnlag: • Plan- og bygningsloven § 21-10 – Sluttkontroll og ferdigattest • Byggesaksforskriften kapittel 8 – Ferdigstillelse				
Sted Nøtterøy	Dato 17.06.2020	Underskrift Kjell Inge Sandvik overingeniør <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		



Færder kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	124	135	0	45

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	300704027	0	Ferdigattest	Bolig	2597	422	0	2597

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6566045.01 Øst: 580051.12 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	14.09.2018	17.09.2018	
IG-Igangsettingstillatelse	20.02.2019	21.02.2019	
MB-Midlertidig brukstillatelse	16.03.2020	30.03.2020	
FA-Ferdigattest	17.06.2020	17.06.2020	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0305	Bolig	80	3	Kjøkken	1	2	Hellaveien 12D	124	135	0	45

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	4	410	0	410

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	5	410	0	410

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	5	410	0	410

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	1367	0	1367

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: 861/18

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:

BUDSKJEMA

Selger: Torgeir Hansen/Kristin Hanssen

Telefon: 93494876

E-post Torgeirhansen10@gmail.com

Bud på eiendommen: Hellaveien 12D - Leilighet D305

Navn (Budgiver 1):

F.nr. (11 siffer)

Navn (Budgiver 2):

F.nr. (11 siffer)

Adresse:

Poststed:

Mobil:

Telefon:

E-post:

gir herved et bindende bud stort

Kr.:

Kroner (bokstaver):

på ovennevnte eiendom, + vanlige handelsomkostninger (tinglysningsgebyr, dokumentavgift m.m. i henhold til prospekt).

FINANSIERINGSPLAN:

Bank:

Saksbehandler:

Saksbehandlertlf.:

Jeg/vi er klar over at dette budet er bindende, dersom det ikke er tatt spesielle forbehold nedenfor. Et avgitt bud kan ikke trekkes tilbake. Dersom det ikke er satt spesiell akseptfrist nedenfor, står budet i en rimelig tid for selger til å vurdere dette. Hvis budet aksepteres, er det inngått en bindende avtale. Videre er jeg/vi inneforstått med at selger når som helst kan avslå eller akseptere et hvilket som helst bud – uten nærmere begrunnelse. Jeg/vi bekrefter å være kjent med salgs-oppgavens innhold, eventuell boligsalgsrapport, selgers egenerklæring og andre vedlegg.

Bud som sendes pr. epost eller mail er ikke gyldig før det er bekreftet mottatt av selger.

OVERTAGELSE:

Ønsket overtagelsesdato for eiendommen:

Budet er bindende frem til: dag den / - 2025 klokken

Eventuelle forbehold:

Sted:

Dato:

Byderens underskrift:

Kjøpetilbudet forhøyes herved på for øvrig uendrede vilkår:

Kjøpesum:

Står ved makt til (dato/kl.):

Signatur (+ dato, kl.)