



**aktiv.**

Holmenveien 18F, 3120 NØTTERØY

**Pen leilighet med to soverom og  
stor sydvendt balkong nær Teie  
Torv | Garasjeplass | Heis**



Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

## André Norrøne Volla

**Mobil** 480 07 311

**E-post** andre.norrone.volla@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 400 000,-  
**Omkostn.:** Kr 186 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 586 390,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 815,-  
**Selger:** Mariann Valla

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2023  
**BRA-i/BRA Total** 106/111 kvm  
**Tomtstr.:** 12801 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1, bnr. 771  
**Snr.** 70  
**Oppdragsnr.:** 1312260018

# Pen leilighet med to soverom og stor sydvendt balkong nær Teie Torv | Garasjeplass | Heis

Velkommen til en moderne 3-roms leilighet på Grindløkken, nær Teie Torv. Dette er en nyere leilighet fra 2023, som holder en gjennomgående god standard. Området er tilbaketrukket og rolig, samtidig som det er kort gangavstand til "alt", med forretninger, velvære, ulike serveringssteder samt kultur og rekreasjon i nærområdet.

Leiligheten ligger i 2. etasje i et bygg fra 2023 og har et bruksareal på 111 m<sup>2</sup> inklusive kjellerbod. Den fremstår med høy standard og inkluderer entré, stue, kjøkken, to soverom og to bad, hvorav et er on-suite til hovedsoverommet. Balkongen på 20 m<sup>2</sup> har utgang fra stue og kjøkken, med sørvestvendt retning.

Det medfølger en bod i kjeller og fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.

Velkommen!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Plantegning .....       | 51  |
| Tilstandsrapport .....  | 53  |
| Egenerklæring .....     | 80  |
| Nabolagsprofil .....    | 102 |
| Andre vedlegg .....     | 105 |
| Budskjema .....         | 112 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 106 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 111 kvm

TBA: 20 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 106 kvm Gang, bad/vaskerom, bod, bad, stue, kjøkken og 2 soverom

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

20 kvm Terrasse- og balkongareal

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

12801 kvm

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet som er pent opparbeidet med steinbelagt gårdsplass, gressplen og diverse beplantning

### Beliggenhet

Holmenveien 18F ligger i det attraktive nabolaget Rosanes, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og eldre.

Leiligheten har gangavstand til barne- og ungdomsskole, barnehager, bussholdeplass og dagligvarebutikkene Meny og Rema 1000 samt apotek og vinmonopol for å nevne noe. Teie Torv byr også på restauranter, bakeri, frisør- og velværesalonger. De aktive og lekne vil også glede seg over kort vei til Teieskogen, fotballbaner og golfbane.

Eiendommen sokner til Teie skolekrets og det er flere barnehager i nærheten. Grindløkken kulturkafé holder til på Gamle Grindløkken skole like rundt hjørnet, hvor blant annet Sanitetsforeningen arrangerer kulturinnslag med gratis inngang og enkel servering. Grindløkka driftes av Nøtterøy Sanitetforening og her finnes kunst, kultur, helse og frivillighet. I januar 2020 overtok Sanitetsforeningen de gamle skolebygningene på Grindløkken fra Færder Kommune for 1 krone. Lokalene har siden blitt en høyborg for den lokale frivilligheten, en møteplass hvor frivillige lag og foreninger kan leie seg inn.

Eiendommen har kort vei til den populære Rosahaugparken og Teie småbåthavn hvor også Teie hundepark og strandvolleyballbanen ligger ved badeplassen. Nøtterøy er kjent for sin vakre skjærgård, men hovedøya har også fine muligheter for turer i skog og mark. Idylliske Hellaskogen og Teieskogen byr på flotte turområder og god rekreasjon året rundt.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Eikeveien Linje 100 kun 4 minutters gange unna, og Tønsberg stasjon, som tilbyr linjene RE11 og RX11, ligger 8 minutter unna med bil. Sandefjord lufthavn Torp er også innen rekkevidde, med en kjøretid på ca. 29 minutter.

Sport og fritidsaktiviteter er lett tilgjengelig med Bryggerijordet Balløkke og Teie idrettspark i gangavstand, samt treningssentre som EVO Nøtterøy og Fresh Fitness Tønsberg innen kort kjøretid.

### **Adkomst**

For å komme seg til eiendommen Holmenveien 18F, kan man benytte offentlig transport.

Nærmeste bussholdeplass er Eikeveien, hvor linje 100 går, og det er en avstand på 0,3 km fra eiendommen.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Teie Kirkes barnehage - 7 min gange

Teiehøyden barnehage - 15 min gange

Smidsrød Fus barnehage - 16 min gange

Skoler

Teie skole (1-7 kl.) - 19 min gange

Labakken skole (1-7 kl.) - 4 min gange

Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) - 5 min gange

Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) - 19 min gange

Sport og trening  
Bryggerijordet Balløkke - 17 min gange  
Teie idrettspark - 20 min gange  
EVO Nøtterøy - 22 min gange  
Fresh Fitness Tønsberg - 5 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

### **Skolekrets**

Teie Skolekrets.

### **Bygningssakkyndig**

Olav Rudland Kvilhaug

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.  
På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Dører: Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (EI30/44dB)  
Malte skyvebalkongdører i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Overbygget balkong på 20 m<sup>2</sup> (7,47 x 2,64) med utgang fra stue og kjøkken. Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt av sarnafil.

Rekkverk av stål og glass på 1 meter.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller består av elementer av lettbetong eller tilsvarende produkt fra byggeåret.

Retningavvik er kontrollert i stue og soverom 2. Det er generelt mindre retningsavvik/ lokale svanker i gulvene. Største avvik er målt til 10 mm over hele soverom, hvilket er innenfor akseptkriteriene i NS 3600.

TGIU

Andre utvendige forhold

Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler sameiet, er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

Oppvarming

Varmtvann fra felles sentral.

Egen vannmåler på forbruksvann i fordelerskap.

Vannbåren gulvvarme i gang, stue og kjøkken.

Termostatstyrte varmekabler på badene.

Boligkomplekset er oppført i 2023 og består av selveierleiligheter bygget i stål, betong og bindingsverk. Bygningen strekker seg over fire etasjer pluss en kjeller, med felles inngang med heis og trappegang.

Etasjeskillerne består av elementer av lettbetong eller et tilsvarende produkt fra byggeåret.

Vinduer er av tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.

Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. Det er malte skyvebalkongdører i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.

Leiligheten har en overbygget balkong med utgang fra stue og kjøkken. Dekket består av terrassebord i trykkimpregnert tre, lagt over et tettesjikt av sarnafil. Rekkverket er konstruert av stål og glass.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Andre utvendige forhold

- Oppvarming

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter

eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

## **Innhold**

### **2. Etasje:**

BRA-i 106 kvm: Gang, bad/vaskerom, bod, bad, stue, kjøkken og 2 soverom

TBA 20 kvm: Terrasse og balkongareal

### **Kjeller:**

BRA-e 5 kvm: Bod

## **Standard**

### **Kjøkken**

Kjøkkeninnredning fra Svanekjøkken med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter, og det er montert waterguard under kjøkkenbenk samt komfyrvakt. Hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### **Bad/vaskerom**

Bad/vaskerom med tilkomst fra gang. Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, fliser på veggene og malt tak. Det er utstyrt med innredning med nedfelt servant, vegghengt speil med lys, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

### **Bad**

Bad med tilkomst fra soverom. Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, fliser på veggene og malt tak. Det er utstyrt med innredning med nedfelt servant, vegghengt speil med lys, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdør. Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

### **Innvendige overflater**

Gulv: 1-stavs parkett.

Vegger: Malte/behandlede flater.

Himling: Malte/behandlede flater.

### **Tekniske installasjoner**

- Vannledninger: Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør). Rørfordelerskap med stoppekran er plassert på bad/vaskerom.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er av plast.
- Ventilasjon: Leiligheten har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat er plassert i himling på bad. Eier opplyser at filter blir skiftet jevnlig i regi av sameiet.
- Varmtvann: Varmtvann fra felles sentral.

- Vannbåren varme: Det er vannbåren gulvvarme i gang, stue og kjøkken. Rørskap er plassert på bad.
- Elektrisk anlegg: Skjult elektrisk anlegg fra 2023. Sikringsskap er plassert i bod og består av automatsikringer med jordfeilbrytere, 10 kurser, overspenningsvern og 50A hovedsikring.
- Andre installasjoner: Dørcalling med kamera og automatisk døråpner er montert.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. I dette tilfellet medfølger kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Montert waterguard under kjøkkenbenk.
- Komfyrvakt montert.
- Dørcalling med kamera og automatisk døråpner montert.
- Elektriske anlegget installert.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Inngått rammeavtale med Norsk Brannvernforening om årlige kontroller i samtlige leiligheter
- Gjennomført full sjekk av brannvarslingssystemene
- Oppgradert sprinkleranlegget for å hindre at sprinklervann kan blande seg med drikkevann
- Utarbeidet snøryddings-instruks til Vaktmesterservice for å sikre tilgang til oppstillingsplasser for brann-og redningskjøretøy
- Gjennomført kontroller av felles el-anlegg bl. annet med termo-kamera for å identifisere ev. varmgang i komponenter

### **TV/Internett/Bredbånd**

Tilknyttet Altibox.

### **Parkering**

Fast plass med montert el-bil lader i oppvarmet garasjekjeller medfølger leiligheten. Sameiet har også gjesteparkering.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring NUF, polisenummer 5778253

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Vannbåren oppvarming. Boligen har vannbåren gulvvarme i gang, stue og kjøkken, samt termostatstyrte varmekabler på badene.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

Boligen har et beregnet energiforbruk på 6999 kWh per år ved normalisert klima. Dette tilsvarer et spesifikt energiforbruk på 67,30 kWh per kvadratmeter per år. Ved lokalt klima er det beregnet at boligen vil ha et energiforbruk på 6510 kWh per år, med et spesifikt energiforbruk på 62,60 kWh per kvadratmeter per år.

Det er ikke oppgitt målt energibruk, og det er ingen registrert bruk av olje, gass, fjernvarme, biobrensel eller annen energivare. All beregnet energi er basert på elektrisitet.

### **Energimerke**

A

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 400 000

### Omkostninger kjøper

7 400 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

185 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

186 390 (Omkostninger totalt)

198 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

201 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

7 586 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 598 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 601 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

### Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.  
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Velforening**

Teie Vel

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

107/6634

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene i Sameiet Grindløkken I dekker en rekke tjenester og utgifter som sikrer en god standard og drift av sameiet.

Dette inkluderer kabel-TV og internett, forsikring av bygningen, kommunale avgifter, samt strøm og oppvarming av fellesarealer.

I tillegg dekker felleskostnadene vedlikehold og drift av heis, administrasjon og regnskapsførsel, tjenester fra vaktmester, renhold av fellesarealer, og avsetning til vedlikehold.

Disse kostnadene bidrar til komfort og sikkerhet for beboerne, og sikrer at sameiet holdes i god stand. Inkludert i felleskostnadene betales også à konto energi (vannbåren varme).

Felleskostnadene er slikt fordelt:

- Kommunale avgifter: 1 114 kr i måneden
- Felleskostnader: 3 318 kr i måneden
- TV/Bredbånd: 469 kr i måneden (Altibox)
- Garasje: 160 kr i måneden
- Àkonto energi: 754 kr i måneden

Det betales à konto varme. Det avregnes årlig og pr. sept-2025 har sameiet avtale med Ista.

Endring av åkontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 815

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

18.02.2026

**Andel fellesformue**

Kr 12 594

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Grindløkken

**Organisasjonsnummer**

928333876

**Om sameiet**

Sameiet Grindløkken er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet disponerer felles trimrom og hobbyrom samt 2 utleieleiligheter i Sameiet Grindløkken III som sameierne kan leie ved behov.

**Sikringsordning fellesgjeld**

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

**Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (55 916,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (92 943,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Budsjettet for 2025 inneholder en økning av arbeidskapitalen.

Styrets mål er at vi ved neste årsmøte, i tillegg til forsiktig styrking av arbeidskapitalen,

skal kunne sette av noe midler til vedlikeholdsfond.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Beboer som har dyr plikter å sørge for at naboer ikke sjeneres av dette.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Forpliktelser

#### **VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETEN OG FELLESAREAL**

5.1. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseieren skal utføre vedlikehold i samsvar med eierseksjonsloven § 32, så langt ikke annet fremgår av vedtektene.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også elektriske installasjoner av enhver art som er en del av den enkelte bruksenhet.

5.2 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter elektriske installasjoner av enhver art som er en del av den enkelte bruksenhet.

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.

5.3 Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Seksjonseieren er også ansvarlig for innvendig og utvendig vask av vinduer i bruksenheten.

5.4 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter innsiden av terrasser, herunder alle sluk, avløp, gulv over støpt flate, samt vasking av rekkverk.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på terrasser eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig solskjerming tilknyttet egen leilighet.

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

5.6 Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

#### DUGNADER I SAMEIET

Ved behov vil det bli kalt inn til dugnad i Sameiet og dette er en glimrende anledning til å bli kjent med naboer og bidra til felles hygge.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget USBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1, bruksnummer 771, seksjonsnummer 70 i Færder kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3911/1/771/70:

23.06.2021 - Dokumentnr: 760173 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Lede AS

Org.nr: 979 422 679

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3811 Gnr:1 Bnr:775

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Dokumentet beskriver en servitutt hvor Grindløkken AS gir Lede AS rett til å

etablere og vedlikeholde en nettstasjon på eiendommen Gnr. 1, Bnr. 771 i Færder kommune.

Nettstasjonen inkluderer transformator og tilhørende installasjoner. Grunneier må varsle om arbeid

som kan påvirke nettstasjonen og har ansvar for å unngå skade på den.

18.11.2021 - Dokumentnr: 1454356 - Bruksrett

Gjelder fellesareal

Bestemmelse om vedlikehold av fellesareal

Adkomstrett for bruk av fellesareal/rom

Gjelder også utskilte parseller

Overført fra: Knr:3911 Gnr:1 Bnr:771 Snr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglernes kommentar: Dokumentet beskriver en servitutt hvor Grindløkken AS gir rett til eiendommen Gnr. 1, Bnr. 762 i Færder kommune. Rettighetene inkluderer bruk av fellesarealer, vedlikeholdsansvar, og tilgang til spesifikke rom. Rettighetshaver må bidra til vedlikeholdskostnader og samarbeide om sammenslåing av eiendommer.

18.11.2021 - Dokumentnr: 1454356 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om opparbeidelse og bruk av utearealer

Overført fra: Knr:3911 Gnr:1 Bnr:771 Snr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2022 - Dokumentnr: 1085150 - Bruksrett

Gjelder fellesareal

Bestemmelse om drift og vedlikehold av fellesareal

Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2022 - Dokumentnr: 1085150 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om opparbeidelse og bruk av utearealer

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2022 - Dokumentnr: 1068575 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 70

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 107/3749

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 16.09.2025. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

16.09.2025.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Kommunalt vann

Tilknytning avløp: Kommunalt avløp

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan 2011004 - Grindløkken. Dette er en detaljregulering hvor eiendommen er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse.. 10.12.2014

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel, med ikrafttredelse 06.09.2023. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende og kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig.

I henhold til reguleringsplanen berøres eiendommen av hensynssone for sikringssone friskt (H140), bevaring av naturmiljø (H560) og bevaring av kulturmiljø (H570).

### **Adgang til utleie**

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn, og er i dette tilfellet satt til 60 døgn.

Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Boplikt**

Det er boplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 900 Betalingsutsettelse
- 5 500 Fotograf
- 4 800 Kommunale opplysninger
- 22 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 10 000 Rabatt til selger
- 3 300 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 18 000 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger / overtagelse
- 1 408 Eierskiftegebyr til forretningsfører Usbl (for garasjeplassen)

6 725 Eierskiftegebyr til forretningsfører Usbl (for leiligheten)  
545 Tinglysningssgebyr pantedokument med urådighet  
5 238 Utlegg opplysninger forretningsfører Usbl

Totalt kr: 130 300

**Ansvarlig megler**

André Norrøne Volla  
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig  
andre.norrone.volla@aktiv.no  
Tlf: 480 07 311

**Oppdragstaker**

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867  
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

**Salgsoppgavedato**

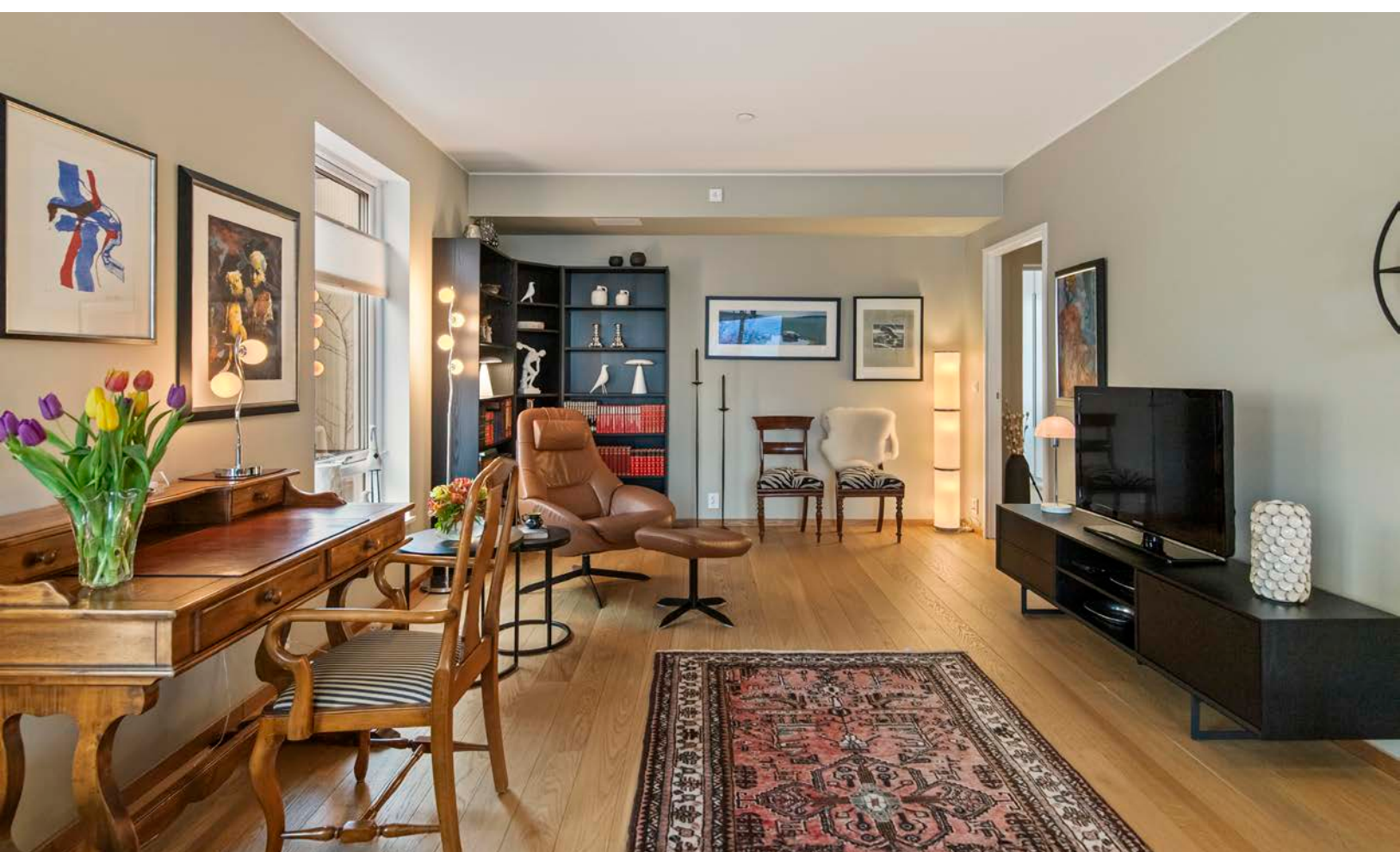
04.03.2026















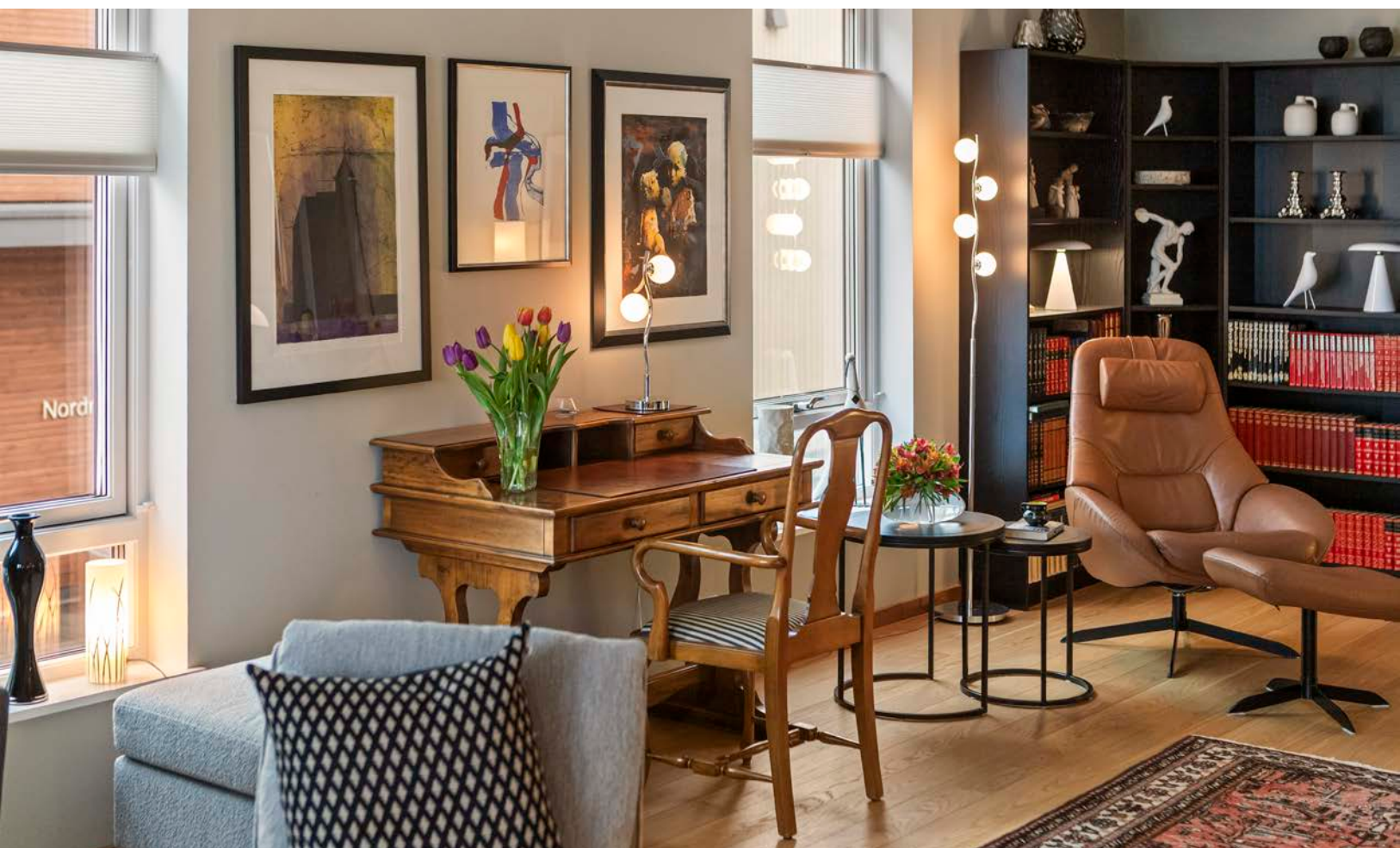








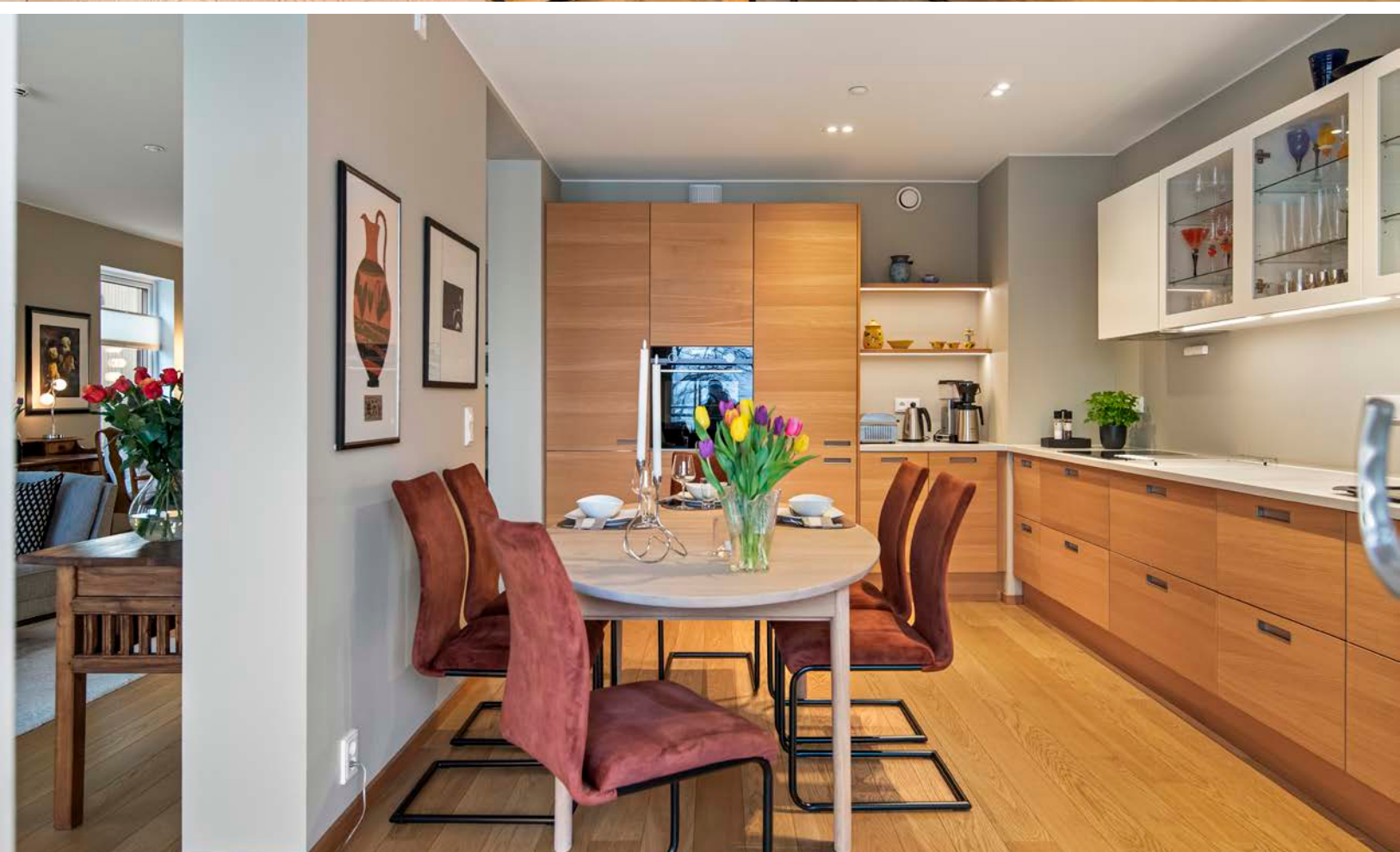






















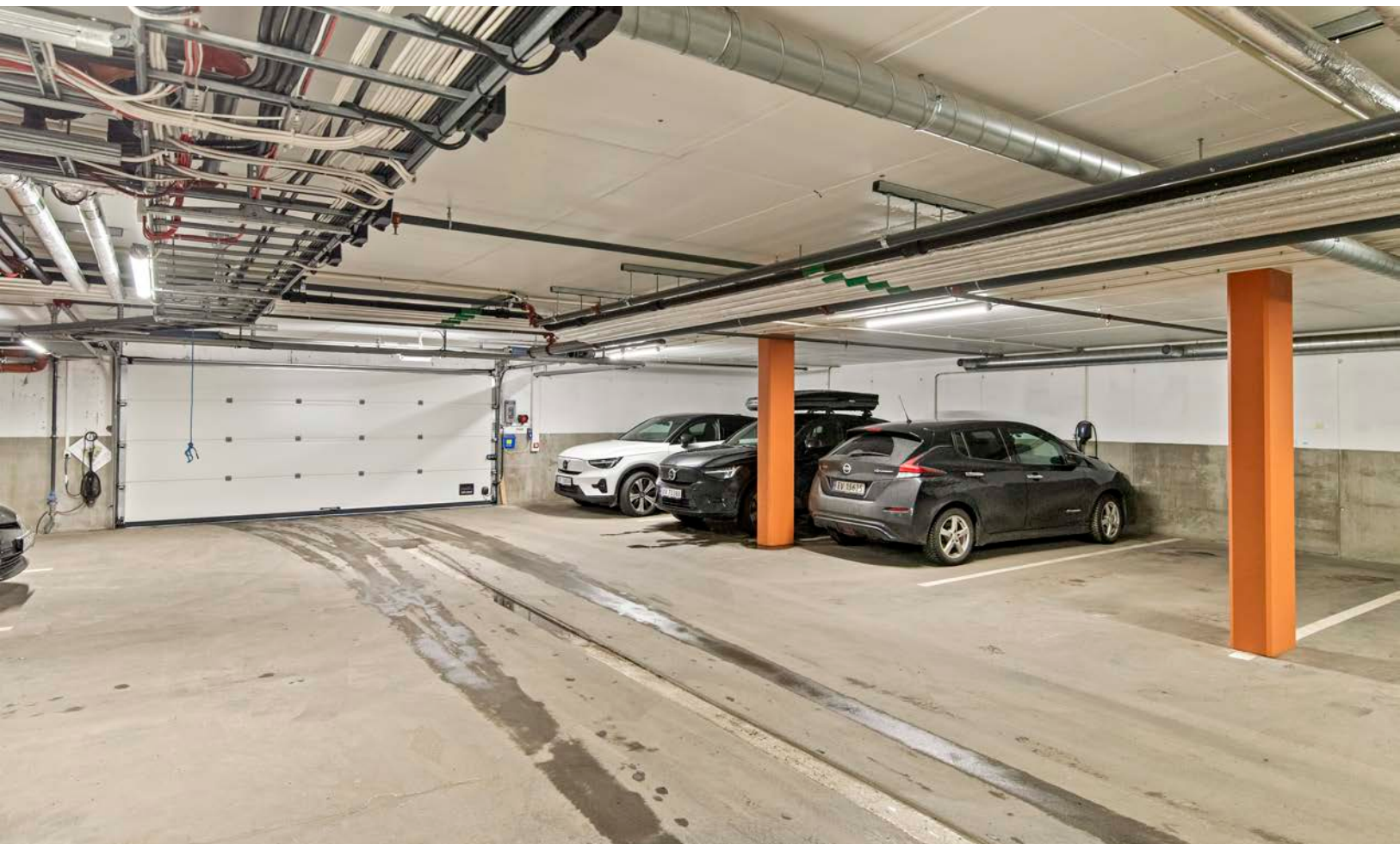






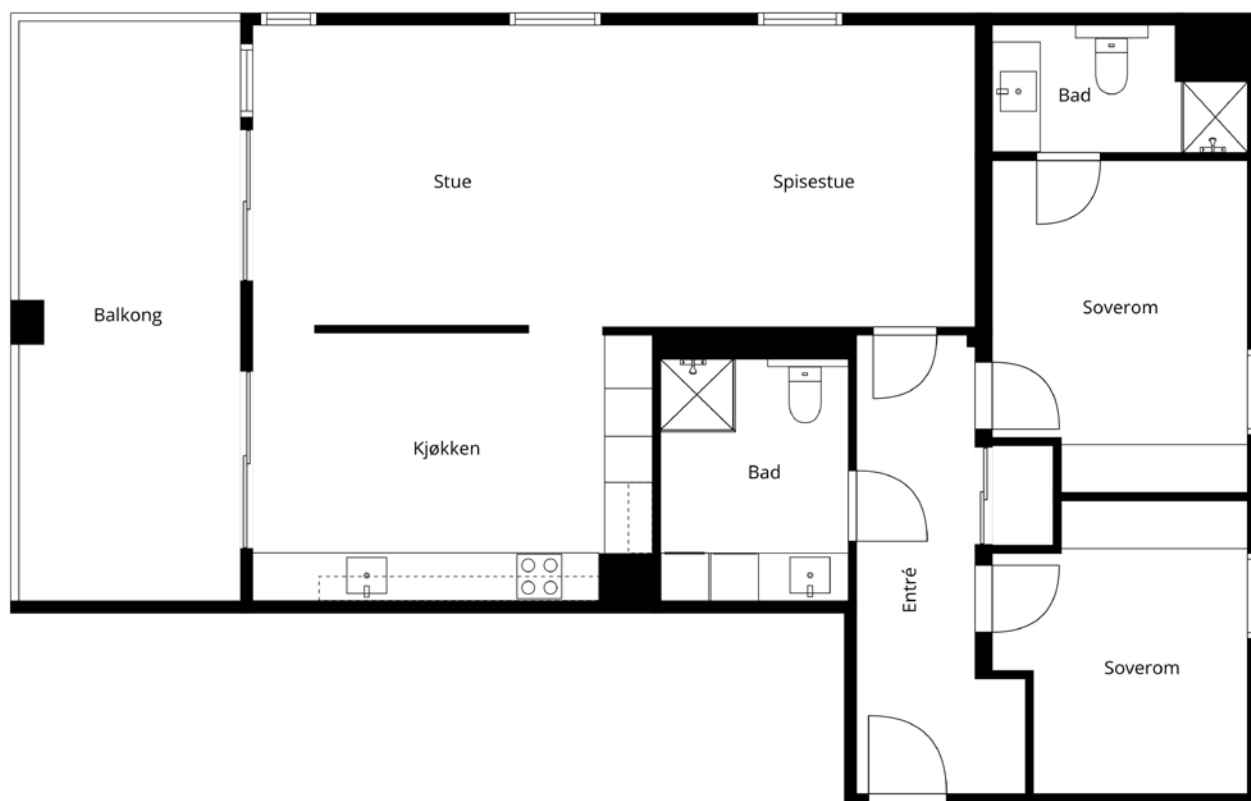








# Plantegning



**M** FOTOGRAF MAGIK

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Holmenveien 18F, 3120 NØTTERØY  
 FÆRDER kommune  
 # gnr. 1, bnr. 771, snr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m<sup>2</sup> BRA-i: 106 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.02.2026

Rapportdato: 23.02.2026

Oppdragsnr.: 21248-1733

Referansenummer: PB1336

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



**Drammen[Takstsenter]**  
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son  
"Din eiendomspartner"

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenster AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

*Olav Kvilhaug*

Olav Rudland Kvilhaug  
Uavhengig Takstingeniør  
olav@vestfold-takst.no  
977 29 852



Drammen[Takstsenster]  
for Hordaland, Vestfold, og  
"De eiendomsaktive"

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 strakstiltak 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.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligkompleks bestående av selveierleiligheter oppført i stål, betong og bindingsverk, oppført i 2023. Leiligheten skal derfor være oppført iht datidens byggeforskrifter, TEK-17.

Bygget er over 4 etasjer og kjeller. Besiktet leilighet ligger i 2. etasje.

Felles inngang med heis og trappegang.

Det er tilhørende 1 p-plass i felles garasjeanlegg, plass nr. 31, samt bod nr 31 i kjeller.

Leiligheten fremstår med gjennomgående god standard og normalt vedlikehold, uten registrerte avvik. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningskroppens hovedkonstruksjon er sameiets vedlikeholdsansvar.

Boligen er bygget og ferdigstilt i 2023 og det er fortsatt 2 år normal håndverksgaranti igjen.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass. På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet. Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (EI30/44dB) Malte skyvebalkongdører i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass. Overbygget balkong på 20 m<sup>2</sup> (7,47 x 2,64) med utgang fra stue og kjøkken. Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt av sarnafil. Rekkverk av stål og glass på 1 meter. Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler sameiet, er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har 1-stavs parkett. Vegger og tak har malte/behandlede flater. Etasjeskiller består av elementer av lettbetong eller tilsvarende produkt fra byggeåret. Retningavvik er kontrollert i stue og soverom 2. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene. Største avvik er målt til 10 mm over hele soverom, hvilket er innenfor akseptkriteriene i NS 3600. Det er innvendige malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom med tilkomst fra gang, fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er bra fall mot sluk. Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er

utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Badet er under 5 år, utført av fagfolk, og det foreligger dokumentasjon. Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

Bad med tilkomst fra soverom, fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er bra fall mot sluk. Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdør. Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Badet er under 5 år, utført av fagfolk, og det foreligger dokumentasjon. Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert på bad/vaskerom. Synlige avløpsrør er av plast. Leiligheten har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat plassert i himling på bad. Varmtvann fra felles sentral. Egen vannmåler på forbruksvann i fordelerskap. Vannbåren gulvvarme i gang, stue og kjøkken. Termostatstyrte varmekabler på badene. Døralling med kamera og automatisk døråpner montert. Vannbåren gulvvarme. Gulvvarme i gang, stue og kjøkken. Rørskap plassert på bad. Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringsstidspunkt. Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i bod. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

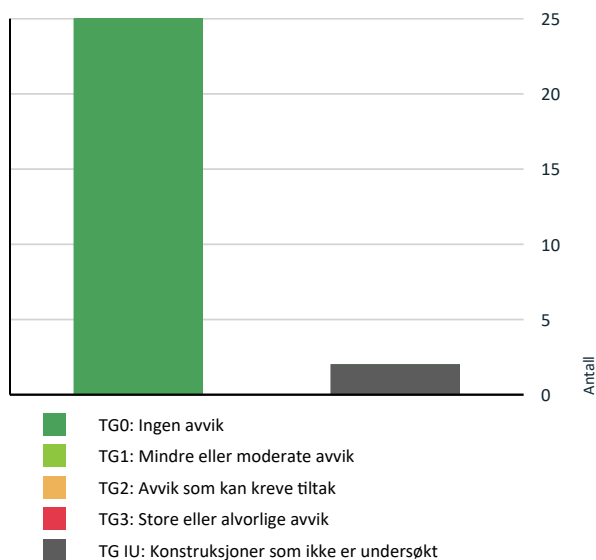
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- 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

Eier av eiendommen har rekvirert en tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid leiligheten siden 2023. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2023

### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

### Anvendelse

### Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### ! TG 0 Vinduer

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.

På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

### ! TG 0 Dører

Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (EI30/44dB)

Malte skyvebalkongdører i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

### ! TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på 20 m<sup>2</sup> (7,47 x 2,64) med utgang fra stue og kjøkken. Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt av sarnafil. Rekkverk av stål og glass på 1 meter.

### ! TG IU Andre utvendige forhold

Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler sameiet, er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

## INNENDIG

### ! TG 0 Overflater

Gulver har 1-stavs parkett.

Vegger og tak har malte/behandlede flater.

### ! TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av elementer av lettbetong eller tilsvarende produkt fra byggeåret.

Retningavvik er kontrollert i stue og soverom 2. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene. Største avvik er målt til 10 mm over hele soverom, hvilket er innenfor akseptkriteriene i NS 3600.

# Tilstandsrapport

## TG 0 Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte dører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom med tilkomst fra gang, fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.  
Dokumentasjon er en del av ferdigattesten.  
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.  
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarung.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er bra fall mot sluk.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.



### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.  
Avtrekk fungerte ved test.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er under 5 år, utført av fagfolk, og det foreligger dokumentasjon.  
Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Bad med tilkomst fra soverom, fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.  
Dokumentasjon er en del av ferdigattesten.  
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

## 2. ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.  
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarung.

## 2. ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er bra fall mot sluk.

## 2. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdør.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.  
Avtrekk fungerte ved test.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er under 5 år, utført av fagfolk, og det foreligger dokumentasjon.  
Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.  
Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.  
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.  
Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Det opplyses at kullfilter i kjøkkenventilator må skiftes ved behov.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 0 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert på bad/vaskerom.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.



## TG 0 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.

Det forutsettes at luften- og stakemulighetene på anlegget er ivarettatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en boligblokk med flere boliger.

## TG 0 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.  
Ventilasjonsaggregat plassert i himling på bad.

Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.  
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.  
Eier opplyser at filter blir skiftet jevnlig i regi av sameiet.

## TG IU Oppvarming

Varmtvann fra felles sentral.  
Egen vannmåler på forbruksvann i fordelerskap.  
Vannbåren gulvvarme i gang, stue og kjøkken.  
Termostatstyrte varmekabler på badene.

## TG 0 Andre installasjoner

Døralling med kamera og automatisk døråpner montert.

## TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme. Gulvvarme i gang, stue og kjøkken.  
Rørskap plassert på bad.

Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.

# Tilstandsrapport



## 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.*

*Tilstanden 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.*

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i bod.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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.

**2023 Nyanlegg.**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

## 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**

## Generell kommentar

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.



# 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

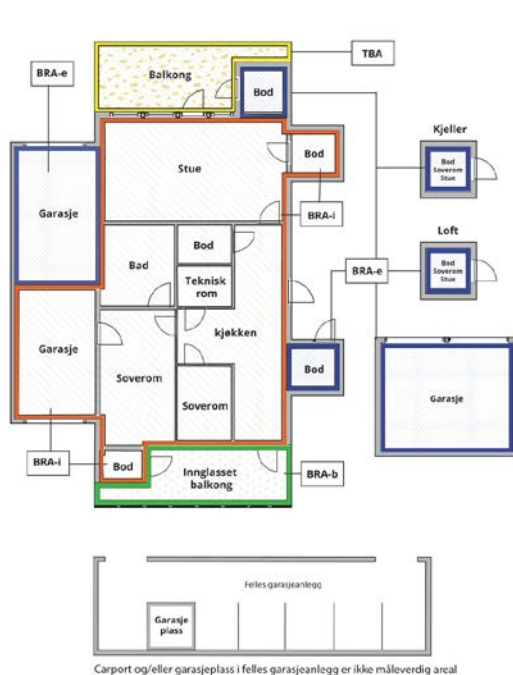
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. etasje      | 106                           |                             |                            | 106 | 20                              |
| Kjeller        |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>106</b>                    | <b>5</b>                    |                            |     | <b>20</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>111</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. etasje | Gang, bad/vaskerom, soverom 1, bod, soverom 2, bad, stue, kjøkken |                             |                            |
| Kjeller   |                                                                   | Bod                         |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Nybygg i 2023.

☒ Ja ☐ Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede             | Rolle         |
|-----------|-----------------------|---------------|
| 20.2.2026 | Olav Rudland Kvilhaug | Takstingeniør |
|           | Mariann Valla         | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune              | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|----------------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 3911 FÆRDER          | 1    | 771  |      | 70   | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b>       |      |      |      |      |                  |                       |               |
| Holmenveien 18F      |      |      |      |      |                  |                       |               |
| <b>Hjemmelshaver</b> |      |      |      |      |                  |                       |               |
| Valla Mariann        |      |      |      |      |                  |                       |               |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Forretningsførerinfo | 19.02.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 19.02.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 19.02.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Energirapport        | 19.01.2023 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 23.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

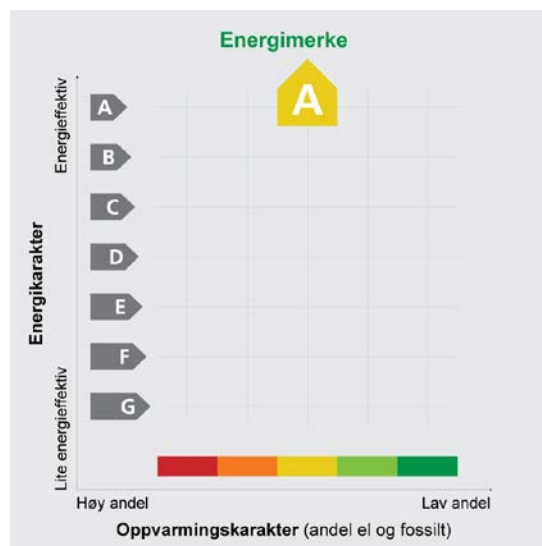
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| Adresse       | Holmenveien 18F |
| Postnr        | 3120            |
| Sted          | Nøtterøy        |
| Leilighetsnr. |                 |
| Gnr.          | 1               |
| Bnr.          | 775             |
| Seksjonsnr.   | 31              |
| Festenr.      |                 |
| Bygn. nr.     | 300750774       |
| Bolignr.      | H0203           |
| Merkenr.      | A2023-1463144   |
| Dato          | 19.01.2023      |

Innmeldt av Termoennergi Norge AS v/ JT



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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

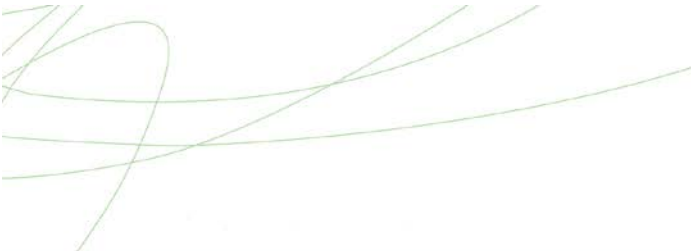
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

---

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

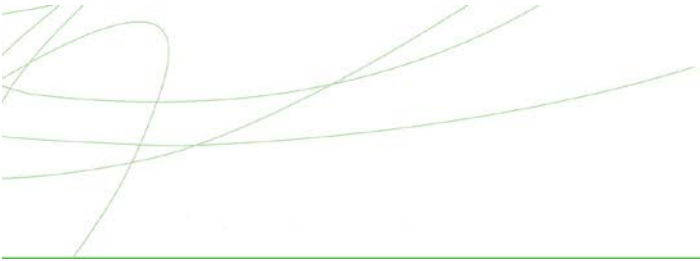
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Bygningskategori:** BOLIGBLOKKER  
**Bygningstype:** LEILIGHET  
**Byggeår:** 2023  
**BRA:** 104,0

**Dato for lekkasjetallmåling:** 11.01.2023

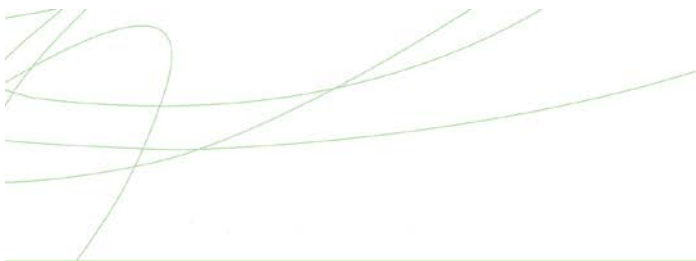
**Type bygg:** Nybygg

**Energiregler (TEK-standard):** ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

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

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Holmenveien 18F  
Postnr/Sted: 3120 Nøtterøy  
Leilighetsnummer:  
Bolignr: H0203  
Dato: 19.01.2023 10:20:42  
Energimerkenummer: A2023-1463144  
Ansvarlig for energiattesten:  
Energimerking er utført av: Termoenergi Norge AS v/ JT

Gnr: 1  
Bnr: 775  
Seksjonsnr: 31  
Festenr:  
Bygnnr: 300750774

### Enhet

### Inngangsverdi

#### Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)

MatrikkelEnhetsId

ByggId

BruksenhetsId

AdressId

VegAdressId

#### Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Kommunenr.                   | 3811            |
| Gnr.                         | 1               |
| Bnr.                         | 775             |
| Snr.                         | 31              |
| Fnr.                         |                 |
| Gateadresse                  | Holmenveien 18F |
| Postnummer                   | 3120            |
| Poststed                     | Nøtterøy        |
| Bygningsnr.                  | 300750774       |
| Bolignr.                     | H0203           |
| Beskrivelse bolig/bygning    |                 |
| Dato fil opprettet           | 19.01.2023      |
| Bygningskategori             | BOLIGBLOKKER    |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2               |
| Bygningstype                 | LEILIGHET       |
| Byggeår                      | 2023            |

#### Bygg standard

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Type bygg    | Nybygg            |
| TEK Standard | ENERGIREGLER 2016 |

#### Energivurdering

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg              | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

|                                                                                           |                                          |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----|
| Varmeanlegg                                                                               |                                          | Nei |
| Er vurdering opplastet                                                                    |                                          | Nei |
| Dato for opplastning                                                                      |                                          |     |
| Kjøleanlegg                                                                               |                                          | Nei |
| Er vurdering opplastet                                                                    |                                          | Nei |
| Dato for opplastning                                                                      |                                          |     |
| Ventilasjonsanlegg                                                                        |                                          | Nei |
| Er vurdering opplastet                                                                    |                                          | Nei |
| Dato for opplastning                                                                      |                                          |     |
|                                                                                           |                                          |     |
| Areal yttervegger                                                                         | 68 m <sup>2</sup>                        |     |
| Areal tak                                                                                 | 0 m <sup>2</sup>                         |     |
| Areal gulv                                                                                | 0 m <sup>2</sup>                         |     |
| Areal vinduer, dører og glassfelt                                                         | 23 m <sup>2</sup>                        |     |
| Oppvarmet BRA                                                                             | 104 m <sup>2</sup>                       |     |
| Totalt BRA                                                                                | 104 m <sup>2</sup>                       |     |
| Oppvarmet luftvolum                                                                       | 270 m <sup>3</sup>                       |     |
| U-verdi for yttervegger                                                                   | 0,19 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |     |
| U-verdi for tak                                                                           | 0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |     |
| U-verdi for gulv                                                                          | 0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |     |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt                                                   | 0,80 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |     |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt                                                | 21,7 %                                   |     |
| Normalisert kuldebroverdi                                                                 | 0,05 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |     |
| Normalisert varmekapasitet                                                                | 45,0 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)              |     |
| Lekkasjetall                                                                              | 0,89 l/h                                 |     |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)               | 11.01.2023                               |     |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner                                               | 80 %                                     |     |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 80 %                                     |     |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden                        | 1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)              |     |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden                  | 1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)              |     |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden                            | 1,20 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h) |     |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet                            | 184 %                                    |     |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)                   | 55 W/m <sup>2</sup>                      |     |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden                                         | 21,0 °C                                  |     |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet                                          | 250 %                                    |     |
| Settpunkt-temperatur for kjøling                                                          | 22,0 °C                                  |     |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling                                   | 0 W/m <sup>2</sup>                       |     |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)                                                    | 0,50 kW/(l/s)                            |     |
|                                                                                           |                                          |     |
| <b>Driftstider, antall timer i døgn med drift</b>                                         |                                          |     |
| Driftstid ventilasjon                                                                     | 24 h                                     |     |
| Driftstid oppvarming                                                                      | 16 h                                     |     |

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

|                     |      |
|---------------------|------|
| Driftstid kjøling   | 24 h |
| Driftstid lys       | 16 h |
| Driftstid utstyr    | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer  | 24 h |

|                                                                                                     |                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden                                                   | 1,95 W/m <sup>2</sup>          |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden                                                 | 1,95 W/m <sup>2</sup>          |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden                                                      | 3,00 W/m <sup>2</sup>          |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden                                                    | 1,80 W/m <sup>2</sup>          |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden                                                   | 5,10 W/m <sup>2</sup>          |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden                                                 | 0,00 W/m <sup>2</sup>          |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden                                                  | 1,50 W/m <sup>2</sup>          |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)                                                 | 0,42                           |
| Gjennomsnittlig karmfaktor                                                                          | 0,24                           |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 0,71                           |
| Oppvarmingssystem(er)                                                                               | Direkte elektrisk; Varmepumpe; |
| Varmefordelingssystem                                                                               | Vannbåren oppvarming;          |
| Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling                                                     |                                |
| Manuell eller automatisk solskjerming                                                               | MANUELL                        |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

|                                                                                                       |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,34 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe             | 0,66 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg       | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem            | 0,40 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe              | 0,60 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg                  | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem                                      | 0,97 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg                                                   | 2,45 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg                                    | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

|                                                                                                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem         | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.                                | 0,80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

|                                                                                                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem         | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.                              | 0,85 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

|                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem            | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.                              | 0,90 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

|                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem            | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.                               | 0,77 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

|                                                                                                                         |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer         | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere                                           | 0,98 |

|                                                                                                                                                |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Klimastasjon / kilde                                                                                                                           | Tønsberg (MeteoNorm) |
| Dato for beregning                                                                                                                             | 19.1.2023            |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene. |                      |

**Beregningsprogram**

|                                                          |                         |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|
| Navn programvare                                         | SIMIEN                  |
| Versjon                                                  | 6,017                   |
| Produsent / leverandør                                   | ProgramByggerne         |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Firma       | Termoenergi Norge AS |
| Navn person | JT                   |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS****NettoEnergibudsjettPrKvm**

|               |      |
|---------------|------|
| Romoppvarming | 18,3 |
|---------------|------|

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

|                        |      |
|------------------------|------|
| Ventilasjonsvarme      | 3,9  |
| Varmtvann              | 29,8 |
| Vifter                 | 4,4  |
| Pumper                 | 1,0  |
| Belysning              | 11,4 |
| TekniskUtstyr          | 17,5 |
| Romkjøling             | 0,0  |
| Ventilasjonskjøling    | 0,0  |
| TotaltNettoEnergibehov | 86,4 |

|                                                                          |                                |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima                             | 6999 kWh/år                    |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima                   | 67,30 kWh/(m <sup>2</sup> ·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 3432 kWh/år                    |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima                        | 62,60 kWh/(m <sup>2</sup> ·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima                                  | 6510 kWh/år                    |

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Elektrisitet     | 0 kWh/år                |
| Olje             | 0 liter/år              |
| Gass             | 0,0 Sm <sup>3</sup> /år |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år                |
| Biobrensel       | 0 kg/år                 |
| Annen energivare | 0 kWh/år                |
| Totalt           | 0 kWh/år                |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Elektrisitet     | 6999 kWh/år |
| Olje             | 0 kWh/år    |
| Gass             | 0 kWh/år    |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år    |
| Biobrensel       | 0 kWh/år    |
| Annen energivare | 0 kWh/år    |
| Totalt           | 6999 kWh/år |

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 62,2 % |
|--------------------------------------|--------|



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Mariann Valla

---

## Boligen

Holmenveien 18F

3120 Nøtterøy

3911-1/771/0/70

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



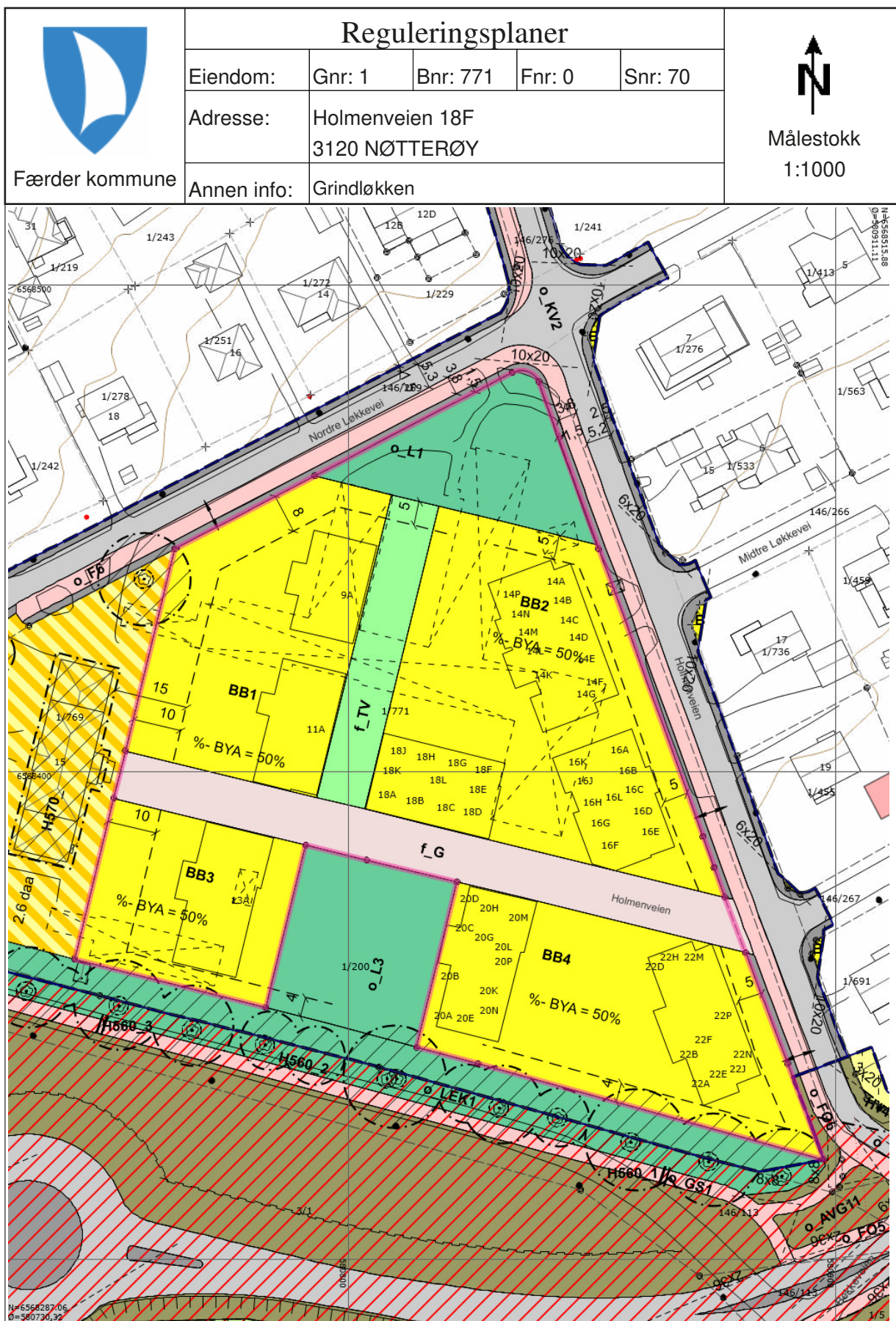
## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



## Tegnforklaring

|                                                                                     |                                                                                                   |                                                                                     |                                                |                                                                                       |                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|    | Nøyaktig eiendomsgrense                                                                           |    | Anslått eiendomsgrense                         |    | Nøyaktig grensepunkt                         |
|    | Anslått grensepunkt                                                                               |    | RpOmråde<br>detaljregulering/mindre<br>endring |                                                                                       | Matrikkelnummer.                             |
|                                                                                     | MatrikelnummermedFnr.                                                                             |                                                                                     | MatrikelnummermedSnr.                          |    | Gatelys (belysningspunkt)                    |
|    | Mast                                                                                              |    | Skap                                           |    | Bygningslinje                                |
|    | Bygningsavgrensning tiltak                                                                        |    | Mønelinje                                      |    | Takkant                                      |
|    | Taksprang                                                                                         |    | Trapp inntill bygg                             |    | Veranda                                      |
|    | Godkjente byggetiltak                                                                             |    | Annet vegareal avgrensning                     |    | Vegdekkekant                                 |
|    | Sti                                                                                               |                                                                                     | Husnummer                                      |                                                                                       | Husnummer med bokstav                        |
|                                                                                     | Kommunalveg gatenavn .                                                                            |                                                                                     | Privatveg gatenavn .                           |    | Grense midlertidig bygg- og<br>anleggsområde |
|    | Midlertidig bygg- og<br>anleggsområde                                                             |    | RpAngittHensynGrense                           |    | RpFareGrense                                 |
|    | RpGrense                                                                                          |    | RpFormålgrense                                 |    | RpSikringGrense                              |
|    | Stengning av avkjørsel                                                                            |    | Avkjørsel - både inn og<br>utkjøring           |    | Eksisterende tre som skal<br>bevares         |
|    | Byggegrense                                                                                       |    | Bebyggelse som forutsettes<br>fjernet          |    | Frisiktlinje                                 |
|  | Regulert støyskerm                                                                                |  | Regulert støttemur                             |  | Måle- og avstandslinje                       |
|  | Bevaring naturmiljø                                                                               |  | Bevaring kulturmiljø                           |  | Ras- og skredfare                            |
|  | Flomfare                                                                                          |  | Frisikt                                        |  | Boligbebyggelse                              |
|  | Boligbebyggelse-frittliggende<br>småhusbebyggelse                                                 |  | Boligbebyggelse-<br>blokkbebyggelse            |  | Lekeplass                                    |
|  | Angitt bebyggelse og<br>anleggsformål kombinert med<br>andre angitte hovedformål                  |  | Veg                                            |  | Kjøreveg                                     |
|  | Fortau                                                                                            |  | Gatetun                                        |  | Gang-/sykkelveg                              |
|  | Annen veggrunn - tekniske<br>anlegg                                                               |  | Annen veggrunn - grøntareal                    |  | Turveg                                       |
|  | LNFR areal for nødvendige<br>tiltak for næringsvirksomhet<br>basert på gårdens<br>ressursgrunnlag |  | Kanal og grøft                                 |  | Høydekurve                                   |

# TRIVSELSREGLER

## FOR SAMEIET GRINDLØKKEN I

Vedtatt i styremøte

den 17.april 2024

### 1. BAKGRUNN

Hver enkelt beboer kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at våre felles områder utomhus og innomhus brukes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Disse trivselsreglene innebærer noen plikter og noen anmodninger, men skal først og fremst sikre beboerne orden og hygge i vårt sameie.

### 2. ORDEN UTOMHUS

Rydding av sykler, leker og lignende skal foretas av den enkelte beboer.

Parkering av sykler skal foretas på område avsatt til dette.

Parkeringsarealer er ment for biler og ikke for campingbiler, campingvogner, båter og tilsvarende.

Unngå å riste tepper og tilsvarende over din nabos balkong og uteplass og vinduer.

Unngå tilbereding av mat som medfører fare for brann og ulemper for naboer. Ordinær grilling er normalt bare hyggelig, men må skje uten sjenanse for naboer

Det er anledning til å benytte balkongflagg.

### 3. AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forurensning av gårds plass og øvrige utearealer er ikke tillatt.

Alt avfall skal legges riktig sortert i riktig avfallsbeholder og ikke hensettes ved siden av beholder.

Hver enkelt beboer må selv sørge for fjerning av avfall utover ordinært avfall.

Ved store avfallsmengder må dette selv besørges fjernet.

#### 4. OPPSETTING AV PLAKATER OG LIGNENDE

Dette er ikke tillatt på andre steder enn på oppslagstavler eller andre plasser avsatt til dette bruk.

#### 5. OPPSETTING AV ANTENNEANLEGG OG ELLER UTENDØRS VARMEPUMPEENHETER OG TILSVARENDE UTSTYR

Det er ikke tillatt å sette opp slikt utendørs noe sted i sameiet.

#### 6. ORDEN INNOMHUS

Hver enkelt beboer må bidra til å holde innvendige fellesarealer ryddige og i orden.

Beboerne plikter å holde egne parkeringsplasser rene og ryddige. Kjøretøy skal ikke parkeres lenger ut enn 5,5 meter ut fra bakvegg, dette for ikke å være til hinder for ferdsel og kjøring inn og ut av naboplassene.»

Hen setting av møbler, blomsterkrukker, dørmatter og tilsvarende i trappeavsatser og i yttergang er ikke tillatt. Dette for å forenkle rengjøringen og sikre god fremkommelighet ved eventuell brann.

Utsmykking av veggflater skal være etter vedtak og eller retningslinjer om dette fattet av styret..

Vinduer i felles arealer må ikke etterlates åpne slik at skade kan inntreffe.

Dører inn til bod-område, trim-rom og arbeids/hobbyrom skal alltid være låst.

Ved lagring av ved i bod bør veden være tørr og lagres opp fra gulv og ikke inntil vegg.

#### 7. ORDEN MV INNE I HVER ENKELT SEKSJON

Hver enkelt beboer plikter å bidra til å bevare bygningsmassens verdi herunder:

Rense alle sluk i leiligheten og eller på terrasse minimum to ganger årlig.

Påse at leiligheten blir tilstrekkelig luftet slik at helsefarlig inneklima unngås.

Ved behov fjerne snø eller is på terrasser.

Det skal være ro i leiligheten og i fellesarealer og utomhus mellom kl. 23:00 og kl. 07:00.

Særskilte begivenheter varsles naboer, men er intet frikort til å bryte forannevnte regel.

Unngå å kaste annet enn toalettpapir i toaletter da dette lett kan føre til tilstopping. Skader som følge av slikt vil bli belastet den enkelte beboer.

Påse at opplegget for vaskemaskin og eller oppvaskmaskin, kaffemaskin og tilsvarende til enhver tid er i forsvarlig orden slik at vannskader unngås.

#### 8. DUGNADER I SAMEIET.

Ved behov vil det bli kalt inn til dugnad i Sameiet og dette er en glimrende anledning til å bli kjent med naboer og bidra til felles hygge.

#### 9. DYREHOLD

Beboer som har dyr plikter å sørge for at naboer ikke sjeneres av dette.

#### 10. ØVRIGE REGLER

Unngå mating av fugler som dessverre også tiltrekker rotter o.l.

#### 11. AVSLUTNINGSVIS

Alle beboere anmodes om å bidra til å skape et for oss alle, hyggelig bomiljø.

## VEDTEKTER FOR SAMEIET GRINDLØKKEN

Vedtatt den 20/6-23, sist endret 31/3-2025  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

### 1. SAMEIETS NAVN OG OPPRETTELSE

- 1.1 Sameiets navn er Sameiet Grindløkken («**Sameiet**»). Sameiets eiendom har gårdsnummer 1 og bruksnummer 771 i Færder kommune med påstående bygningsmasse («**Eiendommen**»).
- 1.2 Sameiet ble opprettet ved tinglysing [DATO], etter sammenslåing av eierseksjonssameiene Grindløkken I (gbnr. 1/771) og Grindløkken II (gbnr. 1/775).

### 2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1 Bebyggelsen og tomten  
Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- 2.2 Sameiet består av 64 boligseksjoner og 14 næringsseksjoner, hvor næringsseksjonene består av parkeringsplasser i garasjeanlegg.  
  
Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hver hoveddel består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på Eiendommen. Tilleggsdeler består av parkeringsplasser og boder.
- 2.3 For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken er basert på bruksenhetens areal (BRA), eksklusive terrasser, parkeringsplasser og boder utenfor bruksenhetenes hoveddeler mv.
- 2.4 Alle deler av Eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene, er fellesarealer.
- 2.5 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og vedtektene, har den enkelte seksjonseier full faktisk og rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Seksjonseier skal underrette Sameiets styre og forretningsfører skriftlig om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter.

- 2.6 Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- 2.7 Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i Sameiet.
- 2.8 Sameiet har et forholdsmessig ansvar for drift og vedlikehold av arealer som disponeres i fellesskap med andre eiendommer, sameier eller beboere innenfor samme reguleringsområde (Sameiet Grindløkken III, gbnr. 1/762). Dersom det etableres en velforening for beboerne i nærområdet, plikter seksjonseierne å være medlemmer av denne. Ved medlemskapet ivaretar seksjonseierne nevnte vedlikeholdsansvar, dersom dette ansvaret forvaltes av velforeningen. Nærmere bestemmelser om velforeningens formål og medlemmenes rettigheter og plikter fremgår av de til enhver tid gjeldende vedtekter for velforeningen.
- 2.9 Dersom det etableres et sameie, hvis formål er å eie og forvalte arealer som Sameiet disponerer i fellesskap med andre sameier og beboere innenfor samme reguleringsområde som Eiendommen inngår i, skal Sameiet eie en forholdsmessig andel av et slikt sameie ("**Fellesarealsameiet**"). Fellesarealsameiets styre vil i så fall ha ansvaret for drift og vedlikehold av Fellesarealsameiets eiendom. Nærmere bestemmelser om Fellesarealsameiets formål og eiernes rettigheter og plikter vil fremgå av de til enhver tid gjeldende vedtekter for Fellesarealsameiet.
- 2.10 Hoveddelen av arealer som disponeres i fellesskap Sameiet Grindløkken III, jf. punkt 2.8 og 2.9, ligger på gbnr. 1/762. Dette gjelder både utendørs (park, hage og parkering mm) og innendørs fellesarealer (gjesterom). Erklæring om felles disposisjonsrett og vedlikeholdsansvar for slike arealer tinglyses som heftelse i gbnr. 1/762. Deler av fellesarealene på Eiendommen kan også disponeres av Sameiet Grindløkken III, iht. erklæring tinglyst 18.11.2021 (dagbok 1454356-1/200).

### 3.0 BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

- 3.1 Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 3.2 Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.
- Det må ikke iverksettes tiltak på uteareal som utgjør del av garasjetak og som kan medføre skader ved brudd i for eksempel tettesjikt.
- Tiltak som er nødvendige på grunn av seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.
- 3.3 Årsmøtet kan vedta og endre trivselsregler med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende trivselsregler.

- 3.4 Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- Seksjonseiere som har terrasse på bakkeplan over garasjeanlegget må være spesielt oppmerksomme på at det ikke kan utføres tiltak som kan medføre skade på garasjeanlegget, membran mv.
- 3.5 Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.
- 3.6 Bruken av fellesarealer på Eiendommen som disponeres i fellesskap med Sameiet Grindløkken III, må utøves innenfor de overordnede rammer som er fastsatt i samsvar med punkt 2.8 – 2.10 foran.

#### **4.0 PARKERING OG BODER. GJESTEROM**

- 4.1 I hver bruksenhet inngår som tilleggsdeler én parkeringsplass og én sportsbod i plan U. Parkeringsplasser kan også være organisert som selvstendige næringsseksjoner eiet av boligseksjonseiere i Sameiet.
- 4.2 Utleie eller salg av parkeringsplasser eller bod kan kun skje til andre seksjonseiere i Sameiet.
- 4.3 En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer på Eiendommen. Styret kan bare nekte å gi samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Installasjon skal foretas av autorisert elektriker og styret skal informeres om dette i forkant av installasjon.
- 4.4 Tilrettelagte parkeringsplasser skal innenfor rammen av eierseksjonsloven § 26 annet avsnitt gjøres tilgjengelige for beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. En sameier som pålegges å bytte bort en HC-plass, kan kreve at den parkeringsplassen det byttes med, har tilsvarende standard som HC-plassen, herunder eventuell lader til elbil. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.
- 4.5 Det er avsatt plasser til parkering av sykler på Eiendommens fellesareal. Styret kan vedta regler for beboernes bruk av sykkelparkering.
- 4.6 Seksjonseierne har selv ansvar for forsikring av biler og sykler som parkeres på Eiendommen. Det samme gjelder gjenstander som oppbevares i bodene.

- 4.7 Regler for bruken av gjesterom i fellesareal i Sameiet Grindløkken III, herunder betaling av leie for bruk, fastsettes av styret i Sameiet Grindløkken III. Bruksreglene gjelder fra ferdigstilling av gjesterommene. Gjesterom disponeres i fellesskap med Sameiet Grindløkken III, og bruken av gjesterom således må utøves innenfor de overordnede rammer som er fastsatt i samsvar med punkt 2.8 – 2.10 foran.

## **5. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETEN OG FELLESAREAL**

- 5.1. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseieren skal utføre vedlikehold i samsvar med eierseksjonsloven § 32, så langt ikke annet fremgår av vedtektene. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også elektriske installasjoner av enhver art som er en del av den enkelte bruksenhet.
- 5.2 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter elektriske installasjoner av enhver art som er en del av den enkelte bruksenhet. 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.
- 5.3 Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er også ansvarlig for innvendig og utvendig vask av vinduer i bruksenheten.
- 5.4 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter innsiden av terrasser, herunder alle sluk, avløp, gulv over støpt flate, samt vasking av rekkverk. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på terrasser eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig solskjerming tilknyttet egen leilighet.
- 5.5 Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.
- 5.6 Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- 5.7 Sameiet skal holde bygninger og Eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne, jf. eierseksjonslovens § 33. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter ikke arealer eller innretninger som måtte være underlagt én eller flere seksjonseieres bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.
- 5.8 Sameiet vedlikeholder fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppene med tak, til og med støpt flate på terrassegulv, rekkverk og beslag, vegger, trapperom, ganger mm. Utskifting av sluk, vinduer og inngangsdører er

Sameiets ansvar. Vedlikeholdskostnadene utgjør felleskostnader og skal fordeles som regulert i punkt 6.

- 5.9 Sameiet holder ved like felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boliger. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.
- 5.10 Seksjonseieren skal gi adgang til boligen, slik at Sameiet kan utføre vedlikehold, herunder ettersyn, reparasjon og utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.
- 5.11 Sameiet vedlikeholder parkeringsanlegget, herunder alle parkeringsplassene, med unntak av bodene. Sameiets kostnader til slikt vedlikehold anses som felleskostnader, som fordeles i henhold til punkt 6.6.
- 5.12 Sameiet besørger og bekoster drift og vedlikehold av felles infrastruktur for elbillading, og kostnadene ved dette fordeles som felleskostnader. Ansvar for etablering, drift og vedlikehold av alt utstyr for den enkelte ladestasjon (lader, kabel mellom lader og fordelerskap, sikring/jordfeilvern) ligger hos den enkelte seksjonseier. Tilsvarende betaler hver seksjonseier for strømforbruket til egen lader.

## **6 FELLESKOSTNADER. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSE**

- 6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer og administrasjonskostnader med mer. Felleskostnadene omfatter for øvrig alle kostnader som er angitt som felleskostnader i disse vedtektene.
- 6.2 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 seksjonseiere for seksjonseienes felles forpliktelser.
- 6.3 Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.
- 6.4 Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonene etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet fremgår av vedtektene eller eierseksjonsloven.
- 6.5 Hvis særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annen kostnadsfordeling gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder, kan felleskostnadene fordeles på slikt grunnlag.
- 6.6 Sameiets andel av kostnader ved forvaltning, drift og vedlikehold av parkeringsanlegget, jf. punkt 5.11, fordeles likt per parkeringsplass den enkelte

seksjonseier disponerer. Det samme gjelder felleskostnader relatert til infrastruktur for lading av elbiler, jf. punkt 5.12.

- 6.7 Felleskostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles likt mellom seksjonene.
- 6.8 Kommunale avgifter fordeles på hver enkelt seksjon i samsvar med beregningsgrunnlaget fra kommunen, så langt kommunen ikke fakturerer den enkelte seksjonseier direkte.
- 6.9 Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. Det beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.
- 6.10 Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## 7 LOVBESTEMT PANTERETT

- 7.1 De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

## 8 ÅRSMØTET

- 8.1 Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- 8.2 Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall. Styremedlemmer, ektefelle, samboer, leiere av seksjon eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- 8.3 En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

## 9 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

- 9.1 Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere

varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

- 9.2 Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- 9.3 Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Sakene som nevnt i punkt 10.1 (a) – (d) kan likevel behandles, selv om de ikke er angitt spesifikt i innkallingen. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- 9.4 Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.
- 9.5 Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtektene eller vedtak i årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

## **10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**

- 10.1 På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- (a) Konstituering.
- (b) Styrets årsberetning.
- (c) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- (d) Valg av styre og styreleder samt valgkomite.
- (e) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## **11 LEDELSE AV ÅRSMØTE, FLERTALLSKRAV OG PROTOKOLL**

- 11.1 Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.
- 11.2 Flertallet i årsmøtet regnes etter antall boligseksjoner, slik at hver boligseksjon gis én stemme. Næringsseksjonene har ikke stemmerett.
- 11.3 Med de unntakene som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg regnes den eller de som får flest stemmer som valgt. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.
- 11.4 Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
  - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
  - d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
  - e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
  - f) samtykke til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall
  - g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene
- 11.5 Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak om oppløsning eller vedtak som på andre måter innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over sameiets bo- eller bruksinteresser.
- 11.6 Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.
- 12 STYRET**
- 12.1 Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og 2-5 andre medlemmer. Sameiet kan ha inntil samme antall varamedlemmer som ordinære styremedlemmer.
- 12.2 Styret velges av årsmøtet. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Styret avgjør om det skal velges nestleder, og velger i så fall denne blant styrets medlemmer. Årsmøtet bør tilstrebe at valgte styremedlemmer er beboere i ulike bygninger på Eiendommen.
- 12.3 Styremedlemmer og varamedlemmer tjenestegjør i to år av gangen, med mindre kortere tjenestetid vedtas i forbindelse med valget. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- 12.4 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtektene og vedtak i årsmøtet.
- 12.5 Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas

av et alminnelig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

- 12.6 Dersom det besluttet at Sameiet og/eller seksjonseierne skal være medlem av en velforening for området, skal Sameiets styreleder, eller et annet styremedlem utpekt av styret, representere Sameiet overfor velforeningen, eventuelt som styremedlem i velforeningen.
- 12.7 Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Styrelederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.
- 12.8 Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- 12.9 Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- 12.10 Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

### **13 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE**

- 13.1 Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i en avstemning på årsmøtet i strid med eierseksjonsloven § 48.
- 13.2 Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i, jf. eierseksjonsloven § 59.

### **14 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

- 14.1 Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser/annen solskjerming, endring av fasadekledning, innglassing av terrasser, endring av utvendige farger etc skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av årsmøtet.
- 14.2 Tilbygg/påbygg og andre endringer av bygningsmassen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets 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 byggesøknad/melding kan sendes.

- 14.3 Seksjonseierne er ansvarlige for at eventuelle endringer av bygningsmassen utføres på en slik måte at Sameiet eller andre seksjonseiere ikke påføres skade.

## **15 SEKSJONSEIERS ANSVAR**

- 15.1 Skade og eller følgeskade på fellesareal, egen og/eller andres seksjoner som skyldes en seksjonseier, hans husstand, ansatte eller andre som han har gitt tilgang til Eiendommen, må han erstatte eller utbedre i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige regler.
- 15.2 Ved skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før Sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseieren 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 fellesarealer eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt tilgang til Eiendommen eller overlatt sin bruksrett til, jf. også punkt 15.1.
- 15.3 Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan Sameiets legalpanterett etter eierseksjonslovens § 31 og vedtektenes punkt 7 anvendes.

## **16 MISLIGHOLD**

- 16.1 Mangelfullt vedlikehold fra seksjonseiers eller Sameiets side, medfører erstatningsansvar i samsvar med henholdsvis § 34 og § 35 i eierseksjonsloven.
- 16.2 Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.
- 16.3 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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter punkt 17.

## **17 FRAVIKELSE**

- 17.1 Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapitel 13, jf. eierseksjonslovens § 39.

## **18 MINDRETALLSVERN**

- 18.1 Årsmøtet, styret eller andre som representerer Sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## **19 FORRETNINGSFØRER**

- 19.1 Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører, gi instruks for dem samt fastsette deres godtgjørelse.
- 19.2 Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **20 REVISJON OG REGNSKAP**

- 20.1 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, i samsvar med eierseksjonslovens §64. Sameiet skal ha revisor i samsvar med eierseksjonslovens § 65. Årsmøtet velger revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## **21 ENDRINGER I VEDTEKTENE**

- 21.1 Endringer i vedtektene kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## **22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

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

## **23 SÆRLIGE BESTEMMELSER RELATERT TIL UTVIKLINGSPROSJEKTET SAMEIET ER EN DEL AV**

- 23.1 Eiendommen er del av utbyggingsområdet Grindløkken, som inngår i reguleringsplanen "Grindløkken skole", PlanID 2011004 ("**Reguleringsplanen**"). Utbygger er Grindløkken AS ("**Utbyggeren**"), som eier alle seksjoner som ikke er overtatt av seksjonsskjøpere. Boligprosjektet omfatter leilighetsbygg innenfor planområdene BB1-BB4 og tilleggende fellesarealer mm. Prosjektet forventes gjennomført i 3 byggetrinn. Sameiets bebyggelse består av byggetrinn 1 og 2.
- 23.2 Sameiet og seksjonseierne plikter å respektere etablerte adkomstrettigheter for naboeiendommer over Sameiets eiendom, som følger av regulerings- og bebyggelsesplaner for området Grindløkken. Det samme gjelder andre eventuelle fellesfunksjoner for naboeiendommer som for eks. avfallshåndtering, rett til kabler, vann- og avløpsledninger i samsvar med den infrastruktur som etableres i området.
- 23.3 Inntil Grindløkken er ferdig utbygget, er Sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at Utbyggeren, evt den Utbyggeren utpeker, kan

gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Utbyggerens planer og med de endringer som eventuelt blir gjort underveis. Sameiet er forpliktet til å la Utbyggeren vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Dette punkt 23.3 bortfaller når siste byggetrinn er fullført, og utomhusanlegg/fellesarealer er overtatt av Sameiet.

# Nabolagsprofil

Holmenveien 18F - Nabolaget Rosanes - vurdert av 85 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Eikeveien<br>Linje 100               | 4 min<br>0.3 km |
| Tønsberg stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 8 min<br>3 km   |
| Sandefjord lufthavn Torp             | 29 min          |

## Skoler

|                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
| Teie skole (1-7 kl.)<br>434 elever, 23 klasser                | 19 min<br>1.4 km |
| Labakken skole (1-7 kl.)<br>461 elever, 31 klasser            | 4 min<br>2 km    |
| Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.)<br>230 elever, 13 klasser | 5 min<br>2 km    |
| Teigar ungdomsskole (8-10 kl.)<br>344 elever, 24 klasser      | 19 min<br>1.4 km |
| Færder videregående skole<br>750 elever                       | 22 min<br>1.9 km |
| Nøtterøy videregående skole<br>550 elever                     | 7 min<br>3.3 km  |

## Ladepunkt for el-bil

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Bellevue Senteret        | 8 min |
| Kople Teie Torv Tønsberg | 9 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

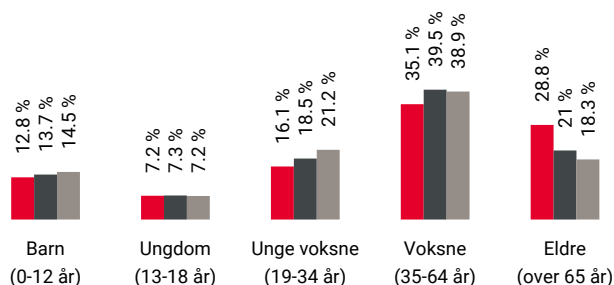
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



| Område   | Personer  | Husholdninger |
|----------|-----------|---------------|
| Rosanes  | 1 698     | 775           |
| Tønsberg | 55 203    | 26 865        |
| Norge    | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Teie Kirkes barnehage (1-5 år)<br>30 barn  | 7 min<br>0.6 km  |
| Teiehøyden barnehage (1-5 år)<br>120 barn  | 15 min<br>1.2 km |
| Smidsrød Fus barnehage (0-5 år)<br>78 barn | 16 min<br>1.3 km |

## Dagligvare

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Nøtterøy<br>Post i butikk, PostNord | 8 min<br>0.7 km |
| Rema 1000 Teie                                 | 9 min           |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



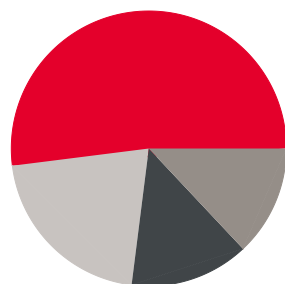
### Vedlikehold hager

Godt velholdt 88/100

## Sport

|  |                                      |        |        |
|--|--------------------------------------|--------|--------|
|  | Bryggerijordet Balløkke<br>Ballspill | 17 min | 1.4 km |
|  | Teie idrettspark<br>Fotball          | 20 min | 1.5 km |
|  | EVO Nøtterøy                         | 22 min |        |
|  | Fresh Fitness Tønsberg               | 5 min  |        |

## Boligmasse

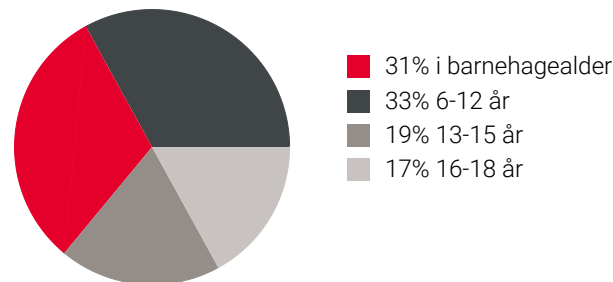


52% enebolig  
14% rekkehus  
13% blokk  
21% annet

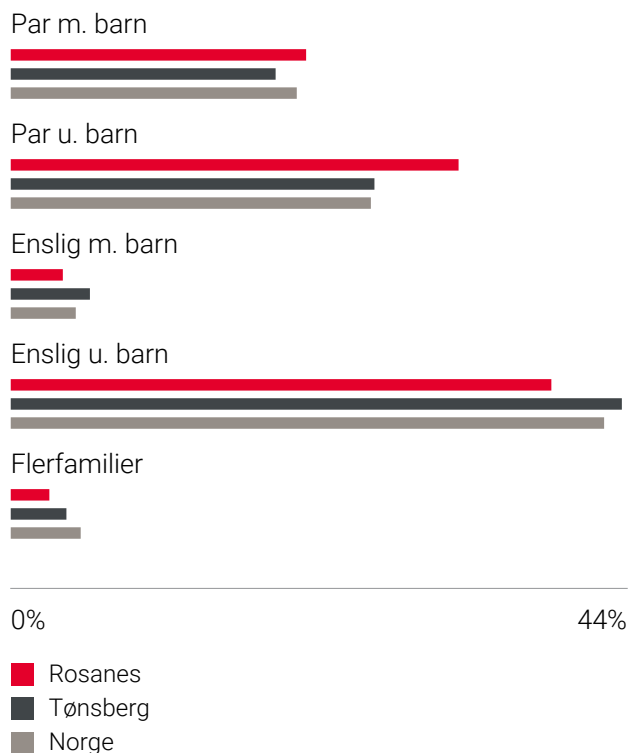
## Varer/Tjenester

|  |                   |       |
|--|-------------------|-------|
|  | Bellevuesenteret  | 8 min |
|  | Apotek 1 Nøtterøy | 8 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

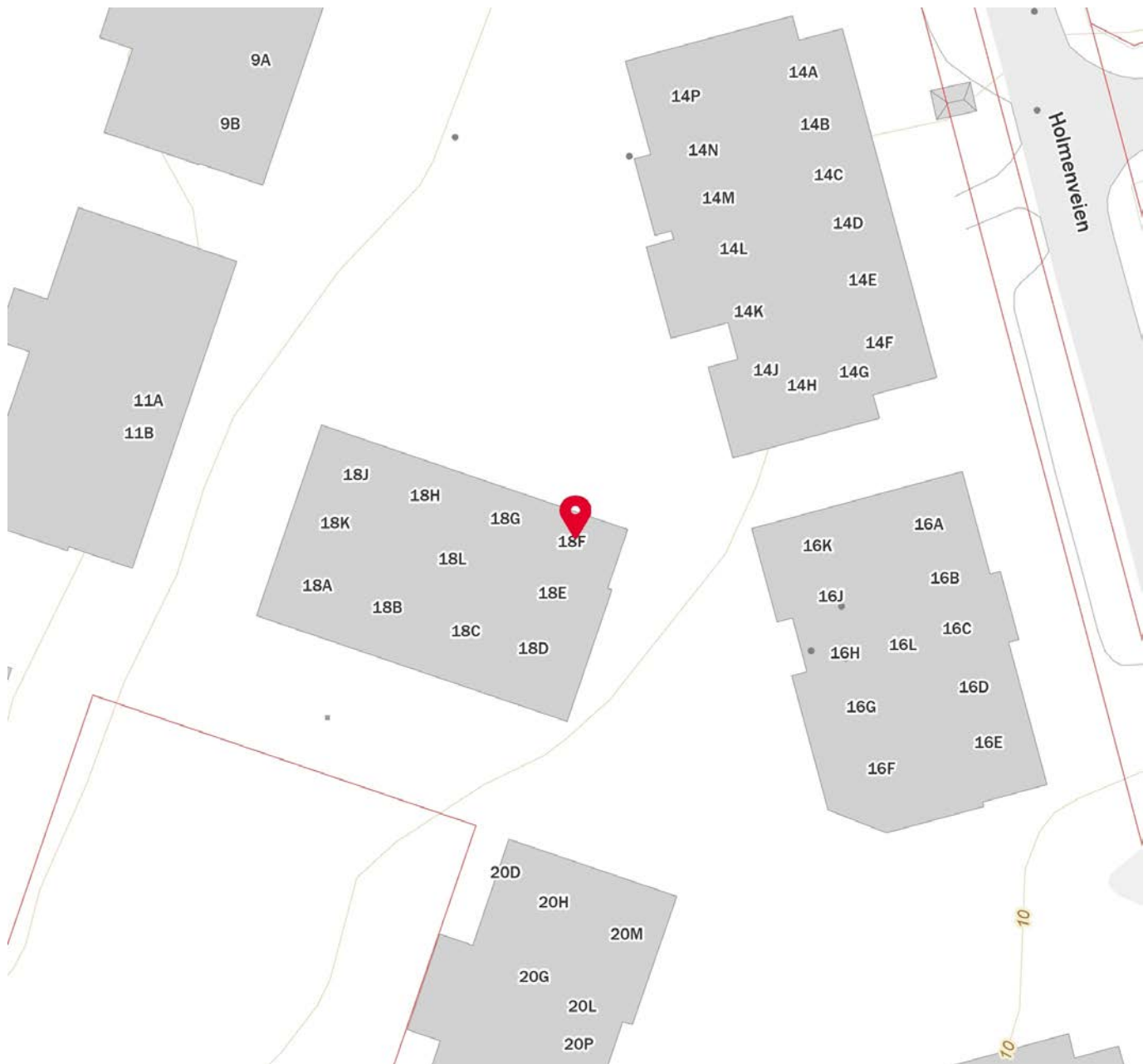
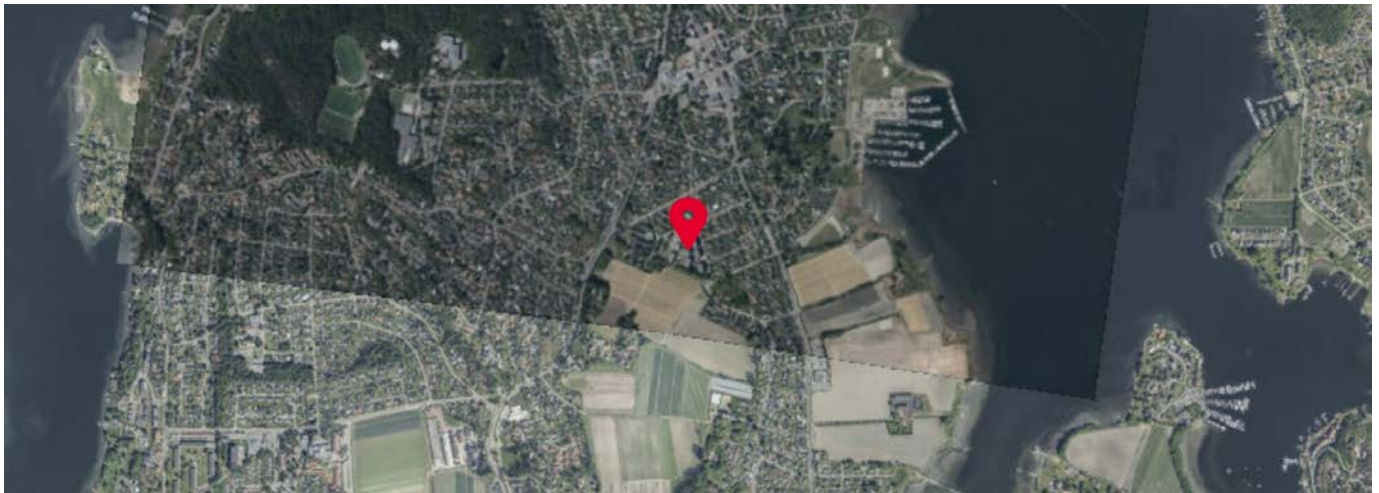


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 42% | 33%   |
| Ikke gift     | 43% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 6%  | 4%    |



# Eiendomsmegler MNEF

## André Norrøne Volla



**Du finner meg hos:** Aktiv Tønsberg

**E-post:** [anv@aktiv.no](mailto:anv@aktiv.no)

**Telefon:** 48 007 311

**Eiendomsmegler MNEF er en beskyttet tittel som kun kan brukes av medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF). Som eiendomsmegler MNEF har jeg forpliktet meg til å følge NEFs megleretiske regler og holde en høy meglerfaglig standard – dét er et kvalitetsstempel.**

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er et landsomfattende profesjonsforbund for eiendomsmeglere MNEF. NEF jobber for en seriøs eiendomsbransje og en trygg bolighandel hvor forbrukerne blir ivaretatt av eiendomsmeglere som holder en høy meglerfaglig standard og har god yrkesetikk. Norges Eiendomsmeglerforbund stiller derfor strenge faglige krav til medlemmene sine.

**Les mer om fordelene med MNEF på [nef.no/mnef](http://nef.no/mnef)**

Carl O. Geving  
Administrerende direktør





## Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss i Tønsberg får du personlig service og god økonomisk rådgivning når du skal kjøpe bolig.

Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!



Bjørnar  
980 45 285



Anne Grethe  
992 53 222



Thea  
995 09 622



Renate  
984 07 845



Nina  
975 09 475



Johan  
901 74 083



Book møte!

[www.skagerraksparebank.no](http://www.skagerraksparebank.no)



SKAGERRAK  
SPAREBANK





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Holmenveien 18F  
3120 NØTTERØY

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** André Norrøne Volla

**Telefon:** 480 07 311  
**E-post:** andre.norrone.volla@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre