



aktiv.

Orrhaneveien 32, 1554 SON

**SON - Arealeffektiv halvpart av
tomannsbolig - Garasje -
Barnevennlig**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Anine Lind

Mobil 921 33 023

E-post anine.lind@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

Gudes gate 2, 1530 Moss, 1530 MOSS. TLF. 69 25 25 51

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Omkostn.: Kr 98 590,-
Total ink omk.: Kr 3 998 590,-
Selger: Jørn Lang-Ree

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 112/123 kvm
Tomtstr.: 218.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 132, bnr. 704
Oppdragsnr.: 1114250031

SON - Arealeffektiv halvpart av tomannsbolig - Garasje - Barnevennlig

Velkommen til ditt nye hjem!

Denne sjarmerende halvparten av en tomannsbolig tilbyr en perfekt kombinasjon av komfort og funksjonalitet.

Høydepunkter:

- Lettstelt hage
- Kjøkken fra 2012 med benkeplate i stein
- Garasjeplass
- Mye lagringsplass, på loft, i kott, og to utvendige boder.
- Bad, separat WC og vaskerom
- Peis
- Inngang mot øst med morgensol og hagen vendt mot vest.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	72
Energiattest	76
Nabolagsprofil	83
Andre vedlegg	86
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 112 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 123 m²

TBA: 60 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m²

BRA-e: 4 m²

2. etasje

BRA-i: 47 m² Loft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 m²

Frittstående bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

218.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med beplantning, plattinger og belegningsstein. Frittliggende bod og opparbeidet areal/plattinger er oppført utenfor eiendommens tomtegrense, grensen går ca. midt i oppført bod.

Beliggenhet

Orrhaneveien 32 i Son er en flott beliggenhet for familier som ønsker en kombinasjon av naturskjønnhet og praktisk tilgang til fasiliteter.

Beliggenhet: Orrhaneveien 32 ligger i et rolig og barnevennlig boligområde i Son, Vestby kommune. Området er kjent for sin vakre natur og nærhet til sjøen, noe som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

Son sentrum: Her finner du et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og gallerier. Byen har også et vinmonopol og flere servicetilbud som frisører og fiskebutikker.

Son Spa: Dette er et av Norges mest spektakulære spa-anlegg, med en stor spa-avdeling, bassenger, badstuer og utendørs boblebad. Spaet ligger ved sjøen og har en egen marina og strand.

Kultur og fritid: Son har flere gallerier, inkludert Galleri Soon og Galleri Bakgården, som viser verk av lokale kunstnere. Byen har også et kystkultursenter og et museumshavn.

Friluftsliv: Området rundt Son byr på flotte turmuligheter med kyststier, strender og svaberg. Det er også gode muligheter for vannsport som seiling, SUP og kajakk.

Sport og rekreasjon: I tillegg til spaet, har Son et treningssenter, golfbane og tennisbaner. Det er også en aktiv seilforening som tilbyr aktiviteter for både barn og voksne

Skoler og barnehager: Det er 5 minutter å gå til Brevik skole, 0,5km. Videre er det to barnehager med 3-4 minutters gangavstand.

Offentlig kommunikasjon: Son har gode forbindelser med offentlig transport. Fra Sonsveien stasjon tar hurtigtoget 30 minutter til Oslo S.

Orrhaneveien 32 tilbyr en ideell kombinasjon av fredelige omgivelser og praktisk tilgang til nødvendige fasiliteter og transportmuligheter. Dette gjør det til et attraktivt sted å bo for både familier og pendlere.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Frosterød Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Følgende bygningsdeler har fått TG 2:

Taktekking,TG2

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Eier opplyser at det er montert ny pappshingel i 2001, undertak er fra byggeår. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:
- Det er observert noe ujevnheter i taktekking

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales av taktekking.

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Flass på beslag

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende

bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Råteskader i trepanel på ytterhjørne ved terrasse og under vindu i stue til høyre for terrassedør.

Tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det er montert terrasse/bord inn mot vegg som må fjernes slik at det blir luft inn mot konstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Lufting er sperret/reduert enkelte steder.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Kontroll og montering av lekter mellom undertak og papp over isolering for å sikre lufting

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 2 og 3-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass. Vindu kjøkken 2012, PVC vinduer i stue (gavlvegg) og et soverom 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vindu i stue ved terrassedør lar seg ikke åpne på grunn av persienne Vinduer fra byggeår i 2. etasje er trege og har etterslep på vedlikehold. Vindu stue gavlvegg mangler utvendig vannbrett og beslag, det er fuktskader overkant vindu på foringer.

Tiltak

- Vinduer må justeres.
- Persienne på vindu i stue må demonteres/fjernes. Vindu PVC gavl må utbedres med utvendig vannbrett og beslag, innvendig utbedring må utføres med kontroll og utskiftning av foring og lister. Vinduer i tre fra byggeår i 2. etasje må justeres og det må utføres vedlikehold.

Dører,TG2

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Dører mangler beslag underkant terskel. Terrassedør er treg i karm.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Montering av beslag i underkant dør og terrassedør må justeres.

Andre utvendige forhold,TG2

Levegg mellom boliger på terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Råteskader på bygningsdelen.

Tiltak:

- Utskiftning av råteskadet trevirke, fjerne bord inn mot trekonstruksjoner.

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater
- Andre tiltak:
- Utføre vedlikehold av overflater.

Radon,TG2

Bygningen er ikke oppført med radonsperre. Eier opplyser at det ble foretatt radon måling etter anmodning fra Vestby kommune på boliger i kommunen ca midten av 1990 tallet. Målingen viste verdier under grenseverdiene og det ble derfor ikke gjort tiltak. Det foreligger ikke dokumentasjon for dette. Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.
- Det er etter siste radonmåling utført endringer på grenser for når det anbefales tiltak, det foreligger ingen opplysninger om hva siste målinger hadde av resultat.

Tiltak

- Det anbefales at det gjennomføres Radonmåling av leiligheten. Målinger skal utføres på den kalde tiden av året, anbefalt over 3 mnd. Radongass er kreftfremkallende, og regnes for å være den viktigste risikofaktoren for lungekreft etter røyking. Forskere anslår at i Norge er radon årlig medvirkende årsak til rundt 370 lungekrefttilfeller

Pipe og ildsted,TG2

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innvendige trapper,TG2

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Våtrom

Etasje > Vaskerom

Generell,TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon og bilder. Malt belegg på gulv. Trepanel vegger. Arbeidsbenk med nedfeldt benkebeslag. Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ukjent løsning på gulvkonstruksjon, konstruksjonen er mulig oppført i tre da rommet kan være oppført som ferdig modul. Det er rust på skruer i sluk. Benkebeslag montert i våt sone for dør. Ingen membran på vegger i våt sone. Slitasje arbeidsbenk.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Loft > Bad

Generell,TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har fliser på gulv og vegger. Det er montert dusjkabinett, servantmøbel og toalett. Rommet har naturlig ventilasjon. Det er utført arbeider med ettermontering av fliser på vegger. Gulv med påstøp, varme i gulv og fliser. Eier opplyser at arbeidet er utført ca. 1995. Fliser vegger ble montert direkte på tapet og originalt belegg er benyttet som membran.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er sprekker i flislagt gulv. Membraner gulv/vegger er fra byggeår. Lite effekt på ventilasjon avdekket med test av røyk. Løse dusjdører på kabinett. Ukjent løsning dør

og rørgjennomføringer. Rust på skruer i sluk. Det er ikke 1:50 fall på gulv og ikke 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør. Manglende høyde gir fare for vannlekkasje ut av rommet i en lekkasjesituasjon.

Tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Alder indikerer at normal forventet brukstid er passert, lekkasje med påfølgende skader kan plutselig oppstå. Det må forventes at påkostninger/utskiftninger skal utføres innen kort tid, men det er vanskelig å mene noe om når dette blir påkrevet. Risikoen med å utsette denne type oppgradering er at andre deler av bygningsmassen vil kunne bli påført unødvendige skader som følge av en følgeskade i utett badrom.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Kjøkken

Etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
- Det er avvik:
- Utvendig luke mangler lameller. Ingen tilluft til kjøkken.

Tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilluft til kjøkken.
- Bytte utvendig rist på ventilator.

Spesialrom

Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Fliser gulv og vegger. Toalett og servant.naturlig ventilasjon. Varme i gulv.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Nye vinduer uten luftespalter på del av stue, kjøkken og et soverom 2 etg.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Elektrisk anlegg,TG2

Sikringsskap plassert i vindfang med automatiske sikringer.

Det foreligger ikke eltilsynsrapport de siste 5 år.

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

Ja

Kommentar:Det foreligger kun samsvarserklæring på arbeider i 2025, løse kabler vaskerom og 2 soverom. Noe utskiftninger kabel og bryter. Ny termostat gulvvarme toalettrom. Eier opplyser at arbeider kjøkken, innmat sikringsskap og badetrom er utført av en installatør men det foreligger ikke dokumentasjon.

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

Ja

Kommentar:På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas i perioden 1999-2009

anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon. En dokumentasjon i denne sammenheng vil være samsvarserklæring fra en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. En utvidet kontroll vil kunne gi svar på om anlegget har behov for påkostninger, og om dette vil gi en trygghet for brukeren.

Tomteforhold

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Badet ble flislagt for ca 30 år siden, og Flisboden har opphørt for en del år siden

Arbeid utført av Flisboden i Vestby

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja

Beskrivelse: Dette er ikke dokumentert. Flisene ble lagt på eksisterende våtroms golvbelegg

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skifte av termostat på varmekabler på toalett nede, samt noe utskifting av el ledninger og brytere

Arbeid utført av Din Elektriker

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

Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble lagt på ny shingel på taket i 2001

Arbeid utført av Frogner Blikkenslagerverksted

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

Ja

Beskrivelse: Vestby kommune har utarbeidet forslag til ny reguleringsplan for Store Brevik. Usikkert om og når denne blir iverksatt

og om evt endringer vil ha betydning for eiendommen

Innhold

1.etasje: Vindfang, WC, Vaskerom, Trapperom, kjøkken og stue/spisestue med utgang til hage.

Loft: Bad, trapperom og 3 soverom.

Lagring: Det er gode lagringsmuligheter, bod ved inngangsparti, bod i hage, kott i andre etasje og på loft.

Standard

Velkommen til ditt nye hjem!

Denne sjarmerende halvparten av en tomannsbolig tilbyr en perfekt kombinasjon av komfort og funksjonalitet.

Stue/spisestue:

Denne stuen er romslig og har gulv i furu, som gir en varm og naturlig atmosfære. Det er god plass til en stor sofa og mediemøbler, samt en sittegruppe hvor du kan slappe av eller ha sosiale sammenkomster. Stuen har også direkte utgang til terrassen, som gir mulighet for å nyte frisk luft og rolige omgivelser. Uteplassen er skjermet og lettstelt med noen bedd.

Kjøkken:

Moderne og stilrent kjøkken fra 2012 med glatte fronter og benkeplate i stein. Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og dampovn gir deg alt du trenger for matlaging. Kjøkkenventilator med avtrekk ut sørger for god luftkvalitet

Vaskerom:

Lyst og romslig med malt belegg på gulvet og trepanel på veggene, samt en praktisk arbeidsbenk med nedfelt benkebeslag og mekanisk avtrekk. Fuktkvotemåling i konstruksjonen viser normale forhold.

Bad:

Fliser på gulv og vegger, dusjkabinett, servantmøbel og toalett gir et praktisk bad.

Arbeid med ettermontering av fliser på vegger og gulv med varme ble utført ca. 1995, og hulltaking har ikke avdekket unormale forhold. Det er behov for oppussing av badet.

Toalettrom:

Fliser på gulv og vegger, utstyrt med toalett og servant og varmekabler i gulvet.

Hovedsoverom: Lyst og romslig hovedsoverom. Med gulv i furu får du en varm og innbydende atmosfære. Rommet er utstyrt med praktiske skyvedører som gir enkel tilgang og sparer plass. Her er det god plass til en dobbeltseng og nattbord.

Soverom 2: Dette romslige soverommet er ideelt for både barn og gjester. Rommet har god plass til garderobeløsninger, seng og skrivepult, noe som gjør det perfekt for både hvile og arbeid. De lyse veggene og den rolige beliggenheten sørger for et behagelig og avslappende miljø.

Soverom 3: Det tredje soverommet er like romslig og innbydende som de andre. Med gulv i furu får du en varm og naturlig atmosfære. Rommet har plass til garderobeløsninger, seng og skrivepult, noe som gir fleksibilitet og komfort.

Uteplasser: Flott inngangsparti vendt mot øst med morgensol. Det er bod ved inngangen og bod/dukkestue på plattingen på framsiden. Terrassen som har utgang direkte fra stuen er vendt mot vest. Lettstelt hage med bedd, busket og Kebony terrassebord på platting som beholder en grå patina med årlig vask.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Kobber med plastkappe .
- Avløpsrør: I plast
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.
- Varmtvannsbereder: Plassert i hjørnet på kjøkkeninnredningen, montert ny i 2012.
- Sikringsskap: Plassert i vindfang med automatiske sikringer.

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.

Parkering

Garasje i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

31134804

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektriske panelovner og peis i stue.

Info strømforbruk

Strømforbruket til selger i 2024 var 8830 kWh

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 900 000

Kommunale avgifter

Kr 12 505

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene for 2025 er et anslag beregnet av Vestby kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 380 862

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 523 446

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 2 500

Velforening

Det er pliktig melderskap i velforeningen og det koster kr.2500 i året. Garasjelaget koster kr.1160,- per år.

Tilbud 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 132, bruksnummer 704 i Vestby kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3216/132/704:

22.04.1981 - Dokumentnr: 3463 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

PLIKT TIL MEDLEMSKAP I VELFORENING/GRENDELAG

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om bruksrett

Med flere bestemmelser

11.06.2025 - Dokumentnr: 657482 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Moss AS

Org.nr: 934 611 330

Elektronisk innsendt

09.04.1980 - Dokumentnr: 3032 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3216 Gnr:132 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 202855 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0211 Gnr:132 Bnr:704

01.01.2024 - Dokumentnr: 28416 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3019 Gnr:132 Bnr:704

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 30.08.79.

Tegninger til bod i hagen foreligger ikke og trolig ikke søkt oppført. Bygningen er oppført utenfor tomtegrense. Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.08.1979.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkopledd offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Eiendommen har privat adkomst over fellesarealer.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål iht Store Brevik 2 (felt H,I,K) - Reguleringsbestemmelser som er stadfestet av fylkesmannen 11.4.78. Endret 1980. Det er en ny områdereguleringsplan under høring for Store Brevik. Denne er ikke vedtatt enda, link til utkast: [https://www.vestby.kommune.no/download/18.18c119ba194d84639a51aaaf/1740388996276/Vedlegg 3 - Planbeskrivelse.pdf](https://www.vestby.kommune.no/download/18.18c119ba194d84639a51aaaf/1740388996276/Vedlegg%203%20Planbeskrivelse.pdf)

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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, 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. 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, 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

98 590 (Omkostninger totalt)

114 490 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 290 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 998 590 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 014 490 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 017 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 590

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Kommunale opplysninger

19 900 Markedspakke (Foto, Ukens bolig, Stor annonse Finn, Aktiv pluss, Små prospekter)

6 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

2 000 Visninger/overtakelse per stk.

1 000 Avgift til Grendelaget ved flytting

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 102 300

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et

rimelig vederlag stort kr 9.900,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Anine Lind

Daglig leder / Eiendomsmegler

anine.lind@aktiv.no

Tlf: 921 33 023

Ansvarlig megler

Anine Lind

Daglig leder / Eiendomsmegler

anine.lind@aktiv.no

Tlf: 921 33 023

Aktiv Moss AS, Gudes gate 2, 1530 Moss

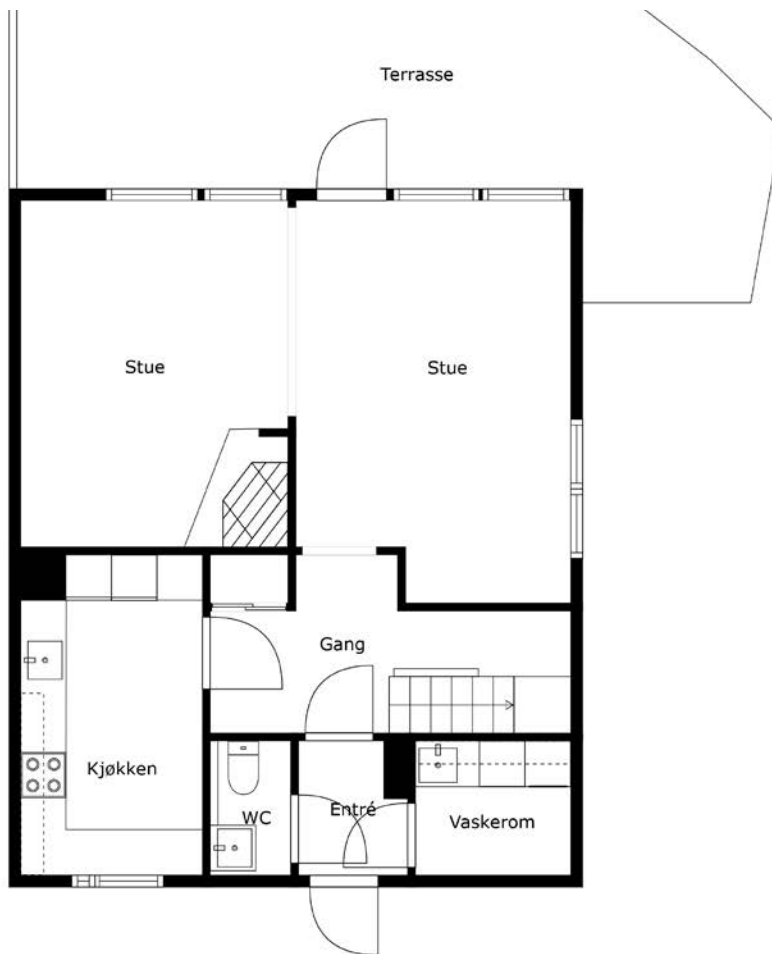
Tlf: 692 52 551

Salgsoppgavedato

16.06.2025

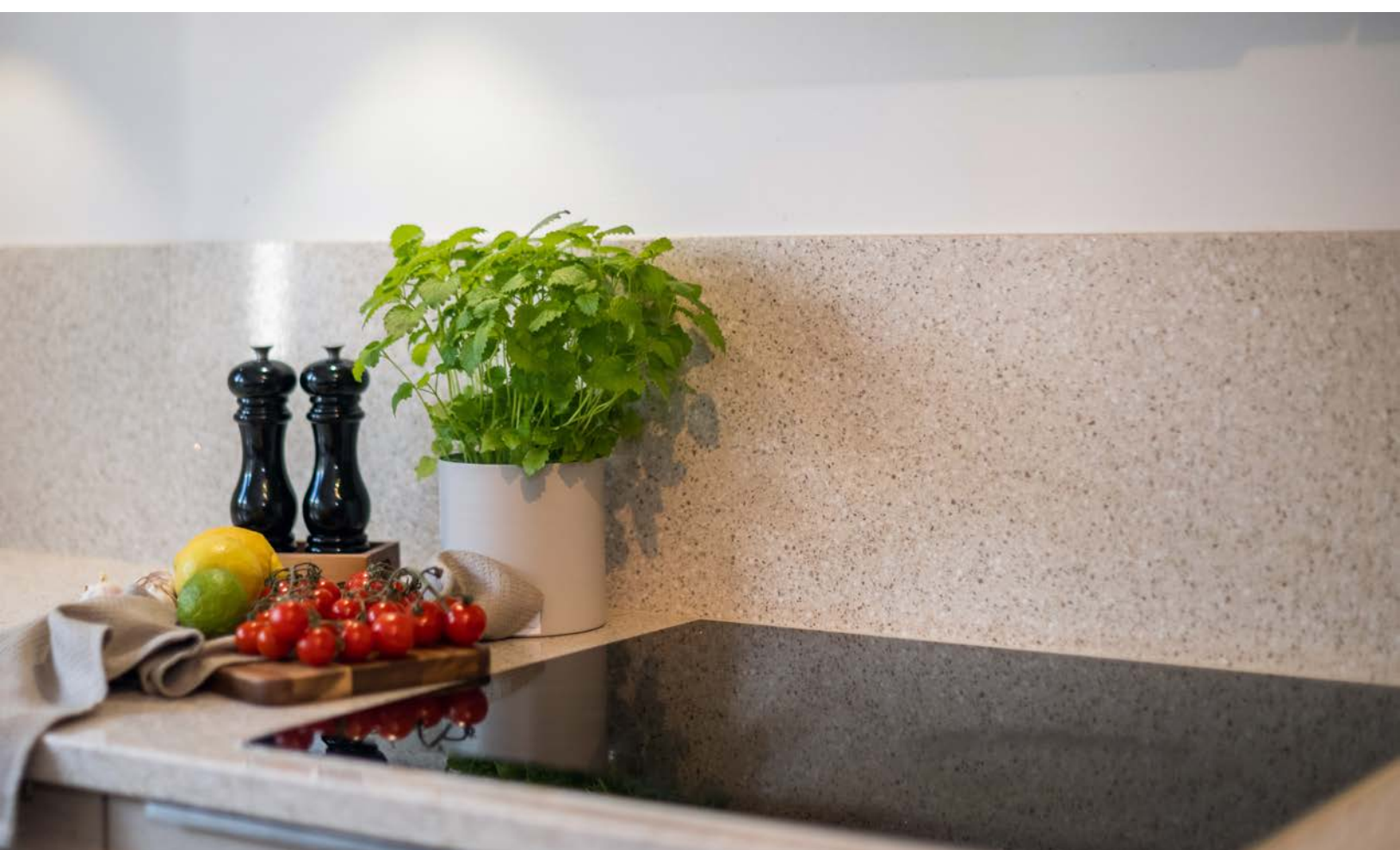














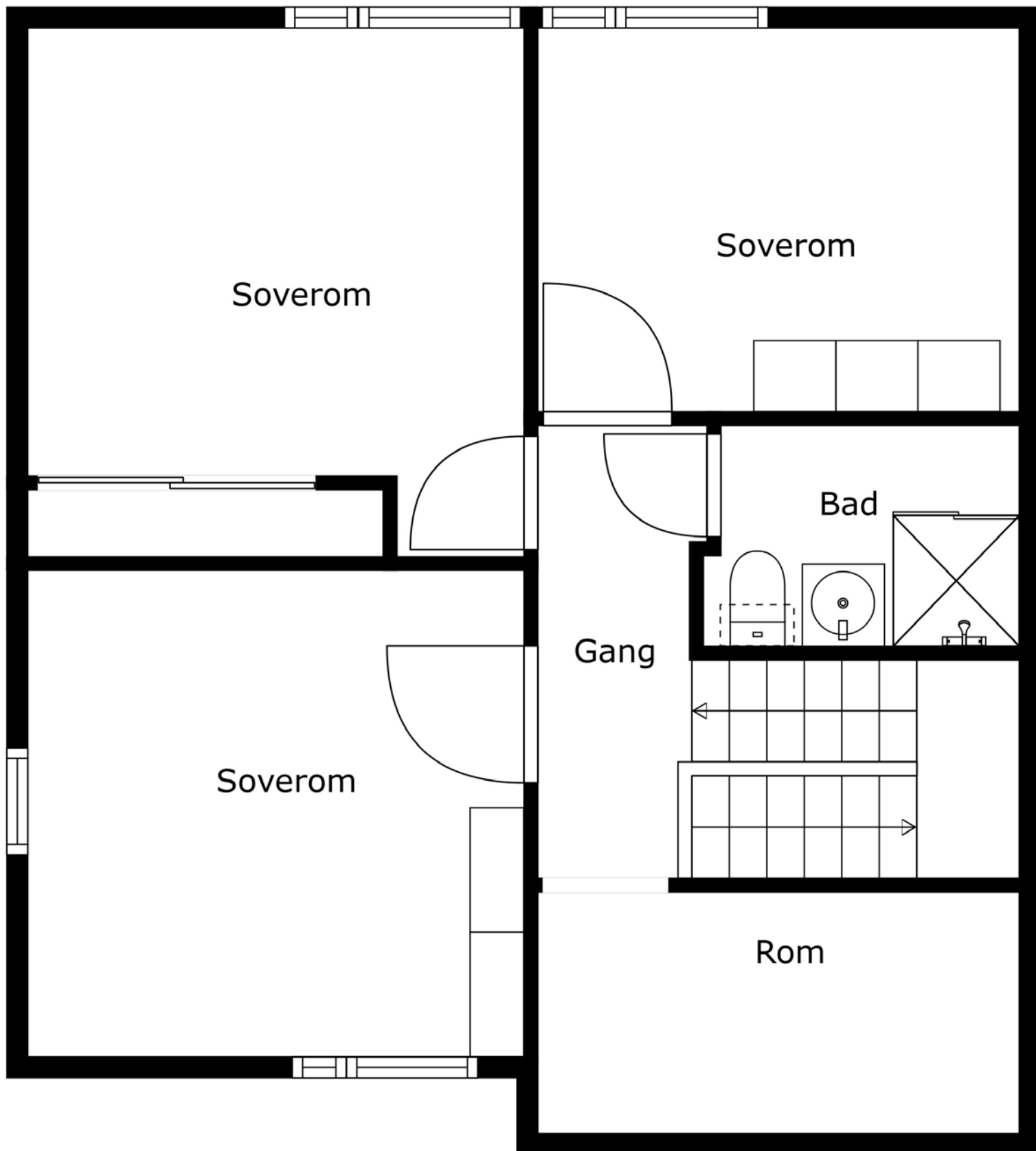












Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.







Store Brevik barnehage

Brevik skole

Solåsen FUS barn

 Orrhaneveien 32

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Orrhaneveien 32, 1554 SON

 VESTBY kommune

 gnr. 132, bnr. 704

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 10.06.2025

Rapportdato: 11.06.2025

Oppdragsnr.: 10021-1752

Referansenummer: TA3312

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød

Vår ref: Ståle Frosterød



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

Norsk takst

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



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

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

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

Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød

- Byggmester med 20 års erfaring fra byggebransjen.
- Taksoppdrag med eiendom siden 2009.
- TEGoVA Residential Valuer (TRV).
- Godkjent eksamen Veritas DNV-GL.
- Medlem i Norsk Takst.
- Erfaring utleie bolig/næring siden 1994.
- Benyttes som fagkyndig dommer.

For mer informasjon se www.takstmannen.no

Jeg har ca. 20 års erfaring fra en lokal anerkjent byggmesterbedrift i Moss. Der hadde jeg i mange år stilling som formann, med ansvar for kalkulasjon og oppfølging av totalentrepriser av store og små prosjekter.

Jeg har gjennomført takstutdanningen i Norsk takst og er TEGoVA Residential Valuer godkjent (TRV). TRV er den fremste godkjenning for verdivurdering av boligeiendom på europeisk nivå, og det stilles krav til både erfaring og kunnskap. Jeg har også godkjent eksamen fra Veritas DNV-GL.

Siden 2009 har jeg drevet takstmannsvirksomhet i Mosseregionen, og gjennomfører årlig ca. 400 takstopppdrag av ulike karakterer.



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

Uavhengig Takstingeniør

staale@takstmannen.no

970 40 588



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig med 2 etasjer oppført i trekonstruksjoner. Boligen er trolig oppført i prefabrikkerte elementer.

Kjøkkeninnredning ny i 2012.

Våtrom fra byggeår, badet i 2. etasje med ettermonterte overflater av fliser i 1995.

Det er behov for tiltak på utvendig trepanel, vannbrett over vindu og overflatebehandling. Innvendige overflater av ulik alder med noe slitasje.

Det er på eiendommen oppført frittliggende bod som er oppført utenfor tomtegrensen. Areal for denne bygningen er medregnet i det totale BRA for beskrevet eiendom.

For ytterligere opplysninger les alle bygningsdeler i denne rapport.

Rekkehus - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 2 og 3-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

Levegg mellom boliger på terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etaseskiller er av trebjelkelag, støpt gulv på grunn i 1. etasje.

Bygningen er ikke oppført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Trend

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon og bilder.

Malt belegget på gulv.

Trepanel vegger.

Arbeidsbenk med nedfelt benkebeslag.

Mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt under trapp men det er påtruffet massiv trekonstruksjon. Det er foretatt fuktmålinger i trevirke uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

På bakgrunn av at det ikke var mulig å utføre full kontroll inne i vegge er det i tillegg utført kontroll med fuktindikator inne i badet. Kontroll er utført med Protimeter MMS 3 og det er ikke avdekket unormale verdier ut fra referansenivået i rommet.

Bad :

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet har fliser på gulv og vegger.

Det er montert dusjkabinett, servantmøbel og toalett.

Rommet har naturlig ventilasjon.

Det er utført arbeider med ettermontering av fliser på vegger. Gulv med påstøp, varme i gulv og fliser. Eier opplyser at arbeidet er utført ca. 1995. Fliser vegger ble montert direkte på tapet og originalt belegget er benyttet som membran. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapp.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og dampovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser gulv og vegger.

Rommet er utstyrt med toalett og servant. Rommet har naturlig ventilasjon.

Varmer i gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

VVB er plassert i hjørne på kjøkkeninnredning. Ikke mulig å kontrollere installasjonen. Eier opplyser at den ble montert ny i 2012

Sikringsskap plassert i vindfang med automatiske sikringer.

Dagens løsning med røykvarsler er levert med innleid anlegg fra eksternt firma. Om ny eier ikke viderefører avtalen med dette selskapet må nye brannmeldere monteres. Eier opplyser at anlegget trenger service.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn, ikke vurdert.

For denne type konstruksjon er det ingen krav til drenering, det foreligger ingen opplysninger om eventuelle tiltak som er utført.

Der terrenget er synlig er det fall vekk fra boligen. Det foreligger ingen opplysninger om terrenget som er skjult under terrasseplattning.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Innvendig bod i 1. etasje er fjernet og areal er i dag benyttet til stue. Endringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig med bruksendring. Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

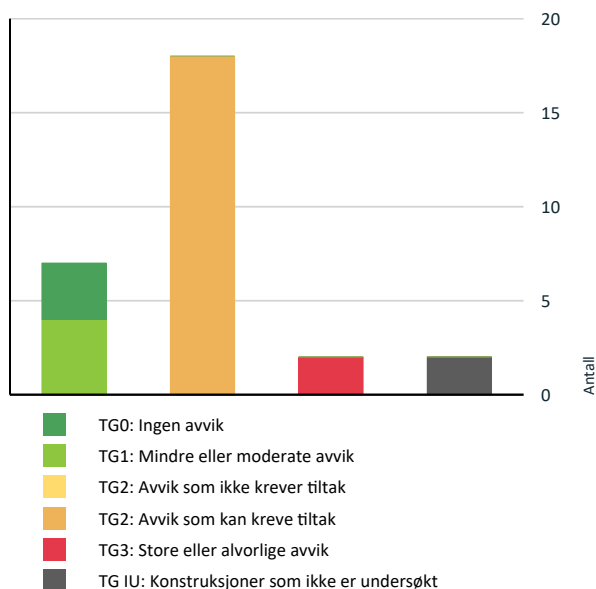
Tegninger foreligger ikke, trolig ikke søkt oppført.

Bygningen er oppført utenfor tomtegrense.

Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

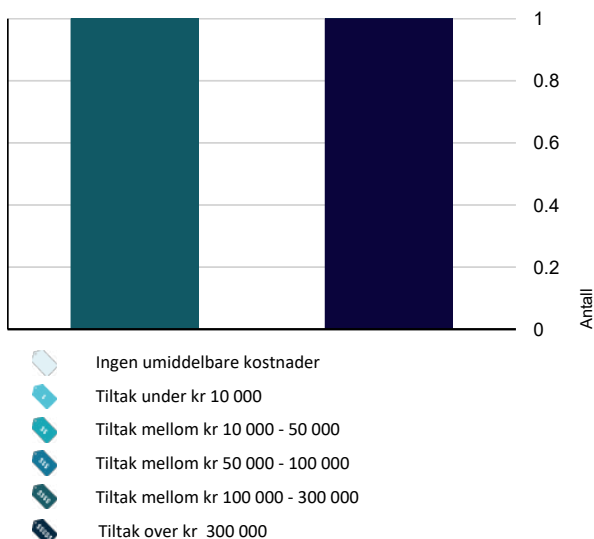
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

**Byggeår**

1980

Kommentar

Antatt byggeår

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Bygningen har behov for vedlikehold/påkostninger/oppgraderinger

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Eier opplyser at det er montert ny pappshingel i 2001, undertak er fra byggeår.

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

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er observert noe ujevnheter i takteking

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales av takteking.



Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Flas på beslag

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Råteskader i trepanel på ytterhjørne ved terrasse og under vindu i stue til høyre for terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det er montert terrasse/bord inn mot vegg som må fjernes slik at det blir luft inn mot konstruksjonen.



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Lufting er sperret/reduisert enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kontroll og montering av lekter mellom undertak og papp over isolering for å sikre lufting



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 2 og 3-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Vindu kjøkken 2012, PVC vinduer i stue (gavlvegg) og et soverom 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu i stue ved terrassedør lar seg ikke åpne på grunn av persienne

Vinduer fra byggeår i 2. etasje er trege og har etterslep på vedlikehold.

Vindu stue gavlvegg mangler utvendig vannbrett og beslag, det er fuktskader overkant vindu på foringer.

Konsekvens/tiltak

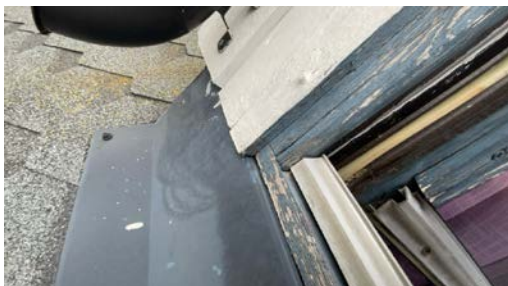
- Andre tiltak:
- Vinduer må justeres.

Persienne på vindu i stue må demonteres/fjernes.

Vindu PVC gavl må utbedres med utvendig vannbrett og beslag, innvendig utbedring må utføres med kontroll og utskiftning av foring og lister.

Vinduer i tre fra byggeår i 2. etasje må justeres og det må utføres vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Dører mangler beslag underkant terskel.

Terrassedør er treg i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Montering av beslag i underkant dør og terrassedør må justeres.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning utenfor stue er opplyst montert av type Kebony. Dette produktet skal kun vaskes og ikke behandles med overflateprodukter.

TG 2 Andre utvendige forhold

Levegg mellom boliger på terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Råteskader på bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av råteskadet trevirke, fjerne bord inn mot trekonstruksjoner.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utføre vedlikehold av overflater.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt gulv på grunn i 1. etasje.

Kontroll utføres i 2 rom i hver etasje. Vurderingene gjøres som stikkprøver ut fra oppmåling på avvik høyde i hele rommet og et punkt innenfor en sirkel på diameter 2 meter. Tilstandsgrader gis i henhold til beskrivelsen som ligger i NS 3600.

Der rommene er møblert med større møbler som senger, sofaer og tilsvarende kan oppmålingen være begrenset inn mot dette arealet uten at dette

Tilstandsrapport

beskrives ytterligere.

1. etasje:

Avvik stue 6 mm i hele rommet og 5 mm innenfor 2 meter.

Avvik kjøkken 5 mm i hele rommet og 5 mm innenfor 2 meter.

2. etasje:

Avvik soverom over kjøkken 6 mm i hele rommet og 5 mm innenfor 2 meter.

Avvik soverom inn mot badrom 5 mm i hele rommet og 5 mm innenfor 2 meter.

TG 2 Radon

Bygningen er ikke oppført med radonsperre.

Eier opplyser at det ble foretatt radon måling etter anmodning fra Vestby kommune på boliger i kommunen ca midten av 1990 tallet. Målingen viste verdier under grenseverdiene og det ble derfor ikke gjort tiltak. Det foreligger ikke dokumentasjon for dette.

Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

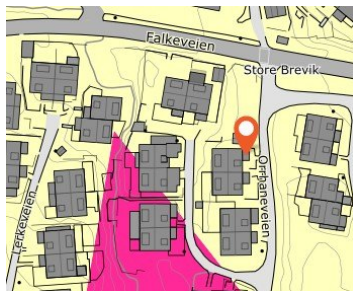
Det er etter siste radonmåling utført endringer på grenser for når det anbefales tiltak, det foreligger ingen opplysninger om hva siste målinger hadde av resultat.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det gjennomføres Radonmåling av leiligheten. Målinger skal utføres på den kalde tiden av året, anbefalt over 3 mnd.

Radongass er kreftfremkallende, og regnes for å være den viktigste risikofaktoren for lungekreft etter røyking. Forskere anslår at i Norge er radon årlig medvirkende årsak til rundt 370 lungekrefttilfeller



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Trend

Årstall: 2012

Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon og bilder.
Malt belegget på gulv.
Trepanel vegger.
Arbeidsbenk med nedfeldt benkebeslag.
Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ukjent løsning på gulvkonstruksjon, konstruksjonen er mulig oppført i tre da rommet kan være oppført som ferdig modul.

Det er rust på skruer i sluk.

Benkebeslag montert i våt sone for dør.

Ingen membran på vegger i våt sone.

Slitasje arbeidsbenk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt under trapp men det er påtruffet massiv trekonstruksjon. Det er foretatt fuktmålinger i trevirke uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

På bakgrunn av at det ikke var mulig å utføre full kontroll inne i vegge er det i tillegg utført kontroll med fuktindikator inne i baderom. Kontroll er utført med Protimeter MMS 3 og det er ikke avdekket unormale verdier ut fra referansenivået i rommet.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet har fliser på gulv og vegger.
Det er montert dusjkabinett, servanbmøbel og toalett.
Rommet har naturlig ventilasjon.

Det er utført arbeider med ettermontering av fliser på vegger. Gulv med påstøp, varme i gulv og fliser. Eier opplyser at arbeidet er utført ca. 1995. Fliser vegger ble montert direkte på tapet og originalt belegg er benyttet som membran.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er sprekker i flislagt gulv.

Membraner gulv/vegger er fra byggeår.

Lite effekt på ventilasjon avdekket med test av røyk.

Løse dusjdører på kabinett.

Ukjent løsning dør og rørgjennomføringer.

Rust på skruer i sluk.

Det er ikke 1:50 fall på gulv og ikke 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør. Manglende høyde gir fare for vannlekkasje ut av rommet i en lekkasjesituasjon.

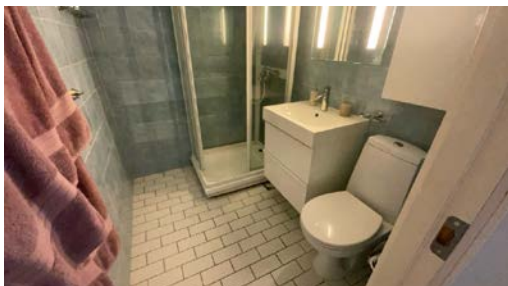
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Alder indikerer at normal forventet brukstid er passert, lekkasje med påfølgende skader kan plutselig oppstå. Det må forventes at påkostninger/utskiftninger skal utføres innen kort tid, men det er vanskelig å mene noe om når dette blir påkrevet. Risikoen med å utsette denne type oppgradering er at andre deler av bygningsmassen vil kunne bli påført unødvendige skader som følge av en følgeskade i utett baderom.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapp.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og dampovn.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
- Det er avvik:

Utvendig luke mangler lameller.
Ingen tilluft til kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Bytte utvendig rist på ventilator.



Mangler lameller.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Fliser gulv og vegger.
Toalett og servant.naturlig ventilasjon.
Varmer i gulv.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



Ettermonterte fliser, ikke fagmessig utført.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Nye vinduer uten luftespalter på del av stue, kjøkken og et soverom 2 etg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

VVB er plassert i hjørne på kjøkkeninnredning. Ikke mulig å kontrollere installasjonen. Eier opplyser at den ble montert ny i 2012

Årstall: 2012

Kilde: Eier



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i vindfang med automatiske sikringer.

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

Spørsmål til eier

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

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?
Nei

Det foreligger kun samsvarserklæring på arbeider i 2025, løse kabler vaskerom og 2 soverom. Noe utskiftninger kabel og bryter. Ny termostat gulvvarme toalettrom.

Eier opplyser at arbeider kjøkken, innmat sikringsskap og badetrom er utført av en installatør men det foreligger ikke dokumentasjon.

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?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

8. tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas i perioden 1999-2009 anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon. En dokumentasjon i denne sammenheng vil være samsvarserklæring fra en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. En utvidet kontroll vil kunne gi svar på om anlegget har behov for påkostninger, og om dette vil gi en trygghet for brukeren.



Branntekniske forhold

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

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

Dagens løsning med røykvarslere er levert med innleid anlegg fra eksternt firma. Om ny eier ikke viderefører avtalen med dette selskapet må nye brannmeldere monteres.

Eier opplyser at anlegget trenger service.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei
4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, ikke vurdert.

TG 1J Fuktsikring og drenering

For denne type konstruksjon er det ingen krav til drenering, det foreligger ingen opplysninger om eventuelle tiltak som er utført.

Konstruksjonen ligger eventuelt under terreng og er ikke synlig.

TG 0 Terrengforhold

Der terreng er synlig er det fall vekk fra boligen. Det foreligger ingen opplysninger om terreng som er skjult under terrasseplattting.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel bod oppført i trekonstruksjoner.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65	4		69	44
Loft	47			47	
SUM	112	4			44
SUM BRA	116				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Toalettrom, Vaskerom, Trapperom, Kjøkken, Stue	Bod utvendig adkomst	
Loft	Trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Åpent areal i 1. etasje er treplattning ved stue og opparbeidet areal med sten utenfor kjøkken. Areal som er opplyst er et ca areal på bakgrunn av utforming som gjør oppmåling utfordrende.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boliger med skråtak gir utfordringer med oppmåling på stedet, skråtak vil alltid kunne være en kilde til feilaktige beregninger. For denne type konstruksjoner anbefales 3 D scanning. Avvik vil kunne forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innvendig bod i 1. etasje er fjernet og areal er i dag benyttet til stue. Endringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig med bruksendring. Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	16
SUM		7			16
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger foreligger ikke, trolig ikke søkt oppført.

Bygningen er oppført utenfor tomtegrense.

Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	112	0
Bod	0	0

Kommentar

Rekkehus

I rapporten oppgis arealer med fordeling av P-rom og S-rom, dette er etter en eldre utgave av NS 3940. Arealet opplyses på bakgrunn av at dette kreves i henhold til lov/forskrift. Det vil forekomme avvik fra dagens utgave av NS 3940 og eldre, dette gjelder spesielt areal til boder, disse arealene var i mange tilfeller ikke måleverdige i henhold til eldre NS 3940.

Bod

I rapporten oppgis arealer med fordeling av P-rom og S-rom, dette er etter en eldre utgave av NS 3940. Arealet opplyses på bakgrunn av at dette kreves i henhold til lov/forskrift. Det vil forekomme avvik fra dagens utgave av NS 3940 og eldre, dette gjelder spesielt areal til boder, disse arealene var i mange tilfeller ikke måleverdige i henhold til eldre NS 3940.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Ståle Frosterød	Takstingeniør
	Jørn Lang-Ree	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	132	704		0	218.7 m ²	Matrikelkart og - rapport Ambita	Eiet

Adresse

Orrhaneveien 32

Hjemmelshaver

Lang-Ree Jørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevet bolig med beliggenhet på Store Brevik i Vestby kommune. Eiendommen ligger i Vestby kommune mellom Son og Moss. Kort avstand til offentlig transport med tog til Oslo og av/på kjøring E6.

Adkomstvei

Eiendommen har privat adkomst over fellesareal for område.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoplest avløp via private stikkledninger.

Regulering

Store Brevik II (felt H, I, K) - Reguleringsbestemmelser.

Eier opplyser at Vestby kommune har utarbeidet forslag til ny reguleringsplan for Store Brevik. Det er usikkert om og når denne blir iverksatt og evt endringer vil ha betydning for eiendommen.

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med beplantning, plattinger og belegningsstein. Frittliggende bod og opparbeidet areal/plattinger er oppført utenfor eiendommens tomtegrense, grensen går ca. midt i oppført bod,

Tinglyste/andre forhold

Det er pliktig medlemskap i velforening i område.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.06.2025		Gjennomgått		Nei
Ambita		Matrikkelkart og -rapport Ambita	Gjennomgått		Nei
Vestby kommune	03.02.1978	Plantegninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2025	
2	13.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TA3312>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Kart viser bod og oppført platting etc er oppført utenfor tomten

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsopgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Moss	
Oppdragsnr.	
1114250031	
Selger 1 navn	
Jørn Lang-Ree	
Gateadresse	
Orrhaneveien 32	
Poststed	Postnr
SON	1554
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	1985
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	39
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Badet ble flislagt for ca 30 år siden, og Flisboden har opphørt for en del år siden

Arbeid utført av

Flisboden i Vestby

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dette er ikke dokumentert. Flisene ble lagt på eksisterende våtroms golvbelegg

Initialer selger: JL

1

Document reference: 1114250031

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skifte av termostat på varmekabler på toalett nede, samt noe utskifting av el ledninger og brytere

Arbeid utført av

Din Elektriker

Filer

[2NELFO_Samsvarserklæring_Inst_Sign_\(Bytte_kabler_brytere_og_stikk_i_soverom_og_montering_av_lampe_i_soverom_Feste_kabel_i_kott_og_by](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble lagt på ny shingel på taket i 2001

Arbeid utført av

Frogner Blikkenslagerverksted

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vestby kommune har utarbeidet forslag til ny reguleringsplan for Store Brevik. Usikkert om og når denne blir iverksatt og evt endringer vil ha betydning for eiendommen

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Første eier etablerte hage og hekk før grensemerker var plassert. Dette ble senere (i 1985) akseptert muntlig av representanten Olaussen fra Store Brevik vel pga at mange av eiendommene hadde avvik og det ble for omfattende å endre dette.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1114250031

Tilleggs kommentar

Det ble foretatt radon måling i boligen etter anmodning fra Vestby kommune til boliger i kommunen. Målingen viste verdier i denne boligen under grenseverdiene og det ble derfor ikke gjort tiltak. Jeg har ikke lenger dokumenter på dette, heller tidspunkt. Kan muligens spores hos Vestby kommune

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

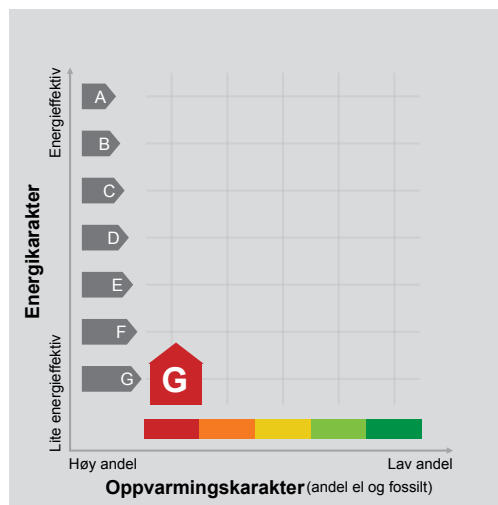
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1114250031

ENERGIATTEST



Adresse	Orrhaneveien 32
Postnummer	1554
Sted	SON
Kommunenavn	Vestby
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	704
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	148641617
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-133146
Dato	10.06.2025



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

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

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

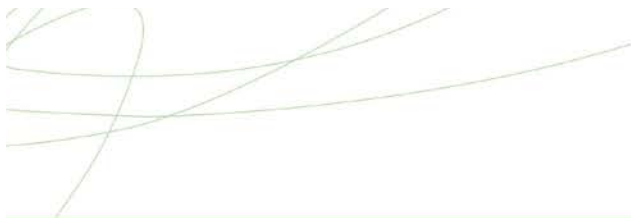
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 8 830 kWh pr. år

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

8 830 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Slå el.apparater helt av
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	115
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Nabolagsprofil

Orrhaneveien 32 - Nabolaget Store Brevik - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne



Offentlig transport

Linerleveien Linje 540, 545A, 545B	5 min 0.4 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	7 min 4 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

Skoler

Brevik skole (1-7 kl.) 277 elever, 17 klasser	5 min 0.5 km
Son skole (1-7 kl.) 324 elever, 15 klasser	21 min 1.9 km
Grevlingen skole (8-10 kl.) 321 elever, 14 klasser	22 min 2 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	18 min 15.5 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	24 min 24.1 km

Ladepunkt for el-bil

Brevik Skole og Grendesenter Vestby	6 min
Catosenteret	8 min

«Stille og rolig, landelig og like ved stranden, og det er i son.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

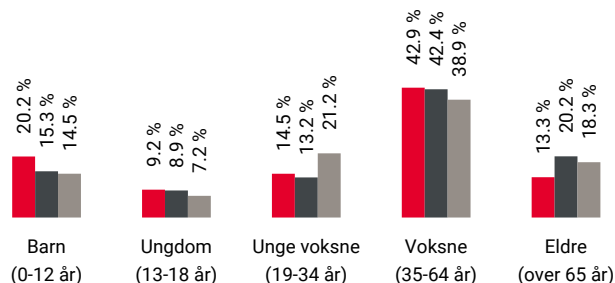
Godt vennskap 77/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Store Brevik	1 390	552
Son/Store Brevik	6 595	2 763
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Store Brevik barnehage (1-5 år) 66 barn	3 min 0.2 km
Store Brevik barnehage	3 min
Solåsen Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	4 min 0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Son Post i butikk	20 min 1.8 km
Kiwi Son PostNord, søndagsåpent	6 min 2.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



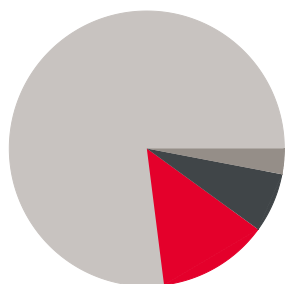
Trafikk

Lite trafikk 92/100

Sport

⚽ Brevik skole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
⚽ Store brevik ballplass	10 min	🚶
Ballspill	0.9 km	
🚴 Friskis & Sveltis Vestby	1 min	🚶
🚴 Kondishuset	6 min	🚗

Boligmasse



13% enebolig
7% rekkehus
3% blokk
77% annet

«Nærhet til sjø, rolig boområde, prisgunstig, hage, nærhet til gode turmuligheter sommer og vinter»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Kambo Senter

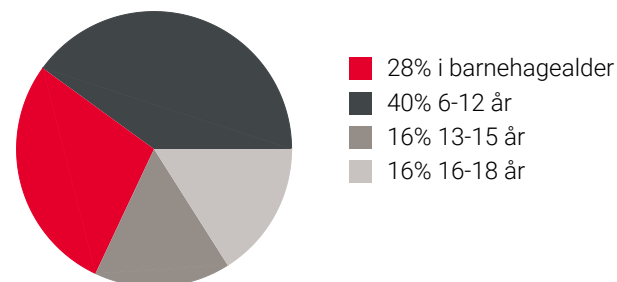
9 min 🚗



Apoteket i Son

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



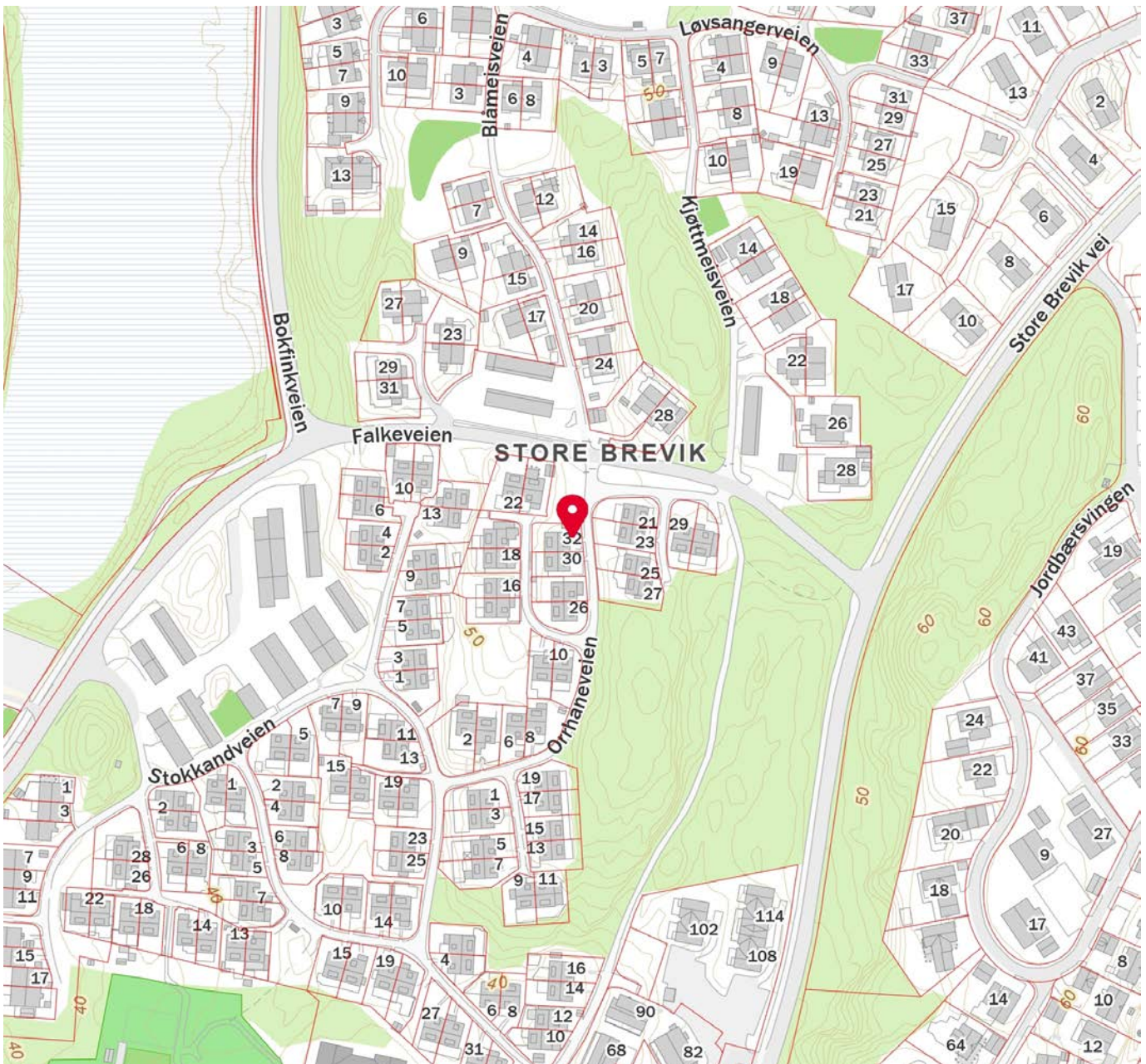
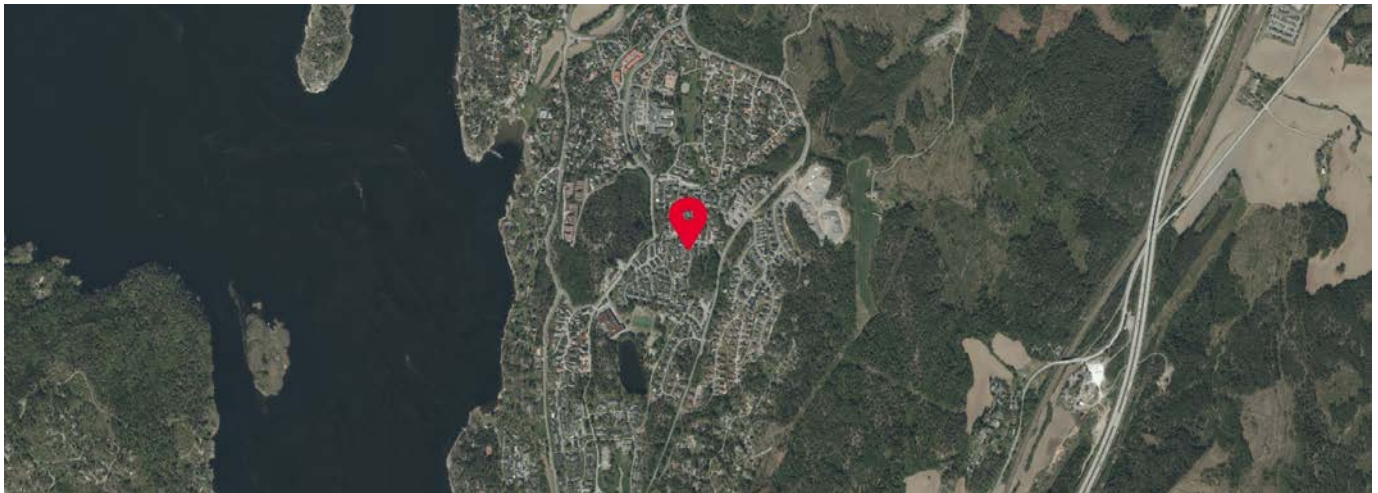
0%

43%

Store Brevik
Son/Store Brevik
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



REFERAT
ÅRSMØTE I STORE BREVIK VELFORENING
Brevik skole, 29. april 2025 kl. 1900

SAKER

1. Konstituering

- a. Godkjenning av innkalling.
Enstemmig vedtak: Innkallingen er godkjent
- b. Godkjenning av dagsorden.
Enstemmig vedtak: Dagsorden er godkjent
- c. Fastsettelse av stemmetall.
Det er 26 stemmeberettigede til stede
- d. Valg av dirigent.
Enstemmig vedtak: Aneta Belco Johansson er valgt til dirigent
- e. Valg av referent.
Enstemmig vedtak: Henning Fleisje Andreassen er valgt til referent.
- f. Valg av tellekorps
Enstemmig vedtak: Kristine Amdam, André Torp er valgt.
- g. Valg av to medlemmer til å godkjenne referatet
Enstemmig vedtak: Aneta Belco Johansson og Stine E Ramdahl er valgt.

2. Årsberetning fra styret

Nestleder gjennomgikk kort overskriftene, da alle har fått tilsendt beretningen på mail.
Ingen kommentarer.
Enstemmig vedtak: Årsberetningen ble godkjent.

3. Årsberetning fra feltene

Enstemmig vedtak: Årsberetningene ble godkjent.

4. Godkjenning av regnskapet for 2024

Spørsmål om hvilke parkeringsplasser det avsettes penger til. Svar: nye og evt utvidelser av eksisterende.

Enstemmig vedtak:
Regnskapet for 2024 og overføringer til egenkapital/fond ble godkjent.

5. Innkomne saker

5.1 Forslag fra Monica Eriksen på vegne av Terneveien

Det søkes om midler til beplanting av ny tujahekk etter at hekken (tujatrær) mellom Terneveien og tilstøtende gang- og sykkelvei er drastisk klippet ned. Det er flere som mener at det vil

være vanskelig å få dette pent med beskjæring når stammene og grenene er blitt så kraftige. Hekken ble i sin tid satt opp av en privat beboer, og er etablert på velforeningens friområde. De som bor tett på har et stort ønske om å fortsette å ha noe grønt her, både som skjerming fra gangveien, men også for variasjon i miljøet. Et gjerde vil ikke gi det samme. Det søkes derfor om midler til å beplante hekk her på nytt, tuja, agnbøk eller barlind. Det er lagt frem to alternativer for tuja, med totalkostnad på henholdsvis kr. 31 065,- og kr. 45 565,-.

Styrets innstilling: Det er ikke ønskelig å sette opp ny hekk her. Det samtykkes ikke til hekketablering på velforeningens fellesområde. Innsynsskjerming skal gjøres på egen eiendom, ikke på velforeningens fellesarealer. Styret vil støtte en sak om forlengelse av gjerdet langs gang- og sykkelveien.

Styrets innstilling vedtatt mot to stemmer.

Det samtykkes ikke til hekketablering på velforeningens fellesområde. Innsynsskjerming skal gjøres på egen eiendom, ikke på velforeningens fellesarealer.

5.2 Forslag fra Daniela Hovland på vegne av Rugdeveien

Det fremmes forslag om 50 % reduksjon av medlemskontingent for eneboliger i Rugdeveien (Rugdeveien 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38 og 40), som følge av at disse har parkering på egen eiendom, og ikke har del av felles garasje- og parkeringsanlegg. Samtlige beboere i eneboligen har signert og støtter forslaget.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at det innvilges reduksjon med 50% av medlemskontingenten for eneboliger i Rugdeveien med parkeringsplass på egen eiendom, med virkning fra og med 2026. Det presiseres at disse boligene da frasier seg retten til å benytte felles garasje- og parkeringsanlegg på feltet.

Avstemming: 16 stemmer mot styrets innstilling.

Forslaget (og styrets innstilling) ble ikke vedtatt.

5.3 Oppdatering av vedtekter

Styret fremmer forslag om at velforeningens vedtekter (teksten) oppdateres i tråd med tidligere årsmøtevedtak fra 2018 som ikke er endret hittil:

- Kasserer gjenopprettes som styremedlem
- Budsjett for kommende regnskapsår vedtas på årsmøtet

Styrets innstilling:

§4

Hver eier er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når hen sitter i styret. Styret består av leder, nestleder, kasserer og sekretær samt fem styremedlemmer som også er feltledere. Leder, nestleder, kasserer og sekretær må komme fra minst to av feltene. Styrets medlemmer velges for to år av gangen, slik at leder, sekretær og to styremedlemmer (feltledere) velges ett år. Nestleder, kasserer og tre styremedlemmer (feltledere) velges det påfølgende år. Feltene velger selv leder og nestleder til sitt lokalutvalg. Nestleder møter som varamedlem i styret hvis feltleder har forfall. Nestlederne kan også innkalles som varamedlemmer for andre styremedlemmer. For at styrets vedtak skal være gyldig, må minst fire av styrets medlemmer være til stede. Styret kan ikke treffe avgjørelser av økonomisk betydning for medlemmer ut over nødvendige utgifter som utredes av medlemskontingenten. Valgkomiteen består av leder og to medlemmer som velges for to år av gangen. Minst to av feltene må være representert i valgkomiteen. Valgkomiteen skal bistå etter forespørsel fra styret.

§5

Årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Årsmøtet skal behandle beretning og regnskap for foregående år og vedta budsjett for kommende år. Det foretas valg av styre og valgkomité. Hvert medlem kan ha med 1 stemmefullmakt. Regnskap, beretning og innkomne

forslag skal være distribuert til medlemmene minst 14 dager før møtet finner sted. Årsmøtet fastsetter velkontingenten. Regnskapsåret følger kalenderåret. Ekstraordinært årsmøte kan avholdes dersom styret eller minst 10% av medlemmene krever det. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal være distribuert minst 21 dager før møtet finner sted. Dette årsmøtet kan bare behandle sakene som er kunngjort i innkallelsen. Årsmøtet skal holdes snarest mulig og senest innen 6 uker etter at kravet er fremsatt skriftlig til styret. Ekstraordinært årsmøte er beslutningsdyktig på samme måte som ordinært årsmøte.

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

5.4 Eierskiftegebyr

Det fremmes forslag om å innføre eierskiftegebyr ved eiendomsoverdragelser. Det påløper velforeningen en del arbeid knyttet til eiendomsoverdragelser, slik som svar til meglere, oversendelse av informasjon om velet m.m.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at det innføres eierskiftegebyr ved eiendomsoverdragelser. Gebyrets størrelse fastsettes av styret.

Følgende inntas i § 3: «Ved eierskifte innkreves et eierskiftegebyr av avhenderen av eiendommen. Gebyrets størrelse fastsettes av styret.»

Etter diskusjon om fastsettelse og størrelse **endrer styret innstillingen** til følgende tekst i §3: «Ved eierskifte innkreves et eierskiftegebyr av avhenderen av eiendommen. Gebyret er kr. 1000 og kan indeksreguleres årlig, med basis i april 2025».

Enstemmig vedtak: Det tas inn følgende tekst i vedtektene §3: «Ved eierskifte innkreves et eierskiftegebyr av avhenderen av eiendommen. Gebyret er kr. 1000 og kan indeksreguleres årlig, med basis i april 2025.»

6. Godkjenning av budsjett for 2026

Styrets innstilling: Forslag til budsjett for 2026 vedtas. I tillegg kan det benyttes midler fra oppspart egenkapital og fond.

I og med at forslag 5.2 falt, så justeres budsjettet i forhold til det.

Enstemmig vedtak: Justert forslag til budsjett for 2026 ble vedtatt. I tillegg kan styret benytte midler fra oppspart egenkapital og fond.

INNTEKTER		KOSTNADER	
Medlemskontingent	928 750	Diverse utgifter felt	45 000
mva-kompensasjon	60 000	Containerleie	50 000
Grasrotandelen	20 000	Gressklipping	265 000
Purregebyr etc	10 000	Strand, ballb og naturforvaltning	100 000
Leieinntekter (tilhenger o.l.)	6 000	Langsiktig drift og utvikling	50 000
Tilskudd		Snøbrøyting	92 000
Renteinntekter	70 000	Honorar	159 000
		Kontingent organisasjon	10 000
		Parkeringsplasser (nye)	100 000
		Lekeplass	100 000
		Park- og anleggsgruppe	40 000
		Regnskap, revisjon, inkasso	15 000
		Kontorhold og møtekostnader	5 000
		Forsikring	10 000
		Bank- og kortgebyr	3 500
		Andre kostnader	50 000
		-Tilhenger (utleie)	6 000
		-Juridisk bistand	80 000
SUM Inntekter	1 094 750	SUM Kostnader	1 180 000

Underskudd kr 85 250 dekkes av egenkapital

7. Valg

Ingen fra valgkomitéen var dessverre til stede for å legge frem forslaget. Komitéens innstilling for årets valg var kjent gjennom innkallingen og ble lest opp av møteleder

Innstilling fra valgkomitéen:

Nestleder	Eskild Løken Ugland,	Gjenvalg 2 år
Kasserer	Henning Fleisje Andreassen	Gjenvalg 2 år
Leder	Lars Vegard Refring	Ikke på valg
Sekretær	Aneta Belco Johansson	Ikke på valg

Styremedlemmer valgt fra feltenes medlemsmøter:

Styremedlem	Daniela Hovland (felt 1)	Ny, velges for 2 år
Styremedlem	Per Chr. R. Evensen (felt 2)	Gjenvalg, 2 år
Styremedlem	Thomas Halvorsen (felt F)	Gjenvalg, 2 år
Styremedlem	Kristine Amdam (felt U)	Ikke på valg
Styremedlem	Roger Michael Haaland (felt 3)	Ikke på valg

Valgkomité:

Medlem	Ellen Fleisje Andreassen	Gjenvalg, 2 år
Leder	Monica Lien Kjøsø	Ikke på valg
Medlem	Stian Westby	Ikke på valg

Alle valg ble gjennomført og vedtatt ved akklamasjon

Før møtet ble hevet ble Morten Børud takket for god innsats i styret gjennom mange år!

Store Brevik 29.04.2025

Henning Fleisje Andreassen
Referent (sign)

Protokollvitner:

Aneta Belco Johansson
Møteleder (sign)

Stine E Ramdahl
(sign)

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I STORE BREVIK VELFORENING 2025

Tirsdag 29. april 2025 kl. 19

Brevik skole

Denne innkallingen er sendt per e-post til de medlemmene som har registret e-postadressen sin hos Velforeningen. Registrer e-posten din på styret.sbv@soon.no. Innkallingen finnes også på www.sbvel.no sammen med de komplette sakspapirene.

DAGSORDEN:

1. Konstituering
 - a. Godkjenning av innkalling
 - b. Godkjenning av dagsorden
 - c. Fastsettelse av stemmetall
 - d. Valg av dirigent
 - e. Valg av referent
 - f. Valg av tre medlemmer til tellekorps
 - g. Valg av to medlemmer til å godkjenne referatet
2. Årsberetning fra styret
3. Årsberetning fra feltene
4. Godkjenning av regnskapet for 2024
5. Inkomne saker
6. Godkjenning av budsjett for 2026
7. Valg

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Godkjenning av dagsorden
- c) Fastsettelse av stemmetall
- d) Valg av dirigent
- e) Valg av referent
- f) Valg av tre medlemmer til tellekorps
- g) Valg av to medlemmer til å godkjenne referatet

2. Årsberetning fra styret

Årsberetningen gjelder for perioden fra årsmøtet i 2024 til årsmøtet i 2025.

Det er avholdt 9 styremøter i perioden. Referater fra styremøtene ligger på velforeningens hjemmeside:

<http://sbvel.no>

Styret har i perioden bestått av:

Leder: Lars Vegard Refring

Nestleder: Eskild Løken Ugland

Sekretær: Aneta Belco Johansson

Kasserer: Henning Fleisje Andreassen

Feltleder, felt 1, styremedlem: Morten Børud

Feltleder, felt 2, styremedlem: Per Christian Røde Evensen

Feltleder, felt 3, styremedlem: Roger Michael Haaland

Feltleder, felt U, styremedlem: Kristine Amdam

Feltleder, felt F, styremedlem: Thomas Halvorsen

Styret har arbeidet med områder som gressklipping, snøbrøyting, stranden, treskjøtsel, lekeplasser og renovasjonsordning.

Lekeplasser

Det er ikke foretatt store oppgraderinger av lekeplasser i 2024.

Det er gjennomført jevnlig kontroll og vedlikehold av lekeplassene.

I henhold til årsmøtevedtak 5.7 i 2024 ble det vedtatt å sette opp enkelt gjerde rundt lekeplassen på Rugdeveien.

Etter dialog med Elvia ble det gjennomført kabelpåvisning på plasseringen som viste høyspentkabler i grunnen.

Det lar seg derfor ikke gjennomføre å etablere gjerde her.

Stranden

Det er gjennomført dugnad på stranden. Ny badeflate ble satt ut.

Dugnadsgruppa sørget for fjerning av tang i sanden.

Velforeningen fikk kr. 40 000,- i støtte fra Sparebankstiftelsen DNB til ny badeflate.

Parseller

Det finnes parsellhager på jorden ved Dueveien. Rundt 10 husstander var aktive i 2024. Utfordringen er vanning og det har ikke latt seg gjøre å få etablert særskilt vannpost.

Dersom medlemmer ønsker å etablere parsellhage kan Morten Børud kontaktes.

Gressklipping og snøbrøyting

Klippe- og brøytekart gjennomgås før hver sesong. Avtalene om gressklipping og snøbrøyting skal på anbud hvert tredje år. Avtalene skal på anbud i 2025.

Tilbakemeldinger på klipping og brøyting er fortløpende tatt opp med de utførende.

Det var noen utfordringer ved første snøfall, som ble meldt ifra om og bedret ved neste snøfall. Styret sendte ut SMS om flytting av biler i forbindelse med måking av felles parkeringsplasser som vi opplevde at fungerte bra.

Dette fordrer at beboere flytter bilene sine tilbake etter at måkingen er gjennomført.

Treskjøtsel

Dugnadsgruppa har fulgt opp listen og felt trær som bør felles etter gjennomgang med arborist. Det ble også ryddet trær på stranden som sto i fare for å falle på grunn av sykdom.

I april 2025 er det gjennomført ny gjennomgang med arborist, som vil resultere i en ny rapport og 5års skjutselsplan til videre oppfølging av velforeningen og dugnadsgruppa.

Dugnader

Det ble gjennomført dugnader på fellesområder våren 2024. Det var godt oppmøte på dugnaden på feltene. I regi av dugnadsgruppa ble det gjennomført sosial samling ved tjernet etter dugnaden, med grilling og gratis mat til alle oppmøtte.

Det ble startet en egen dugnadsgruppe vinteren 2021. Dugnadsgruppa driftes med midler fra velforeningen og noe innsamlede midler. Dugnadsgruppa arbeider på oppdrag fra styret i velforeningen og alle eiendeler tilhører velforeningen.

Dugnadsgruppa har arbeidet med treskjøtsel, holdt det pent på stranden, og sørget for brøytete skøytebaner på tjernet vinteren 2024.

Dugnadsgruppa avsluttet 2024 med et vellykket fyrverkerishow 31.12 kl. 18, til stort oppmøte av beboere på Store Brevik. Velforeningen sponset fyrverkeriet med kr. 20 000,-.

Alle beboere er velkomne til å bidra og delta i dugnadsgruppa.

Styret takker alle som bidrar på fellesområdene våre og stranda, og som gjør Store Brevik til et godt sted å bo.

Renovasjonsordning

I løpet av høsten 2024 ble styret kontaktet av Movar med informasjon om endring av renovasjonsløsning for tomannsboliger og rekkehus på Store Brevik, gjennom plassering av felles bunnførte containere for restavfall og matavfall på feltene. Dette er samme informasjon som alle beboerne også har mottatt. Styret mottok i tillegg henvendelse fra Movar med alternative forslag til plassering av containere på våre fellesområder på feltene.

Styret har ved flere anledninger uttrykt skepsis overfor Movar til midlertidigheten av plasseringene og den lange avstand for beboere, og heller ønsket fortgang i reguleringsplanprosessen som innebærer permanente løsninger for renovasjon.

Som forvalter av fellesområdene hvor Movar informerte at de skulle plassere containere, valgte styret å besvare Movar sine alternative forslag etter gjennomgang med feltlederne.

Containere ble plassert ut i november og styret ga Movar fortløpende tilbakemeldinger på ting som ikke har fungert (delvis åpne containere etter tømning, fare for gnagere, manglende måking, fulle containere m.m.).

I februar 2025 mottok styret og alle berørte beboere melding fra Movar om at ordningen med felles containere skal reverseres på grunn av saksbehandlingsfeil. Når det skjer og hvordan har vi ikke mottatt mer informasjon om, ut over at Movar jobber med Vestby kommune om alternativer.

Styret ønsker å presisere at velforeningen/styret ikke har vært formell part i saken om renovasjonsordning, og kun mottatt orienteringer og bedt om uttalelse som forvalter av fellesområder. Det er Movar og Vestby kommune som er partene i saken, og Movar må forholde seg til – og informere hver enkelt huseier om endringer av renovasjonsordningen.

Utstyrsgarasje

Velforeningen har fått innvilget kr. 240 000,- fra Sparebankstiftelsen DNB for etablering av utstyrsgarasje. Styret har valgt dobbeltgarasje enkel, med innvendig trapp fra garasjer.no/Igland garasjer. Valgt garasje er innenfor øvre kostnadsgrense fastsatt på årsmøtet 2024.

Garasjen skal etableres ved ballplassen. Det er planert på plassen, og støpt ringmur.

Etableringen er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og styret sender inn byggesøknad i løpet av april 2025. Det planlegges oppføring så fort byggesøknad er godkjent.

Prosjektgruppe for etablering av utstyrsgarasjen består av Thomas Halvorsen, Per Christian Evensen og Henning Fleisje Andreassen.

Garasjelag

I henhold til årsmøtevedtak 5.4 i 2024 har styret innkalt til og avholdt møte med styrene i garasjelagene. Møtet ble avholdt 12.11.2024.

Det var et informativt møte hvor felt 2 hadde regien og viste til og informerte om prosessen de har gjennomført med etablering av ladestrøm på sitt felt. Det ble åpnet for spørsmål og erfaringsutvekslinger om behov og ønsker, og det ble sendt ut referat i etterkant.

Styret ønsker å fremheve viktigheten av at garasjeeierne deltar i garasjelagene, og at det er viktig at de gjenstående 3 garasjelagene må etableres og komme i gang. Ut over dette har ikke velforeningen noen formell rolle hva gjelder etablering og praktisering av garasjestrøm.

Styret anser at årsmøtevedtaket er oppfylt, og at det er opp til hvert enkelt garasjelag å videre følge opp dette med konsekvensanalyse vedrørende økonomiske konsekvenser og anbefalt løsning for sitt garasjelag.

3. Årsberetning fra feltene

Felt 1

Prosjektet med utbedring av vann- og avløpsledninger har pågått et par års tid.

Ny vannledning er trukket inn i gammel ledning. Avløpssystemet er tettet og gjort slik at det ikke er lekkasje i grunnen.

Mye tyder på at flere eiendommer innerst i Svaneveien har fått mye overvann som mest sannsynlig har sammenheng med disse arbeidene utført av Vestby kommune.

Felles renovasjonsløsning har ikke fungert tilfredsstillende. Bunnførte overflatecontainere har vist seg å være en dårlig løsning. Tømmerutinene har vært dårlig, poser fra både rest- og matavfall har vist seg å bli hengende igjen og i klem etter tømming. Dette er ikke holdbart med hensyn til at det vil tiltrekke seg skadedyr. Per dato opplyser Movar at reverseringen vil være utført med restavfallet mot sommeren og for matavfallet er det ikke tatt noen beslutning.

Møte i lokalutvalget for feltet ble utført 30. januar med deltakelse fra alle veiene. Aktuelle saker ble drøftet og forberedt til medlemsmøtet.

Utbedring og vedlikehold av noen veier er påbegynt. Etter nesten 50 år med beskjedent vedlikehold har kommunen laget grøfter og rensert opp dreneringsrør samt at enkelte er skiftet ut. Kommunen har bekreftet planer med å fortsette dette arbeidet dette året.

Feltleder får mange klager på skjemmende garasje bygninger. Alle er enig om enkelte områder kan være svært skjemmende og det er ønske at standarden på bygningene må bli bedre. Flere steder vil en organisert og helhetlig maledugnad gi et betydelig resultat.

Det er jobbet med å få til gjennomgang av trær og vegetasjon i fellesområder. Aktuelle trær som ønskes vurdert av arborist ble meldt inn i slutten av august. Dessverre har dette dratt ut i tid med å få gjennomført, men i starten av april 2025 ble det gått befaringsområde som skal resultere i en god rapport i forhold til trepleie. Arboristen anbefaler beskjæring av det store treet i Rugdeveien.

Utstyrsgaragen ved ballbanen er blitt forsinket, men det forventes oppføring straks formaliteter er avklart.

Følgende har tillitsverv etter valg i medlemsmøte for feltet torsdag 3. mars:

Leder: Daniela Hovland
Nestleder: Morten Børud
Vibeveien: Jan Kristiansen
Dueveien: pt ingen valgt
Rugdeveien: Oddny Jakset
Terneveien: pt ingen valgt
Svaneveien: Siv Stornes

Det er avholdt 2 lokalvalgsmøter og 1 medlemsmøte (Feltmøte) i løpet av perioden.

Felt 2

Det er avholdt 1 lokalvalgsmøte og 1 medlemsmøte i perioden (Feltmøte, 21.03.25).

Vårdugningen ble gjennomført i april 2024, tradisjonelt vis for å få et «rent» nærmiljø før 1 mai. Det var meget god deltakelse. Ved hjelp av 2 innleide containere ble det fraktet bort mengder med hageavfall fra feltet, området rundt garasjene etc. Det ble felt flere trær og flisekutter var på plass mot slutten av dugningen.

I forbindelse med måking av parkeringsplassen ble medlemmene mobilisert på kort varsel om å fjerne biler. Responsen på dette var meget god.

Lekeplassene har etter tilsyn fått et avvik. Noen punkter ble utbedret på dugnad. Det gjenstår fortsatt noen punkter som må utbedres på vårdugnaden.

Forvaltning av garasjelaget ser ut til å gå svært godt. Feltet er positiv til samme praksis fremover og retter en stor takk til styret for utmerket håndtering av våre ressurser.

Følgende har tillitsverv etter valg i medlemsmøte (feltmøte) 21. mars 2025:

Feltleder: Per Christian Røde Evensen

Vara: Tore Larsen, Lerkeveien 1 – lerkeveien1@gmail.com, tlf. 911 06 118

Veirepresentanter (lokalutvalg):

Hegreveien: Anders Husa, Hegreveien 8; anders.husa@sweco.no; 412 53 629

Måltrostveien: Rolf Bjørlo, Måltrostveien 21; rolf.bjorlo@gmail.com; 924 28 193

Orrhaneveien: Pål Walum, Orrhaneveien 7; palwalum@msn.com; 982 32 876

Stokkandveien: Bjørn Jægerud, Stokkandveien 2; bjejerud@gmail.com; 911 15 336

Lerkeveien: Emilijan Popovski, Lerkeveien 6; emilijan.popovski@gmail.com; 486 54 613

Felt 3

Det har vært liten aktivitet på feltet i år.

Det ble plassert ut et søppelspann ved garasjen som skulle ta unna en del av søppel som blir kastet i det området, men denne ble fjernet på grunn av at noen beboere fant ut at denne var fin å bruke til restavfallet sitt og det resulterte i at søppel fløt utover der. Det er veldig synd. Ifølge Movar skal fellesløsningen for restavfall reverseres, så da venter vi på den i løpet av kommende sommer. Kanskje vi da kan prøve oss på nye søppelspann rundt omkring på feltet.

Mange klager på skjemmende garasjer og at kun et fåtall av garasjene i Løvsangerveien har blitt malt. Det må innføres og etableres garasjelag hvor alle garasjene på feltet er med og garasjene bør også repareres.

Det ble avholdt lokalutvalgsmøte torsdag 20 mars.

Der trakk veirepresentantene for Gråtrostveien og Blåmeisveien seg og det ble valgt nye på medlemsmøte 27. mars på Brevik Skole. Oppmøte på medlemsmøtet i år var 20 stk, som er et av de bedre oppmøtene siste årene.

Lokalutvalget for felt 3 er nå slik.:

Feltleder: Roger Michael Haaland.

Veirepresentanter:

- Gråtrostveien: Morten Nyborg

- Blåmeisveien: Marit Finstad

- Kjøttmeisveien: Vidar Lian

- Løvsangerveien: Stein Stubberud, også tilhengeransvarlig.

Felt U

Årsmeldingen til felt U går fra Årsmøte til Årsmøte.

Vårdugnad 2024 ble gjennomført med god deltagelse. Beboerne har felles pause med kaffe osv. etter dugnaden, dette er et viktig samlingspunkt for å bli kjent med hverandre/naboer.

I 2023 ble det opprettet en prosjektgruppe som skulle jobbe med løsninger for EI-bil lading. Dette har resultert i at Felt U, har opprettet FELT U Elektriske Sameie, og funnet en løsning for installering av EI-Bil lading.

Det har vært avholdt flere orienteringsmøter før løsningen ble vedtatt enstemmig. Alle Felt U sine beboere har skutt inn en egenkapital, sameiet har også fått økonomisk støtte fra Akershus fylkeskommune til dette.

Sameiet eier og omfatter kjøp og drift av installert elektrisk anlegg inklusiv utebelysning («anlegget») på fire garasjebygg tilhørende 26 boligselveiere på Felt U, Store Brevik samt 2 boligselveiere uten garasje. Hverken tomt for garasjene eller garasjene inngår i anlegget.

Det har vært avholdt medlemsmøte i forkant av Store Brevik Vel sitt årsmøte.

Felt U hadde ingen saker de ønsket behandlet på Årsmøtet 2024

Leder: Kristine Amdam (Traneveien)

Nestleder: Stine Elisabeth Ramdahl (Ugleveien)

Felt F

Kort beretning for Felt F (Linerleveien, Myrsnipeveien)

Vårdugnaden i 2024 ble gjennomført med god deltakelse. Vi fikk revet og satt opp nytt gjerde på lekeplassen på Felt F. I tillegg til forskjønnning av området rundt tjernet.

Det ble avholdt ett medlemsmøte i 2024 for Felt F. Thomas Halvorsen ble valgt inn som feltleder, og Peer Olsen som vara. Ingen saker til årsmøtet.

Følgende har tillitsverv etter valg i medlemsmøte (feltmøte) 21. mars 2025:

Feltleder: Thomas Halvorsen

4. Godkjenning av regnskapet for 2024

Resultatregnskap per 31.12.2024:

Inntekter

Konto	2023	2024	Budsjett 2024	Avvik regnskap - budsjett 2024	Se note
Medlemskontingent	927 600	927 600	927 600	0	
Bane-aktivitet	7 829	1 916		1 916	
Fyrverkeri innbetalinger vippset		3 498		3 498	1
mva-kompensasjon	65 446	75 741	50 000	25 741	
Eksterne tilskudd	45 000	47 006		47 006	1
Grasrotandelen	19 435	32 409	10 000	22 409	
Gebyr betaling	10 541	10 951	8 000	2 951	
Leieinntekter tilhenger	5 525	5 911	7 000	-1 089	2
Renteinntekter	58 297	105 585		105 585	
Sum inntekter	1 139 673	1 210 616	1 002 600	208 016	

Kostnader

Konto	2023	2024	Budsjett 2024	Avvik regnskap - budsjett 2024	
Drift av felt	36 837	39 379	40 000	621	
Containerleie	37 125	45 000	40 000	-5 000	
Gressklipping	212 500	212 839	242 550	29 711	
Strand og fellesarealer	14 740	101 069	100 000	-1 069	1
Langsiktig vedlikehold	8 438	51 313	20 000	-31 313	
Snøbrøyting	74 368	74 640	84 000	9 360	3
Honorar	142 768	143 967	159 000	15 033	
Kontingent (VFO + Huseierne)	4 430	9 613	4 600	-5 013	
Lekeplass	109 386	36 101	50 000	13 900	
Dugnadsgruppe (p/a)	34 728	31 809	20 000	-11 809	
Regnskap, revisjon, inkasso	21 411	16 547	10 000	-6 547	
Kontorhold og matekostn. (rekv, it, porto)	2 290	2 946	15 000	12 054	
Forsikring	4 361	4 244	5 000	756	
Bank- og kortgebyr	3 252	2 545	4 000	1 455	
Andre kostnader (inkl fyrverkeri)	26 955	40 157	25 000	-15 157	1
Utleietilhenger vdih	1 866	518	7 000	6 482	2/3
Juridisk bistand		0	50 000	50 000	
Utstyrsgarasje		36 107		-36 107	3
Tap på fordringer	0	7		-7	
Sum kostnader	735 454	848 799	876 150	27 351	
ÅRSRESULTAT (overskudd)	404 219	361 817	126 450		
Overføring til fond Parkeringsplasser (nye)			150 000		3

Disponering av resultat

Årets overskudd	361 817	
Føres til/fra fond (øremerkede midler)		
Nye parkeringsplasser	415 000	Tilføres fond
Tilhenger netto overskudd	5 393	Tilføres fond
Utstyrsgarasje netto underskudd	- 29 101	Bruk/reduksjon av fond
Snøbrøyting fjerne avsetning	- 30 000	Reduksjon av fond
Annen egenkapital	525	
	361 817	

Balanse per 31.12.2024:**Elendeler**

Konto	2023	2024
Kundefordringer	5 409	3 657
Tilhengerleie andel/hon. til utleier	-50	0
Bank DNB drift	244 882	137 553
DNB plassering	2 458 297	2 963 882
Sum eiendeler	2 708 539	3 105 093

Gjeld

Konto	2023	2024
Leverandørgjeld	10 735	35 000

Egenkapital

Konto	2023	2024
2050 Annen egenkapital	328 273	328 798
Avsetninger i fond/øremerkede midler:		
Fond fellesareal/treskjøtsel	291 850	291 850
Fond lekeplasser	268 812	268 812
Fond langsiktig vedl.hold	694 932	694 932
Bane	32 726	32 726
P-plasser (etabl)	750 000	1 165 000
Tilhenger	11 683	17 076
Fond oppbevaringsløsning utstyr	200 000	170 899
Fond juridisk bistand	100 000	100 000
Fond snøbrøyting	30 000	0
Sum egenkapital	2 708 276	3 070 092
Sum egenkapital og gjeld	2 719 011	3 105 093

Son, 11. mars 2025

Styret

Lars Vegard Refring
leder (sign)Eskild Løken Ugland
nestleder (sign)Henning Fleisje Andreassen
kasserer (sign)Aneta Belco Johansson
sekretær (sign)Per Christian Evensen
styremedlem (felt 2) (sign)Roger M Haaland
styremedlem (felt 3) (sign)Morten Børud
styremedlem (felt 1) (sign)Thomas Halvorsen
styremedlem (felt F) (sign)Kristine Amdam
styremedlem (felt U) (sign)

NOTER

Note 1 - tilskudd etc

Tilskudd til fyrverkeri (Vipps)	3 498
Kostnad	22 500
Netto kostnad fyrverkeri 2024	19 002

(Ytterligere kr. 6 425 er utbetalt og bokført i 2025)

Tilskudd til badeflate, Sparebankstiftelsen DNB	40 000
Kostnad badeflate	61 200
Netto kostnad badeflate	21 200

Tilskudd til utstyrsgarasje (Vipps/Spleis)	7 006
Kostnad	36 107
Netto kostnad utstyrsgarasje 2024	29 101

Beløpet belastes avsetning i fond.

Note 2 - tilhenger (utleiehengere)

Inntekt utleiehengere	5 911
Kostnad vedlikehold etc	518
Netto inntekt utleie	5 393

Overskuddet overføres til fondsavsetning

Note 3 - overføringer

Det foreslås å avsette penger til fond på disse postene:

Parkeringsplasser (nye)	415 000
Tilhenger netto overskudd	5 393

Det foreslås å bruke/reducere fond på disse postene:

Utstyrsgarasje	-	29 101
Snøbrøyting	-	30 000

Se for øvrig disponering av resultat

Til årsmøtet i
Store Brevik Velforening

Son, 13. mars 2025

Gjennomgang av Årsregnskap 2024

Vi har på oppdrag fra velforeningen foretatt en gjennomgang av bokføring og årsregnskap for 2024 som er avsluttet pr. 31.12.2024. Dette innebærer ikke revisjon, og vi avgir derfor ikke noen revisjonsberetning med konklusjon, slik som ekstern revisor ville gjort.

Regnskapet føres av økonomiansvarlig, og er bokført i regnskapssystem fra Styreweb.

Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 361 817.

Årsregnskapet viser sammenligning mot fjorår og budsjett. Disponering av resultat er spesifisert, og endring i egenkapital stemmer med årets resultat, fordelt mellom de ulike fond. Bruk og tilførsel til de ulike fondene er også spesifisert, og stemmer med årets resultat.

Vi har gjennomgått attestasjonsrutiner, regnskap og bilag, som danner grunnlag for årsregnskapet. Bokførte inntekter samsvarer med fakturerte inntekter og andre innbetalinger via bank og betalingsløsninger fra Vipps. Ut over medlemskontingent, har vi ikke grunnlag for å uttale oss om fullstendighet av inntekter, da vi ikke har oversikt over avtaler eller annen dokumentasjon av inntektsgrunnlaget. Kostnader er kontrollert mot bilag på stikkprøvebasis. Kontrollerte bilag viser at kostnadene vedr. velets virksomhet.

Vi har ikke kontrollert transaksjoner knyttet til inntekter og utbetalinger til garasjelag, da disse ikke er en del av regnskapet til SBV, men fakturering og innkreving er gjort av velet på vegne av de ulike garasjelagene. Bank / gjeld tilhørende garasjelag er ikke vist i regnskapet.

Vi mener det er grunnlag for å godkjenne årsregnskapet slik det er fremlagt av styret.

Son Regnskap AS

Roar Ånesland

Daglig leder

Statsautorisert regnskapsfører

(elektronisk signert)



5. Innkomne saker

5.1 Forslag fra Monica Eriksen på vegne av Terneveien

Det søkes om midler til beplanting av ny tujahekk etter at hekken (tujatrær) mellom Terneveien og tilstøtende gang- og sykkelvei er drastisk klippet ned. Det er flere som mener at det vil være vanskelig å få dette pent med beskjæring når stammene og grenene er blitt så kraftige. Hekken ble i sin tid satt opp av en privat beboer, og er etablert på velforeningens friområde.

De som bor tett på har et stort ønske om å fortsette å ha noe grønt her, både som skjerming fra gangveien men også for variasjon i miljøet. Et gjerde vil ikke gi det samme. Det søkes derfor om midler til å beplante hekk her på nytt, tuja, agnbøk eller barlind. Det er lagt frem to alternativer for tuja, med totalkostnad på henholdsvis kr. 31 065,- og kr. 45 565,-.

Styrets innstilling: Det er ikke ønskelig å sette opp ny hekk her. Det samtykkes ikke til hekketablering på velforeningens fellesområde. Innsynsskjerming skal gjøres på egen eiendom, ikke på velforeningens fellesarealer. Styret vil støtte en sak om forlengelse av gjerdet langs gang- og sykkelveien.

5.2 Forslag fra Daniela Hovland på vegne av Rugdeveien

Det fremmes forslag om 50 % reduksjon av medlemskontingent for eneboliger i Rugdeveien (Rugdeveien 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38 og 40), som følge av at disse har parkering på egen eiendom, og ikke har del av felles garasje- og parkeringsanlegg. Samtlige beboere i eneboligen har signert og støtter forslaget.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at det innvilges reduksjon med 50% av medlemskontingenten for eneboliger i Rugdeveien med parkeringsplass på egen eiendom, med virkning fra og med 2026. Det presiseres at disse boligene da frasier seg retten til å benytte felles garasje- og parkeringsanlegg på feltet.

5.3 Oppdatering av vedtekter

Styret fremmer forslag om at velforeningens vedtekter (teksten) oppdateres i tråd med tidligere årsmøtevedtak fra 2018 som ikke er endret hittil:

- Kasserer gjenopprettes som styremedlem
- Budsjett for kommende regnskapsår vedtas på årsmøtet

Styrets innstilling:

§4

Hver eier er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når hen sitter i styret. Styret består av leder, nestleder, **kasserer** og sekretær samt fem styremedlemmer som også er feltledere. Leder, nestleder, **kasserer** og sekretær må komme fra minst to av feltene. Styrets medlemmer velges for to år av gangen, slik at leder, sekretær og to styremedlemmer (feltledere) velges ett år. Nestleder, **kasserer** og tre styremedlemmer (feltledere) velges det påfølgende år. Feltene velger selv leder og nestleder til sitt lokalutvalg. Nestleder møter som varamedlem i styret hvis feltleder har forfall. Nestlederne kan også innkalles som varamedlemmer for andre styremedlemmer. For at styrets vedtak skal være gyldig, må minst fire av styrets medlemmer være til stede. Styret kan ikke treffe avgjørelser av økonomisk betydning for medlemmer ut over nødvendige utgifter som utredes av medlemskontingenten. Valgkomiteen består av leder og to medlemmer som velges for to år av gangen. Minst to av feltene må være representert i valgkomiteen. Valgkomiteen skal bistå etter forespørsel fra styret.

§5

Årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Årsmøtet skal behandle beretning og regnskap for foregående år og vedta budsjett for **komende** år. Det foretas valg av styre og valgkomité. Hvert medlem kan ha med 1 stemmefullmakt. Regnskap, beretning og innkomne forslag skal være distribuert til medlemmene minst 14 dager før møtet finner sted. Årsmøtet fastsetter velkontingenten. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Ekstraordinært årsmøte kan avholdes dersom styret eller minst 10% av medlemmene krever det. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal være distribuert minst 21 dager før møtet finner sted. Dette årsmøtet kan bare behandle sakene som er kunngjort i innkallelsen. Årsmøtet skal holdes snarest mulig og senest innen 6 uker etter at kravet er fremsatt skriftlig til styret. Ekstraordinært årsmøte er beslutningsdyktig på samme måte som ordinært årsmøte.

5.4 Eierskiftegebyr

Det fremmes forslag om å innføre eierskiftegebyr ved eiendomsoverdragelser. Det påløper velforeningen en del arbeid knyttet til eiendomsoverdragelser, slik som svar til meglere, oversendelse av informasjon om veiet m.m.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at det innføres eierskiftegebyr ved eiendomsoverdragelser. Gebyrets størrelse fastsettes av styret.

Følgende inntas i § 3:

«Ved eierskifte innkreves et eierskiftegebyr av avhenderen av eiendommen. Gebyrets størrelse fastsettes av styret.»

6. Godkjenning av budsjett 2026

Forslag til budsjett 2026:

Inntekter			
	REGNSKAP 2024	BUDSJETT 2025	BUDSJETT 2026
Medlemskontingent	927 600	927 600	916 350
Sponsing bane (Vipps skøytebane) etc	5 414		
mva-kompensasjon	75 741	50 000	60 000
Tilskudd lekeplass			
Grasrotandelen	32 409	10 000	20 000
Purregebyr etc	10 951	8 000	10 000
Leieinntekter (tilhenger o.l.)	5 911	7 000	6 000
Renteinntekter	105 585		70 000
Andre inntekter og tilskudd	47 006	240 000	
SUM Inntekter	1 210 616	1 242 600	1 082 350
Kostnader			
Diverse utgifter felt (vedlh, feiing, dugnad etc)	39 379	40 000	45 000
Containerleie	45 000	40 000	50 000
Gressklipping	212 839	255 000	265 000
Strand og naturforvaltning	101 069	100 000	100 000
Langsiktig drift og utvikling	51 313	25 000	50 000
Snøbrøyting	74 640	88 200	92 000
Honorar	143 967	159 000	159 000
Kontingent (Huseierne + VFO)	9 613	8 600	10 000
Parkeringsplasser (nye)		150 000	100 000
Lekeplass	36 101	20 000	100 000
Park- og anleggsgruppe	31 809	30 000	40 000
Regnskap, revisjon, inkasso	16 547	10 000	15 000
Kontorhold og møtekostnader	2 946	15 000	5 000
Forsikring	4 244	5 000	10 000
Bank- og kortgebyr	2 545	3 500	3 000
Andre kostnader	40 157	25 000	50 000
- Tilhenger (utleie)	518	7 000	6 000
- Juridisk bistand			80 000
- Utstyrsgarasje	36 107	260 000	
Tap på fordringer	7		
SUM Kostnader	848 799	1 241 300	1 180 000
Årsresultat	361 817	1 300	-97 650
Dekkes av egenkapital			

Styrets innstilling:

Forslag til budsjett for 2026 vedtas. I tillegg kan det benyttes avsatte midler fra egenkapital/fond.

7. Valg

Valgkomiteen har bestått av Monica Lien Kjønso, Ellen Fleisje Andreassen og Stian Westby.

Valgkomiteen har sjekket med alle som er på valg om de ønsker gjenvalg. Feltleder på felt 1 ønsket bistand med å finne en ny feltleder, alle andre som er på valg ønsket gjenvalg.

Det er lagt ut informasjon på velforeningens hjemmeside og facebookside der de som ønsket å stille til valg som nestleder eller kasserer ble oppfordret til å melde seg. Ingen kandidater har meldt seg.

Valgkomiteen innstiller på gjenvalg for nestleder, kasserer, feltleder felt 2 og feltleder felt F og ny feltleder felt 1. Valgkomiteen innstiller også på gjenvalg i valgkomiteen.

Valgkomiteens innstilling:

Leder:	Lars Vegard Refring, ikke på valg
Nestleder:	Eskild Løken Ugland, gjenvalg for to år
Kasserer:	Henning Fleisje Andreassen, gjenvalg for to år
Sekretær:	Aneta Belco Johansson, ikke på valg

Styremedlemmer (valgt fra på feltenes medlemsmøter)

Styremedlem fra felt 1:	Daniela Hovland, nyvalg for to år
Styremedlem fra felt 2:	Per Christian Røde Evensen, gjenvalg for to år
Styremedlem fra felt 3:	Roger Michael Haaland, ikke på valg
Styremedlem fra felt F:	Thomas Halvorsen, gjenvalg for to år
Styremedlem fra felt U:	Kristine Amdam, ikke på valg

Valgkomité:

Leder:	Monica Lien Kjønso, ikke på valg
Medlem:	Ellen Fleisje Andreassen, gjenvalg for to år
Medlem:	Stian Westby, ikke på valg



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 29.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	Gårdsnr.	132	Bruksnr.	704	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Orrhaneveien 32, 1554 SON								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	3 401,87 kr
Feiing	544,00 kr
Vann	3 491,03 kr
Sum	7 436,90 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	44 m3	33.89	1/1	0 %	1 491,05 kr	1 491,05 kr
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	44 m3	39.14	1/1	0 %	1 722,05 kr	1 722,05 kr
Feie- og tilsynsgebyr	1 pipeløp	381.00	1/1	0 %	381,00 kr	190,50 kr
Vann; Akonto målt forbruk	47 m3	42.88	1/1	0 %	2 015,13 kr	1 007,55 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	47 m3	42.63	1/1	0 %	2 003,38 kr	1 001,70 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-18 m3	33.89	1/1	0 %	-610,00 kr	-610,00 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-18 m3	39.14	1/1	0 %	-704,45 kr	-704,45 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	1 boenhet	3178.00	1/1	0 %	3 178,00 kr	1 589,00 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	1 boenhet	3029.00	1/1	0 %	3 029,00 kr	1 514,50 kr
				Sum	12 505,16 kr	7 201,90 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

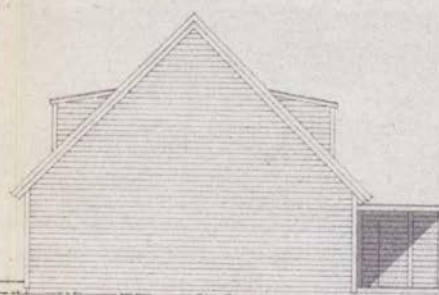
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

STORE BREVIK II

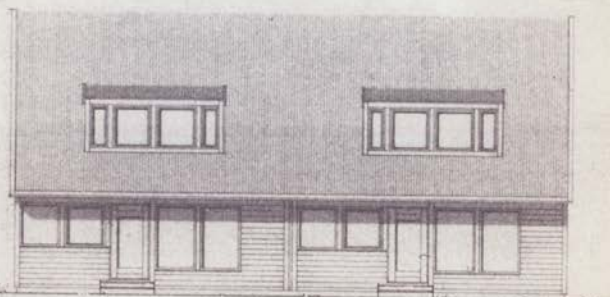
TYPE B ÷



INNGANGSIDE



GAVL



HAGESIDE

VESTBY BYGNINGSVESEN
Modtømt 3 1/2 1978

A. KOMPL. M/TREM 10/11 78 VP

MOELVEN

a/s RINGSAKERHUS.

MÅL : 1:100 SIGN : VP

DATO : 3-2-78 KONTR : VP

TEGN. NR : 8.5-739

STORE BREVIK II

TYPE B ÷

BREV. SOV I/TREM/KOTT 31/3-78
A REV. 7-2-78

MOELVEN

a/s RINGSÅKERHUS

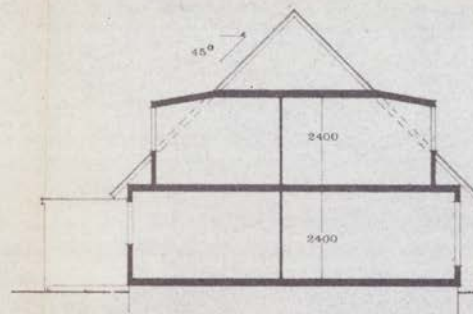
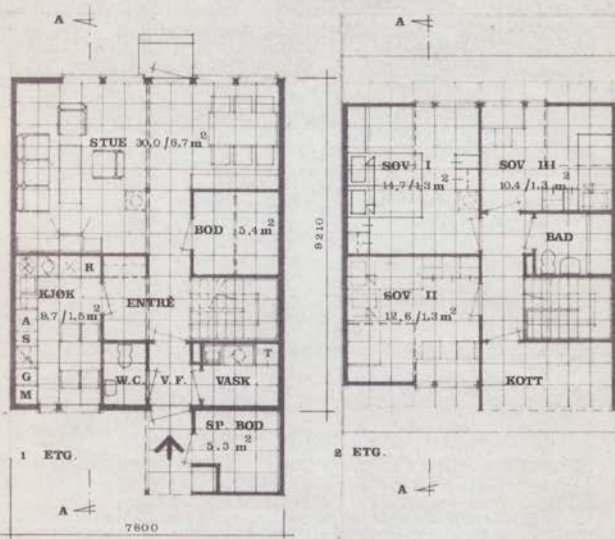


BRUTTOAREAL INNEKL.
SPORTSBOD : 133,5 m²
LEIEAREAL : 99,3 m²

MÅL : 1:100 SIGN : *[Signature]*

DATO : 2-2-78 KONTR : *[Signature]*

TEGN. NR : 9.5-737 A



SNITT A-A

VESTBY BYGNINGSVESEN
Bokstov 31/3-78

[Handwritten signature]

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Store Brevik II, Øn			132	1	105-106
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	1.3.1978	dato 30.8.1979 sak 140/79		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
OBOS		Hammersborg torg 1, Oslo 1			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
A/S Moelven Brug		Dag Hammarskjøldsvei 49, Oslo 5			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Erik Olsen		"			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggefillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

VESTBY BYGNINGSVESEN

den 24. sept. 1980



for bygningssjefen

Sendes:

- ☐ byggherren
☒ anmelderen
☐ ansvarshavende
☒ byggeløyvemyndighet
☐
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 29.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	Gårdsnr.	132	Bruksnr.	704	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Orrhaneveien 32, 1554 SON								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
32474304	1139	04.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	44

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vestby kommune

Store Brevik II (felt H, I, K) - Reguleringsbestemmelser

Stadfestet av Fylkesmannen 11.4.1978. Mindre vesentlig endring (1) 22.10.1980 (endret adkomst til enkelte boliger i sør).

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor planens grense er det regulert område for:

1. Byggeområder (bygningslovens § 25.1)
 - områder for boliger
 - områder for offentlig formål (skole)
2. Trafikkområder (bygningslovens § 25.3)
 - områder for kjørevege og biloppstilling
 - områder for gang-, og sykkelveg
3. Friområde (bygningslovens § 25.4)

§ 2 Områder for boliger

1. Bebyggelsen er angitt på planen. Den skal oppføres som enhetlig bebyggelse, gruppebebyggelse, i samsvar med Byggeforskriftenes kap. 26:11, i maks. 2 etasjer.
2. Uthus (boder) skal bygges sammen med boligen, men bygningsrådet kan tillate at sammenbygningen skjer med pergola., legjerde eller liknende konstruksjoner.
3. I forbindelse med bygging av boliger skal det i fellesanlegg opparbeides 1,25 bilplasser pr. familieeilighet. Det skal anvises utvidelsesmuligheter til 1,5 bilplasser pr. familielleilighet. Bygningsrådet kan tillate garasjer/carports oppført på felles areal for bilplasser.
4. Det tillates ikke opparbeidet bilplass eller ført opp garasje/carport ved den enkelte bolig.
5. I forbindelse med bygging av boliger skal opparbeides sandlekeplasser, minst en for hver 25 boliger, slik plassert at ingen barn får mer enn 60 m gangavstand fra bolig til sandlekeplass. Sandlekeplass skal være minst 20 m² stor.

§ 3 Område for offentlig formål (skole)

1. Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 4 Trafikkområder

1. Der det etter bygningsrådets skjønn ikke er til skade for sikkerheten eller til ulempe for den offentlige ferdsel, kan det tillates at trafikkområder beplantes.

§ 5 Friområder

1. Bygningsrådet kan tillate at enkelte bygninger oppføres på friområde, hvis de har tilknytning til friområdets bruk og ikke er til ulempe for annen utnyttelse. Dette kan f.eks. gjelde barnehage, lokaler for parktante og lekeskur.

§ 6 Fellesbestemmelser

1. Innenfor frisisiklinjer ved vegkryss må det ikke finnes sikthindrende gjenstander høyere enn 50 cm over vegbanen.
2. Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares og innarbeides i en samlet plan for tomten.
3. Bygningsrådet kan forby virksomheter som etter rådets skjønn er skjemmende for strøket eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
4. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.
5. Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen tillate unntak, når særlige grunner taler for det.

Kommune: 3216 Vestby

Eiendom: 3216/132/704/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

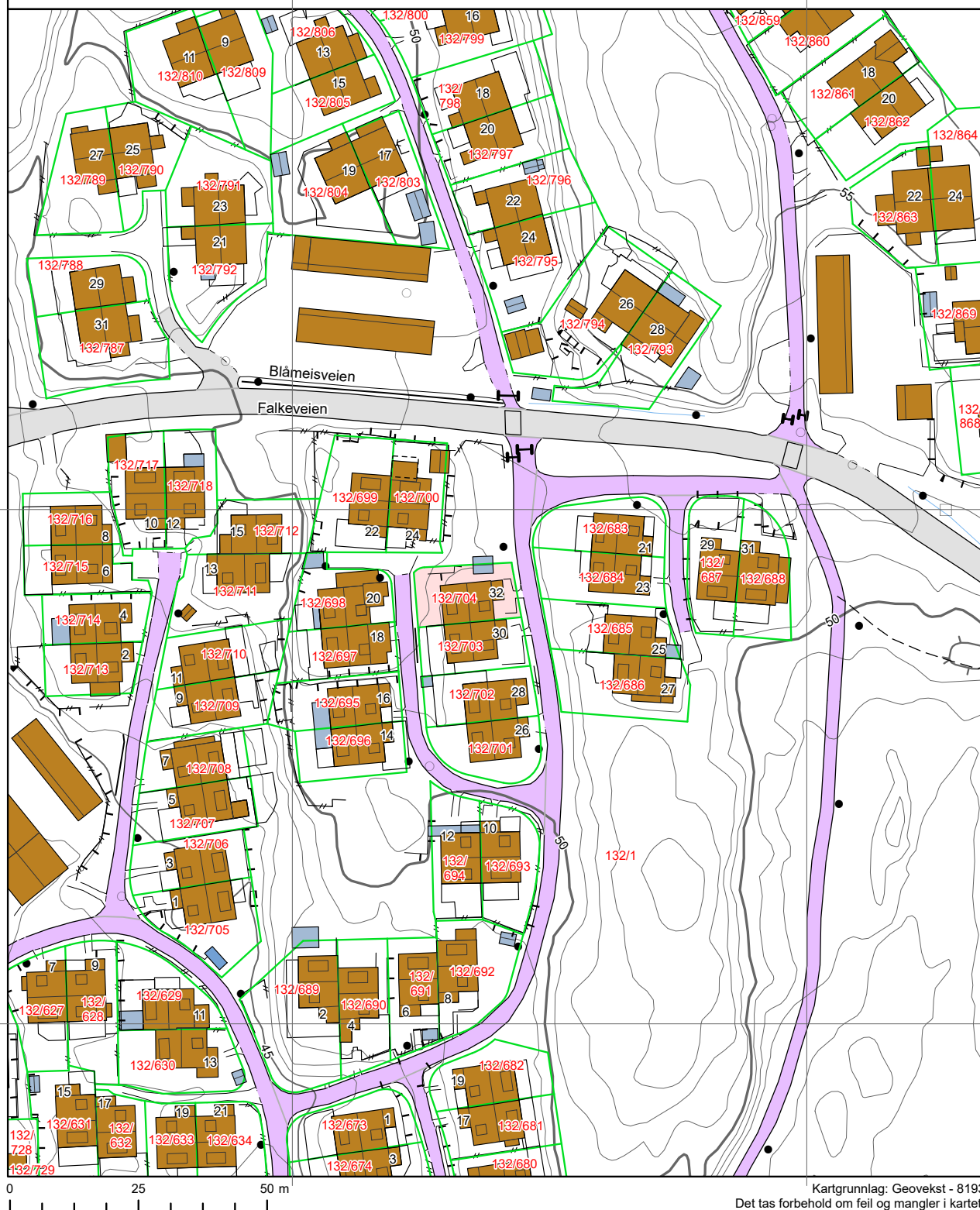
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 29.5.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

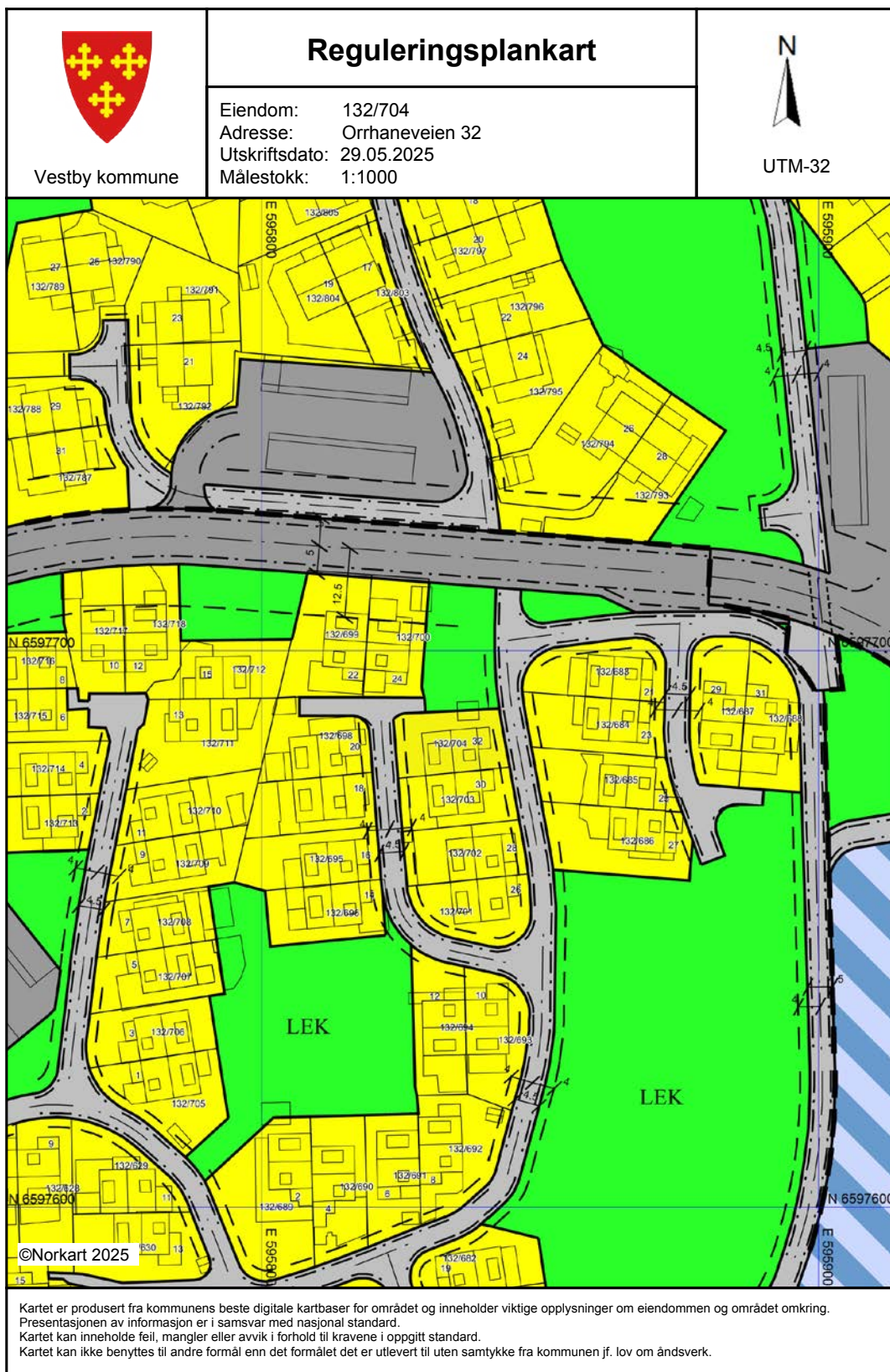
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



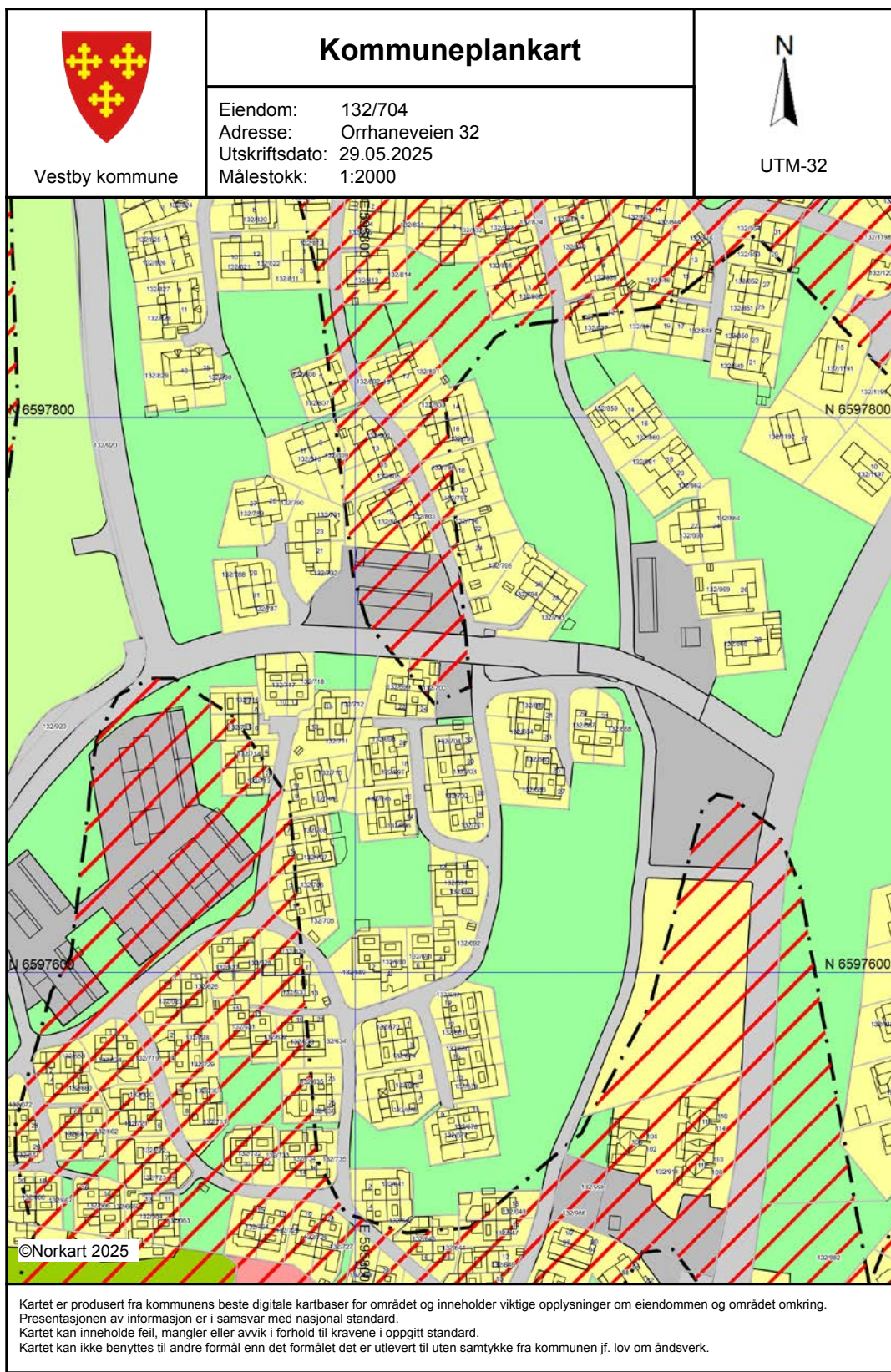
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Friområder
-  Forretning/Kontor

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde



Tegnforklaring

	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Angitthensyngrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
	Veg - nåværende
	Parkering - nåværende
	Frnområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål



Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 29.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	Gårdsnr.	132	Bruksnr.	704	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Orrhaneveien 32, 1554 SON								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Reguleringsplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud
- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplan 2023-2034
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	01.01.0001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/12158/KPLAN2023_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 219 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0056
Navn	STORE BREVIK, FELT II

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.07.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/1168/0056_bestemmelser1.pdf
Delarealer	Delareal 219 m ² Formål Boliger

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0253
Navn	STORE BREVIK
Status	Planforslag
Plantype	Områderegulering

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 132, Bruksnr 704	Kommune:	3216 Vestby
Adresse:		Grunnkrets:	209 Store Brevik 2
Veiadresse:	Orrhaneveien 32, gatenr 6450	Valgkrets:	6 Brevik
	1554 Son	Kirkesogn:	2090202 Såner
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	31 Moss

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	09.04.1980	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	218,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3216/132/704	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3216/132/704	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.04.1980	Avgiver	3216/132/1	-219,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3216/132/704	219,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Orrhaneveien 32	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	01.01.1980	
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	148641617			Antall etasjer:		1

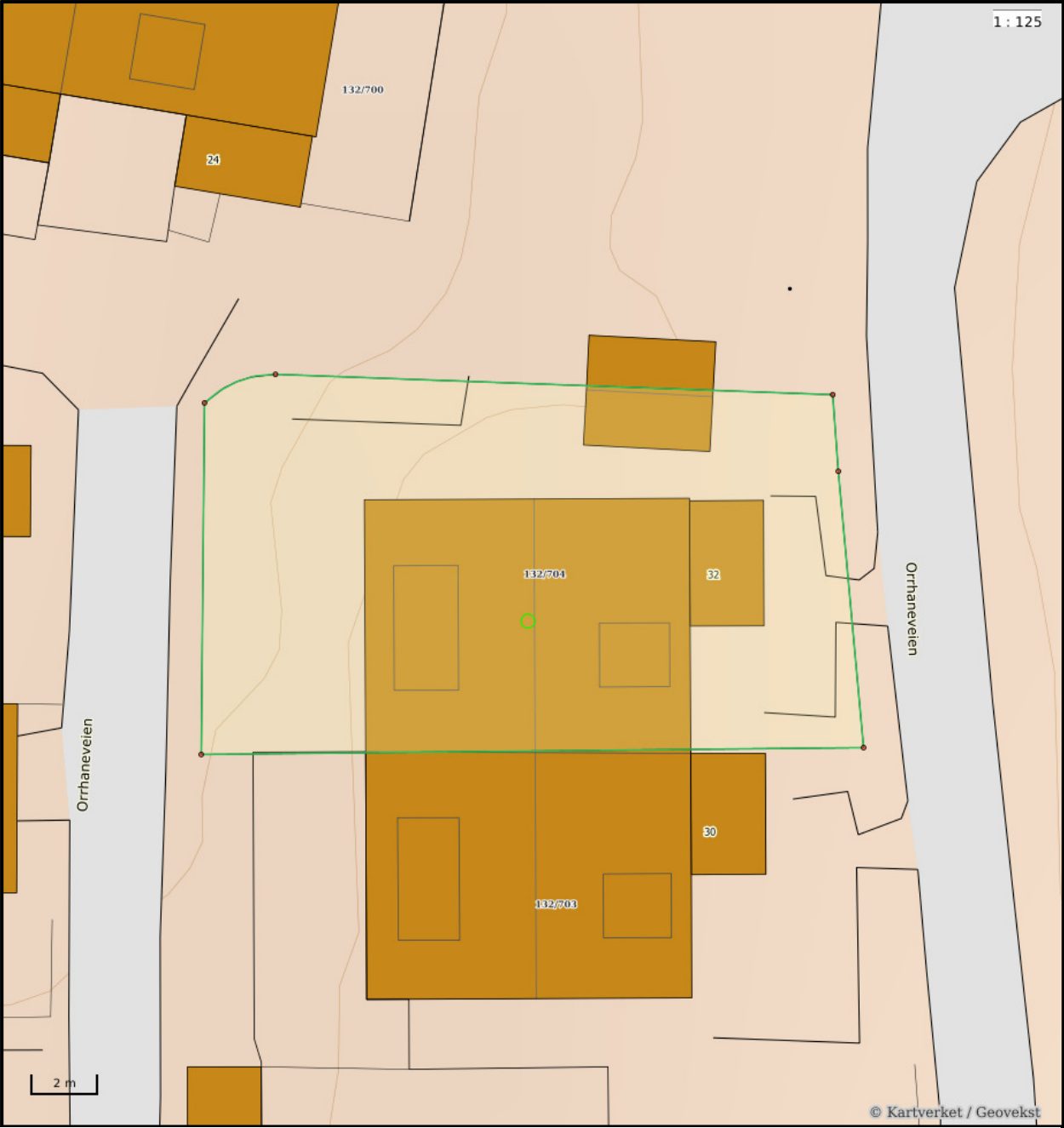
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

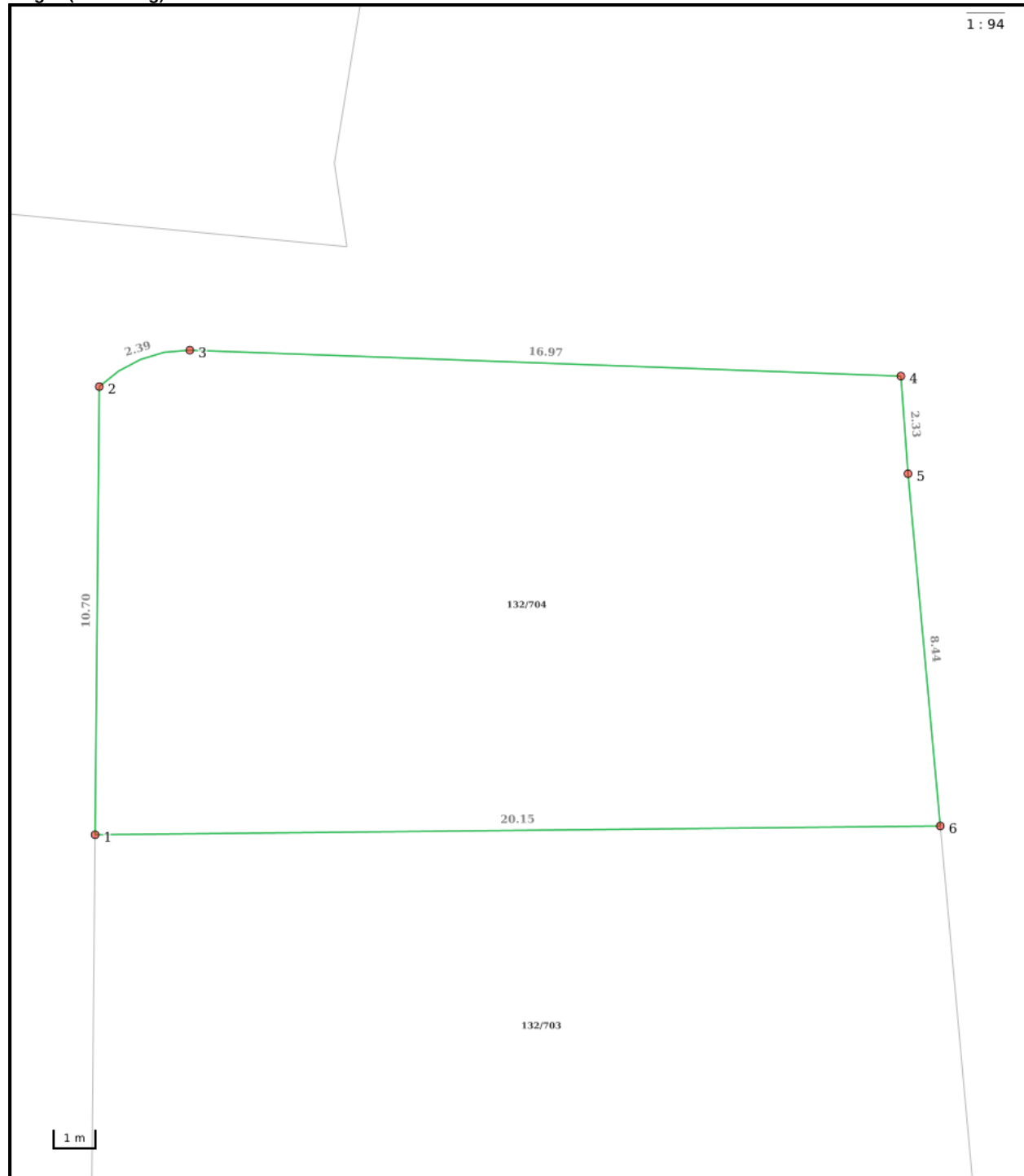
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 218,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 597 677,06	595 824,47	10,70m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 597 687,72	595 823,60	2,39m	Terrengmålt	13	3,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 597 688,78	595 825,67	16,97m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 597 689,69	595 842,62	2,33m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 597 687,39	595 843,00	8,44m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 597 679,09	595 844,52	20,15m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Orrhaneveien 32
1554 SON

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anine Lind

Oppdragsnummer:

Telefon: 921 33 023
E-post: anine.lind@aktiv.no

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