



PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

ØRSNES BRYGGE 5 C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Ørsnes Brygge 5 C , 3120 NØTTERØY
 FÆRDER kommune
 # gnr. 2, bnr. 336, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 16.10.2026

Rapportdato: 18.10.2026

Oppdragsnr.: 22673-1090

Referansenummer: ZO1123

Autorisert foretak: NORBERG BYGGKONSULT AS



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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Jonas Norberg

Uavhengig Takstingeniør

jonas@norbergbyggkonsult.no

407 24 973



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsggrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenjører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverkloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet beliggende i 3. etasje i et boligbygg med flere boenheter fra 2012.

Leiligheten fremstår hovedsakelig med materialer og utførelse fra byggeåret. Kjøkkenet ble skiftet i 2019, og deler av leiligheten er senere tapetsert og malt.

Det er registrert enkelte avvik fra normal tilstand, hovedsakelig knyttet til slitasje og forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Nærmere detaljer om bygningsdeler og registrerte forhold fremgår av rapportens konstruksjonsbeskrivelser.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført med fundamenter og grunnmurer i betong. Bærende konstruksjoner og etasjeskillere er utført i stål og betong. Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon med utvendig fasade av mur. Takkonstruksjonen er utført som flatt kompakt tak dekket med asfalt eller foliebasert takteking.

Leiligheten har malte vinduer og trevinduer beslått med aluminium med 3-lags isolerglass.

Ytterdørene består av en brann- og lydklassifisert entrédør og to skyvebalkongdører i malt tre med 3-lags isolerglass.

Leiligheten har to innglassede balkonger, én på ca. 16 m² mot vest og én på ca. 11 m² mot øst.

Det er lagt laminat på gulvet over terrassebordene, og himlingene er malt. Det er luke i gulvet for tilkomst til avløpene.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med parkett.

Veggene har tapet og malte plater. Himlingene har malte, glatte flater.

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 3. Etasje › Bad/vaskerom

Badet er fra byggeåret og har fliser på gulv og vegger. Det er malte plater i taket.

Rommet er utstyrt med vannbåren varme, nedfelt servantinnredning, dusjvegger, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Våtrom › 3. Etasje › Bad 2

Badet er fra byggeåret og har fliser på gulv og vegger. Det er malte plater i taket.

Rommet er utstyrt med vannbåren varme, nedfelt

servantinnredning, dusjvegger og vegghengt toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av stein. Det er kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør.

Innvendige avløpsrør er utført i plast.

Det er balansert ventilasjon.

Det er ca. 200 liters varmtvannstank plassert i teknisk rom.

Leiligheten har vannbåren varme.

Sikringsskapet er plassert i boden og har hovedsikring på 63 A og automatsikring.

Det er røykvarsler og sprinkelanlegg i leiligheten, samt brannslange tilgjengelig. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

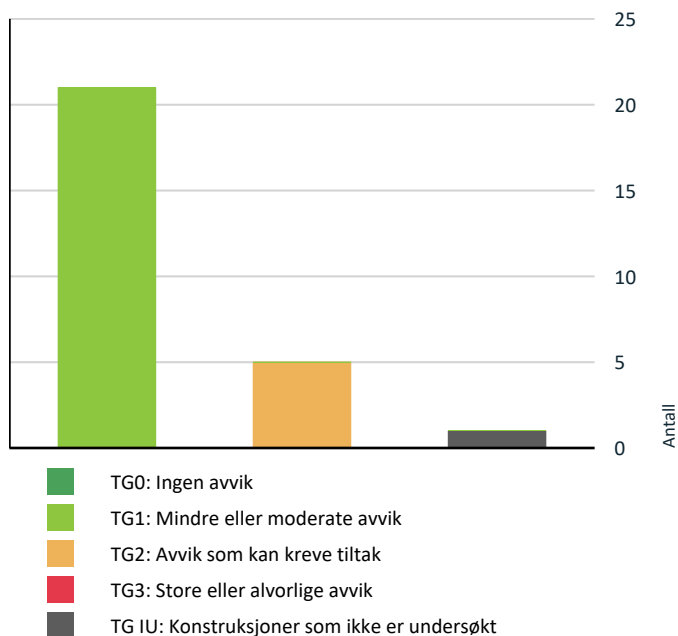
Byggetegninger datert 15.04.2011 er lagt til grunn for vurderingen.

Det tekniske rommet har en annen plassering enn vist på tegningene. Et soverom mot øst er i dag innlemmet i stuen.

Endringene fremstår som interne omdisponeringer av rom. Det er ikke registrert forhold ved endringene som tilsier at boligens lovlighet eller bruk er påvirket.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Dette er en tilstandsrapport utarbeidet for borettslagsleiligheter og leiligheter i etablerte sameier. Vurderingen bygger utelukkende på observasjoner gjort inne i den aktuelle leiligheten. Takkonstruksjoner, utvendige bygningsdeler, grunn- og fundamentforhold samt felles konstruksjoner inngår ikke i rapporten. Tilstanden er vurdert ut fra de byggtekniske krav som gjaldt på tidspunktet for oppføring. Enkelte forhold ved fellesarealer kan likevel være kommentert dersom de har betydning for seksjonen.

Befaringen er gjennomført som en visuell kontroll i samsvar med forskrift til avhendingslova. Vurderingen omfatter kun forhold som var tilgjengelige og synlige på befaringstidspunktet, uten inngrep i konstruksjoner. Fastmontert inventar, tyngre møbler og løsøre er ikke flyttet. Dette medfører begrensede kontrollmuligheter, blant annet ved vurdering av skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Når møbler og inventar senere flyttes, kan det avdekkes misfarginger, skader, ujevnheter eller slitasje som ikke var mulig å registrere under befaringen.

Arealer er målt i henhold til NS 3940 og fastsatt etter dagens bruk.

Rekvirenten skal gjennomgå rapporten i sin helhet før den tas i bruk. Eventuelle uklarheter, mangler eller feil skal meldes tilbake før rapporten distribueres videre.

Bilder i rapporten er ment som illustrasjon av representative forhold og utgjør ikke en uttømmende dokumentasjon av alle registrerte forhold.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank

[Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)



Våtrom > 3. Etasje > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Kurs nr. 14 er ikke beskrevet i kursfortegnelsen. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har malte vinduer og trevinduer beslått med aluminium med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene består av en brann- og lydklassifisert entrédør og to skyvebalkongdører i malt tre med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten har to innglassede balkonger, én på ca. 16 m² mot vest og én på ca. 11 m² mot øst.

Det er lagt laminat på gulvet over terrassebordene, og himlingene er malt. Det er luke i gulvet for tilkomst til avløpene.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen er i hovedsak skjult av laminatgulvet. Synlige deler av terrassebord og toppbord på rekkverket viser tegn til vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk og terrassebord bør vedlikeholdes eller utbedres. Dersom dette ikke gjøres, kan slitasjen øke og føre til redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og kortere levetid.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og malte plater. Himlingene har malte, glatte flater.

Deler av overflatene ble malt og tapetsert i 2019.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret og har fliser på gulv og vegger. Det er malte plater i taket.

Rommet er utstyrt med vannbåren varme, nedfelt servantinnredning, dusjvegger, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av det vanntette sjiktet og om løsningen har tilfredsstillende funksjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv og vannbåren varme. Gulvet har fall fra dør mot sluk, og det er nedsenket dusjnisse med lokalt fall.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.



Det er plastsluk med slukmansjett under klemring.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten lekkasjesikring i sisternen kan eventuelle lekkasjer bli skjulte over tid og føre til fuktskader i vegg og tilstøtende konstruksjoner. Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen synliggjøres.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

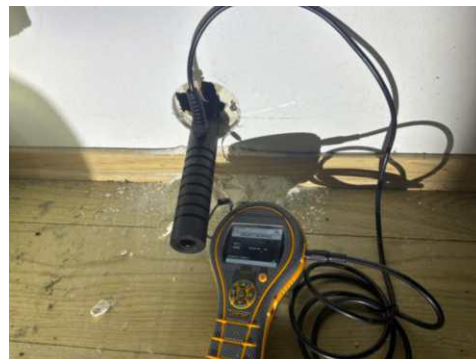
Våtrommet har balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra entreen mot dusjsonen uten utslag på fukt.



Det ble ikke registrert unormale fuktverdier på målestedet.

3. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret og har fliser på gulv og vegger. Det er malte plater i taket.

Rommet er utstyrt med vannbåren varme, nedfelt servantinnredning, dusjvegger og vegghengt toalett.

3. ETASJE > BAD 2

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av det vanntette sjiktet og om løsningen har tilfredsstillende funksjon.

3. ETASJE > BAD 2

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

3. ETASJE > BAD 2

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Gulvet har fall fra dør mot sluk og nedsenket dusjnise med lokalt fall.

3. ETASJE > BAD 2

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv. Det er 2 sluk av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til 27 mm.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

3. ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking fra skap i entréen mot dusjsonen, men det ble ikke avdekket egnet materiale for fuktmåling. Veggens tykkelse begrenset muligheten for videre inspeksjon.

Det ble utført supplerende fuksøk med fuktindikator på vegg i dusjsonen, uten indikasjoner på unormale fuktforhold.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er utført, men fuktmåling i konstruksjonen lot seg ikke gjennomføre.

Konsekvens/tiltak

- Manglende fuktmåling medfører usikkerhet om eventuelle skjulte fuktforhold i konstruksjonen. Supplerende fuksøk på overflaten viste ingen unormale indikasjoner, men utelukker ikke skjulte fukskader.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av stein. Det er kjølfrysenskap, induksjonstopp, stekeovn, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

3. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør. Stoppekranen er lokalisert i boden.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i plast. Nærmere materialtype er ikke fastslått, da dette ikke kan bestemmes sikkert ved visuell kontroll. Rørøppegget er i hovedsak skjult i konstruksjonene, med unntak av synlige deler ved sluk og tilkoblingspunkter til sanitærutstyr.

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i teknisk rom.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank plassert i teknisk rom.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få installasjonen vurdert av autorisert elektriker og eventuelt etablere fast tilkobling. Dette vil kunne redusere risiko for varmgang i stikkontakten.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren varme. Eier opplyser om at termostatene ble skiftet i 2024.

Vurderingen av vannbåren varme er basert på synlige rørføringer og tilgjengelige komponenter ved befaringen. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved anlegget på befaringsstidspunktet. Tilstanden er derfor i hovedsak vurdert ut fra alder, synlige forhold og tilgjengelig informasjon.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i boden og har hovedsikring på 63 A og automatsikringer. Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeåret. Det ble utført elektriske arbeider i forbindelse med montering av spotter og elbillader i 2020. Samsvarserklæringer for arbeidene er tilgjengelige i Boligmappa.

Undertegnede er ikke autorisert til å utføre elektrofaglig kontroll. Vurderingen av det elektriske anlegget er derfor begrenset til visuell gjennomgang og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Kurs nr. 14 er ikke beskrevet i kursfortegnelsen.

Konsekvens/tiltak

- Kursfortegnelsen bør oppdateres av elektrofaglig personell slik at alle kurser er korrekt beskrevet. Mangelfull merking kan gjøre det vanskelig å identifisere riktig kurs ved behov.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarsler og sprinkelanlegg i leiligheten, samt brannslange tilgjengelig. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunkt. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Kurs nr. 14 er ikke beskrevet i kursfortegnelsen.

Konsekvens/tiltak

- Kursfortegnelsen bør oppdateres av elektrofaglig personell slik at alle kurser er korrekt beskrevet. Mangelfull merking kan gjøre det vanskelig å identifisere riktig kurs ved behov.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

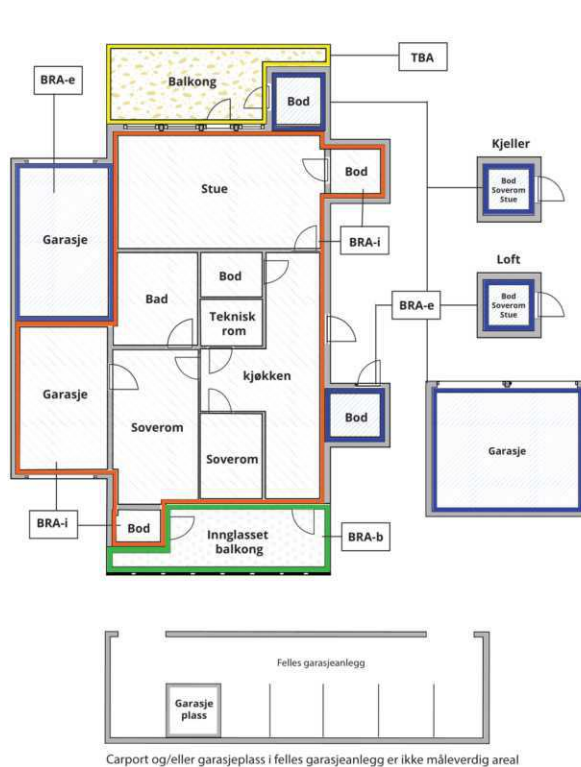
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	129		27	156	
1. Etasje		5		5	
SUM	129	5	27		
SUM BRA	161				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, bod, gang, bad/vaskerom, bod 2, soverom, soverom 2, stue/spisestue/allrom, kjøkken, bad 2, soverom 3		
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Byggetegninger datert 15.04.2011 er lagt til grunn for vurderingen.

Det tekniske rommet har en annen plassering enn vist på tegningene. Et soverom mot øst er i dag innlemmet i stuen.

Endringene fremstår som interne omdisponeringer av rom. Det er ikke registrert forhold ved endringene som tilsier at boligens lovlighet eller bruk er påvirket.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Termostatene til det vannbårne varmeanlegget er skiftet i 2024. For nærmere informasjon om arbeidene henvises det til sameiets styre.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2026	Jonas Norberg	Takstingeniør
	Bent Ragnar Imer	Kunde
	Eva Imer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	2	336		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ørsnes Brygge 5 C

Hjemmelshaver

Imer Bent Ragnar, Imer Eva Kurseth

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	13.10.2026		Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	15.10.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	15.10.2026		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.05.2014		Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.04.2011		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringsstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

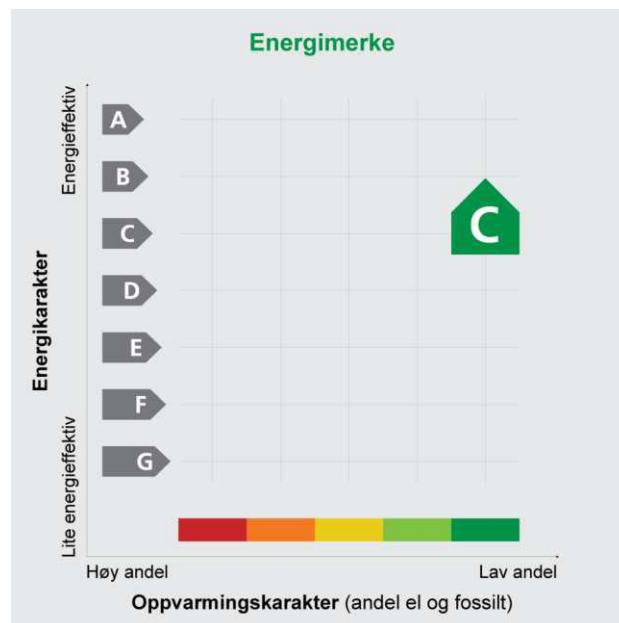
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Adresse	Ørsnes Brygge 5 C
Postnr	3120
Sted	NØTTERØY
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	2
Bnr.	336
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	300252000
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2019-977240
Dato	01.03.2019

Innmeldt av Bård Røed Larsen



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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Tønsberg	Oppdragsnr.	13260166
Adresse	Ørsnes Brygge 5 C		
Postnr.	3120	Sted	NØTTERØY
Selgers navn	Bent Imer		
Selgers navn	Eva Kurseth Imer		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

87436293

Våtrom

Initialer selger:

B I
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

B I
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Innglassing av begge terrassene, laminat gulv på begge terrassene, malt tak på begge terrassene

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Norlins Håndverk, 3224 Sandefjord

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

B I
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

B I
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

Initialer selger:

B I
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

I 2026 er det igangsatt rensing av sirkulasjonsvannet for gulvvarmen. Det kan påløpe ytterligere kostnader i 2027 som vil bli fordelt på leilighetene.

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

☒ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggscommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

B I
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.10.2026

Signert av Bent Imer

Signert av Eva Kurseth Imer

Initialer selger:

B I
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 2, bnr. 336, snr. 3 i Færder
Adresse: Ørsnes Brygge 5 C, 3120 NØTTERØY
Onr. 13260166

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 6842,- med en garasje plass. Selger har 2 garasjeplasser og betaler 150,- ekstra.

Felleskostnader inkluderer Felleskostnader inkl forsikring og vedl.hold(4572), Garasje(150), drift(400), akonto varme(1111), TV-pakke(609)

Fordeling av felleskostnader:	renteutgifter	Kr	0
	avdrag	Kr	0
	og driftsutgifter	Kr	6842,-

Utestående krav: Varmerenergieregnskap gjøres ved årsskifte, der måler avleses i hver leilighet og så fordeles årsforbruket. Se vedlagte oversikt for 2025.

Forsikret i	Fremtind	Polisenr	2882195 Forfall 5/6	Betalt
Er inkludert i felleskostn for bygg. Innbo dekkes av beboer				

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

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr.	21500,-	pr 3 1 / 1 2 - 2 5
Total formue kr.	268740,-	pr 3 1 / 1 2 - 2 5

Andre opplysninger

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

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



PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?

Nei

Nei Antall dager for avklaring av

forkjøpsrett: Kreves det styregodkjennelse

Nei

av ny kjøper?

Ja

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?

Ja, 1 stk

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr

Kr 3750,-

Innhenting av opplysninger

Kr 0

Evt. andre gebyrer

Kr 0

Kontonummer for gebyrer:

9481.12.49925

Styreleder i sameiet

Navn:

Bent Imer

Adresse:

Ørsnes Brygge 5

Telefon:

92288480

Fax:

E-post:

bent@imer.no

Send svar til:

siri.graf@privatmegleren.no

Dato og sted:

13/10-24, TØNSBERG

Forretningsførers stempel/underskrift

VEDTEKTER
for
SAMEIET ØRSNES BRYGGE 5

Adresse: Ørsnes Brygge 5A-P

fastsatt ved seksjoneringen i medhold av
lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

06.11.12

§ 1
Navn

Sameiets navn er "SAMEIET ØRSNES BRYGGE 5"

§2
Hva sameiet omfatter

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 2, bnr 336 i Nøtterøy, med påstående bygninger.

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene kan omfatte parkeringsplasser i garasje, boder, uteareal og markterrasser. Balkonger inngår i bruksenheter. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteareal). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjonsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger og terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, felles gjesterom, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Det skal etableres en driftsforening som skal drifte utearealer (adkomstveier, grøntarealer og gjesteparkering m.m.) som er til felles bruk for alle eiendommer i prosjektet. Sameiet forplikter seg til å delta i og dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene til drift og vedlikehold for denne driftsforeningen.

Formål

Seksjonens formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonslovens §13.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiemøtet.

Seksjonseier har rett til å innglasse sin balkong i hh. t. bestemmelsene i 3. ledd.

Sameiermøtet fastsetter skriftlige retningslinjer for innglassing av balkonger, montering av utelamper på balkonger, markiser, utvendige persienner og lignende på byggets fasader, herunder på/i balkonger. Slike innretninger kan kun settes opp i samsvar med sameiets retningslinjer. Balkonger skal for øvrig vedlikeholdes, brukes og møbleres i overensstemmelse med gjeldende FDV-instruks for sameiet.

Sameiet er tilknyttet kollektivt anlegg for tv. Det er derfor ikke tillatt å montere eller plassere parabolantenne eller annet teknisk utstyr for mottakk av tv, radiosignaler e.l. på sameiets fasader eller egne balkonger, terrasser og hageparseller.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. §3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§5

Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for utleie av tilleggsdel til seksjon.

Parkeringsplasser, boder og sjøboder kan kun leies ut sammen med seksjonen de tilhører, eller separat til andre eiere av boligseksjoner innenfor sameiet eller prosjektet Innseilingen/Ørsnes Brygge.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 6

Sameiemøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiemøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiemøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiemøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta i sameiemøte med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede.

Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiemøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av sameiemøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiemøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiemøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskap (evt. regnskapsoversikt)
- valg av styre
- budsjett for kommende år
- årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiemøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiemøtet.

§ 7

Ekstraordinært sameiemøte

Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiemøte, jf. § 6.

§ 8

Sameiemøtets vedtak

Hver seksjon har en stemme. Ved avstemninger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiemøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiemøtet for vedtak om bl.a.:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging. Påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punktum
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §14

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiemøtet.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiemøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiemøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiemøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene

§10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiemøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

§ 11

Kostnader til kollektivt TV og bredbånd fordeles med en lik andel på hver seksjon.
Kostnader til Ørsnes Brygge Driftsforening fordeles med en lik andel på hver seksjon.
Kostnader til oppvarming og varmt tappevann fordeles etter individuelt målt forbruk.

Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi.
Slik dekning kan pålegges av sameiemøtet med 2/3 flertall.

§15

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et á konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiemøtet eller styret, slik at de samlede á konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§16

Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk

§17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets felles-forsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 19

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens

Ordensregler

Sameiemøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre ordensreglement for sameiet.

§ 12

Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde sin egen bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten, og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiemøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiemøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 13

Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiemøtet for godkjenning.

Sameiet har vedlikeholdsansvaret for taket/dekket over garasjen til over membran.

Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiemøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles på sameierene etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf. § 17.
- b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorar.
- c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer og felles installasjoner.
- d) kostnader til vaktmestertjenester og renhold.
- e) strøm og oppvarming i fellesarealer og felles kommunale avgifter.
- f) kostnader til utomhussameie eller driftsforening

Kostnader forbundet med parkering fordeles på de seksjonseierne som har bruksrett med en lik andel plass.

øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§20

Parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser)

Sameiet har avsatt 2 HC-plasser som er tilrettelagt for funksjonshemmede, seksjon nr. 3 og 4. HC-plassene vil rullere internt i sameiet etter behov. En seksjonseier som disponerer en HC-plass som ikke har et reelt behov for dette, kan ikke motsette seg bytte av p-plass dersom det kommer en ny seksjonseier som disponerer p-plass med et slikt behov. Seksjonseier som fremmer krav om bytte av p-plass er ansvarlig for og må bekoste en eventuell reseksjonering dersom en av partene krever dette.

§21

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

SAMEIET ØRSNES BRYGGE 5



ÅRSMØTE 2026

Innkalling

Årsberetning

Regnskap

FORRETNINGSFØRERES OPPGAVER

Simplygr8 AS er i henhold til avtale sameiets forretningsfører.

Forretningsførerens viktigste oppgaver er:

- Innkreving av felleskostnader, kontroll med innbetalingene, purring og inkasso av restanser
- Betyggende forvaltning av boligsameiets likvide midler
- Løpende regnskapsførsel og utarbeidelse av forslag til årsregnskap og årsberetning for styret
- Bistå med forslag til budsjetter
- Bistå sameiets styre med råd og tilrettelegging av årlig sameiermøte
- Deltagelse i styremøter etter avtale og oppfølging av vedtak i styremøte/sameiermøter
- Beregning og utbetaling av lønn til sameiets ansatte, f.eks vaktmester og styre
- Innberetning av statistiske opplysninger til offentlige myndigheter

Til seksjonseierne i Sameiet Ørsnes Brygge 5

Velkommen til ordinært sameiermøte

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2025. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan kun avgis en stemme pr. seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

SAMEIET ØRSNES BRYGGE 5

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet

Eierens navn: _____

Eierens adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, MÅ både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Å møte i sameiermøte i Sameiet Ørsnes Brygge 5

Eiers signatur

Dato

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I SAMEIET ØRSNES BRYGGE 5

Ordinært årsmøte i Sameiet Ørsnes Brygge 5.

Avholdes 7.mai 2026 kl. 18.00 i lokalene til Roklubben på Ørsnes.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- a. Valg av møteleder
- b. Opptak av navnefortegnelse
- c. Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
- d. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- a. Valg av styreleder for 2 år(på valg i år)
- b. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år(et styremedlem på valg)
- c. Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- d. Valg av valgkomité

Tønsberg, 15/4-26

Styret i Sameiet Ørsnes Brygge 5

__Sign._____
Bent Imer

__Sign._____
Asbjørn Lundstad

__Sign._____
Jan Aksel Simonsen

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025

Styret

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets styre vært:

Styret

Leder	Bent Imer	Ørsnes Brygge 5
Nestleder	Jan Aksel Simonsen	Ørsnes Brygge 5
Styremedlem	Asbjørn Lundstad	Ørsnes Brygge 5
Varamedlem	Grete Næss Stenerud	Ørsnes Brygge 5
Varamedlem	Lise Schjærve	Ørsnes Brygge 5

Valgkomiteen

Grete Næss Stenerud	Ørsnes Brygge 5
Lise Schjærve	Ørsnes Brygge 5

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 14 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med foretaksnummer 999292542, og ligger i Færder kommune. Gårdsnr. 2 og bruksnr. 336.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel

Forretningsførselen er utført av Simplygr8 AS. Oppdragsansvarlig er Jan Grøtterud, statsautorisert regnskapsfører i Simplygr8 AS.

Styrets arbeid

Beretning om styrets arbeid står som pkt 1 under Orientering om sameiets drift

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetningen.

Inntekter og kostnader

Inntektene i 2025 var til sammen kr. 469.884,-, driftskostnadene var til sammen kr. 588.941,- og finansinntekter kr. 8.533,-. Dette gir da et underskudd på kr. 110.553,- som foreslås overført fra annen egenkapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2025 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT 2025

Styret har vedtatt budsjett for 2026. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatregnskapet.

Felleskostnader

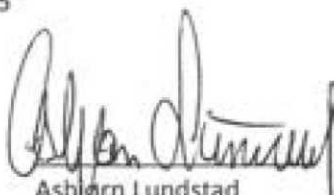
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026, som har noen endringer sammenlignet med budsjettet for 2025. På årsmøtet i 2025 ble det vedtatt å endre felleskostnadene fra kr. 15,10 til kr. 18,00 pr. kvm. Dette ble dessverre ikke fanget opp av systemet slik at felleskostnadene ble fakturert etter gammel sats. Styret foreslår derfor i budsjettet for 2026 at felleskostnadene skal økes fra kr. 15,10 pr kvm til kr. 20,00 pr. kvm gjeldene fra juli 2026, både for å dekke faktiske økninger i kostnadene og dekke den manglende fakturering av økningen vedtatt på årsmøtet i 2025. Det må også regnes med at felleskostnadene vil bli øket på nytt fra januar 2027. Etter avregning av varme/strøm for 2025 har styre foreløpig besluttet å ikke endre a-konto innbetalingen for 2026.

Tønsberg, 15.04.2026

Styret i Sameiet Ørsnes Brygge 5



Bent Imer



Asbjørn Lundstad



Jan Aksel Simonsen

Årsregnskap for
SAMEIET ØRSNES BRYGGE 5

999292542

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		469 884	459 618
Sum driftsinntekter		469 884	459 618
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-32 519	-29 666
Annen driftskostnad		-556 422	-571 470
Sum driftskostnader		-588 941	-601 136
Driftsresultat		-119 057	-141 518
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		8 533	12 173
Sum finansinntekter		8 533	12 173
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-29	0
Sum finanskostnader		-29	0
Netto finans		8 504	12 173
Arsresultat		-110 553	-129 345
Overføringer			
Annen egenkapital		-110 553	-129 345
Sum overføringer		-110 553	-129 345

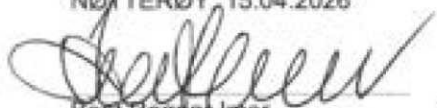
Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		4 088	0
Andre kortsiktige fordringer	3	48 550	70 920
Sum fordringer		52 638	70 920
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		275 751	388 992
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		275 751	388 992
Sum omløpsmidler		328 389	459 912
SUM EIENDELER		328 389	459 912

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	268 741	379 294
Sum opptjent egenkapital		268 741	379 294
Sum egenkapital		268 741	379 294
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		31 512	56 005
Annen kortsiktig gjeld	5	28 136	24 614
Sum kortsiktig gjeld		59 648	80 618
Sum gjeld		59 648	80 618
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		328 389	459 912

NØTTERØY 15.04.2026


Bent Ragnar Lier
styrets leder


Jan Aksel Simonsen
nestleder


Asbjørn Lundstad
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	28 500	26 000
Arbeidsgiveravgift	4 019	3 666
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	32 519	29 666

Mer om årsverk og lønn

Gjelder styrehonorar.

Note 2 - Ytelser til ledende personer

Ledende person	Lønn	Pensjonsutgifter	Annen godtgjørelse
Styrets leder	0	0	11 000
Styremedlemmer	0	0	17 500
Total ytelser til andre ledende personer	0	0	28 500

Note 3 - Korstiktige fordringer

Spesifikasjon	2025
Forskuddsbetalt tv/bredbånd for Q1-2025	28098
Forskuddsbetalt forsikring for jan-april 2024	17722
Andre fordringer	2730
SUM	48550

Note 4 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	379 294	379 294
Årsresultat	-110 553	-110 553
Egenkapital 31.12.2025	268 741	268 741

Note 5 - Annen kortsiktig gjeld

Spesifikasjon:	2025
Felles varme, avregnes i 2025	28136

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



Innstilling fra valgkomite

Styreleder:

- Bent Imer, er på valg og tar gjenvalg for 2 år hvis årsmøtet ønsker det

Nestleder:

- Aksel Simonsen, er på valg og tar gjenvalg for 2 år hvis årsmøtet ønsker det

Styremedlem:

- Asbjørn Lundstad, er ikke på valg

Varamedlem. Vedtektene sier at det skal være «inntil 2 varamedlemmer». I samråd med styret innstiller vi på kun på 1 varamedlem:

- Grete Stenerud, er på valg og tar gjenvalg for 1 år hvis årsmøtet ønsker det

Valgkomité:

- Grete Stenerud, er på valg og tar gjenvalg for 1 år hvis årsmøtet ønsker det
- Lise Schjærve, er på valg og tar gjenvalg for 1 år hvis årsmøtet ønsker det

I valgkomiteen for Ørsnes Brygge 5

Grete Stenerud
(sign)

Lise Schjærve
(sign)

STYRETS ARBEID 2025

Styret har i 2025 hatt en mer rasjonell arbeidsform med færre styremøter. Vi ble enige om at formelle styremøter kun er nødvendig når det skal behandles saker som kan medføre større kostnader enn det som er budsjettert, eller saker av mer prinsipiell betydning. Utover dette vil de tre faste styremedlemmene ha uformelle møter om hvordan det praktiske arbeidet skal organiseres og gjennomføres. Dette har fungert utmerket, og vi håper at sameiermøtet gir sin tilslutning til at vi fortsetter vårt arbeid på samme måte.

I løpet av året har styret arbeidet med følgende saker:

- TV og Internett

I samarbeid med de andre sameiene på Ørsnes Brygge har vi forhandlet frem en bedre og rimeligere avtale med Telenor for TV og Internett

- Utsmykking og oppussing av gangen i 1. etasje.

Utsmykking av gangen med en stor og flott billedmontasje er på plass, og vegger og møbler ved siden av inngang til garasjen er pusset opp

- Sommervedlikehold av utearealer

Berg Vedlikehold har som tidligere tatt seg av dette, men sa opp avtalen gjeldende fra 1.1.26. Vi har i samråd med de andre sameiene inngått ny avtale med First Hageservice as, samme leverandør som vi bruker til vintervedlikehold.

- Drikkevanntank

I teknisk rom har vi installert felles drikkevanntank i tilfelle vannforsyningen skulle bli borte. Vi venter med å fylle tanken til rørlegger er ferdig med installasjon av systemet for rensing av sirkulasjonsvannet i varmesystemet, slik den er lett å flytte på om det skulle bli nødvendig.

- Dør mellom inngang og trapperom

Vi demonterte døren mellom inngang og trapperom for å teste ut om dette var en bedre løsning. Erfaringen med dette var ikke særlig positiv, det ble kaldt i trappeoppgangen og det viste seg at dette heller ikke var i samsvar med brannsikringen av bygget. Døren ble derfor montert tilbake på plass.

- Dugnad

Vi har arrangert og gjennomført den vanlige dugnaden vi har hvert år.

- Service og vedlikehold

Vårt anlegg for ITV (overvåking av inngangen) er oppgradert slik at det blir gjort opptak av alle som tar seg inn i bygningen.

Det er også blitt gjennomført de vanlige servicer vi har på heis, vann, varme og alarmer.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisenummer 19351318. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til i Fremtind Forsikring på tlf 02479, samt at styret varsles.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

STYRETS OPPGAVER

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte.

Styret kan treffe vedtak i alle saker med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til sameiermøte.

Styrets viktigste oppgaver:

- Anvise fakturaer
- Styre sameiets økonomi og vedta budsjett, herunder foreta nødvendige reguleringer av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftskostnader
- Håndheve sameiets husordensregler, herunder behandle klagesaker og treffe beslutninger om advarsler og salgspålegg/fravikelser
- Ved behov avholder styret møter, hvor løpende og innkomne saker tas opp. Styret skal føre protokoll over sin saksbehandling og beslutninger.
- Behandle klagesaker
- Forsikringssaker vedrørende boligen (ikke innbo)

HENVENDELSER FRA ANDELSEIER

Henvendelser fra andelseiere om boliger skal som hovedregel rettes direkte til styret i sameiet.

Unntak:

- Spørsmål om felleskostnader, purringer, fravikelser m.v.
- Salg av boligen

I disse tilfellene kan henvendelsen rettes direkte til Simplygr8 AS, v/ Jan Grøtterud.

Energiregnskap Ørsnes Brygge 5

2025

Totalbeløp	135 390,24
Elbil lading	- 1 675,72
Differanse tidligere år	
Bruttobeløp til fordeling	133 714,52
10% fellesarealer	- 13 371,45
Nettobeløp til fordeling	120 343,07

Bruttobeløp til fordeling	133 714,52
Sum forskudd	- 161 436,00
Sum etterbetaling	27 721,00
Avrundingsdifferanse	- 0,48

Leilighet	Areal m2	Ant leil	Ant mnd
Topp 1. halvår	150,00	1	
Stor 1. halvår	127,00	6	
Liten 1. halvår	90,00	7	
Forskudd pr m2 1. halvår	105,00		6
Forskudd pr m2 2. halvår	105,00		6
Leilighet	Beregnet forskudd leilighet mnd	Vedtatt forskudd leilighet mnd	Forskudd leiligheter totalt
Topp 1. halvår	1 312,50	1 313,00	7 878
Stor 1. halvår	1 111,25	1 111,00	39 996
Liten 1. halvår	787,50	782,00	32 844
Sum forskudd 1. halvår			80 718
Topp 2. halvår	1 312,50	1 313,00	7 878
Stor 2. halvår	1 111,25	1 111,00	39 996
Liten 2. halvår	787,50	782,00	32 844
Sum forskudd 2. halvår			80 718
Sum forskudd			161 436,00

	Avlest 31.des	Avlest 01.jan	Forbruk 2025	Andel av forbruk	Andel av nettobeløp	Andel av fellesarealer	Andel sum	Forskudd	Betale + Til gode -	Avrundet beløp
201 A Skau-Nilsen	6 231	2 343	3 888	6,62 %	7 967,81	955,10	8 922,92	13 332,00	- 4 409,08	- 4 409,00
202 B Norheim	5 762	170	5 592	9,52 %	11 459,88	955,10	12 414,98	9 384,00	3 030,98	3 031,00
301 C Imer	3 958	761	3 197	5,44 %	6 551,72	955,10	7 506,83	13 332,00	- 5 825,17	- 5 825,00
302 D Lundstad	9 047	2 571	6 476	11,03 %	13 271,49	955,10	14 226,59	9 384,00	4 842,59	4 843,00
401 E Stenerud	7 774	2 717	5 057	8,61 %	10 363,48	955,10	11 318,59	13 332,00	- 2 013,41	- 2 013,00
402 F Jakobsen	4 964	1 420	3 544	6,04 %	7 262,84	955,10	8 217,95	9 384,00	- 1 166,05	- 1 166,00
501 G Schjærve	5 840	1 657	4 183	7,12 %	8 572,37	955,10	9 527,47	13 332,00	- 3 804,53	- 3 805,00
502 H Lien	4 381	1 533	2 848	4,85 %	5 836,50	955,10	6 791,61	9 384,00	- 2 592,39	- 2 592,00
601 J Spange	3 884	1 396	2 488	4,24 %	5 098,74	955,10	6 053,85	13 332,00	- 7 278,15	- 7 278,00
602 K Hannestad	3 697	984	2 713	4,62 %	5 559,84	955,10	6 514,95	9 384,00	- 2 869,05	- 2 869,00
701 L Hansen	4 716	1 325	3 391	5,77 %	6 949,29	955,10	7 904,40	13 332,00	- 5 427,60	- 5 428,00
702 M Lillevik	4 582	1 861	2 721	4,63 %	5 576,24	955,10	6 531,34	9 384,00	- 2 852,66	- 2 853,00
801 N Simonsen	11 881	3 571	8 310	14,15 %	17 029,97	955,10	17 985,07	15 756,00	2 229,07	2 229,00
802 P Ottestad	6 082	1 767	4 315	7,35 %	8 842,88	955,10	9 797,98	9 384,00	413,98	414,00
Sum	82 799	24 076	58 723	100,00 %	120 343,07	13 371,45	133 714,52	161 436,00	- 27 721,48	- 27 721,00

Ustekveikja energi

Forbruk kWt	93 280,00
	Fakturert
Januar	20 819,43
Februar	20 047,14
Mars	14 050,92
April	10 053,78
Mai	7 201,20
Juni	5 487,05
Juli	4 326,48
August	6 491,18
September	6 657,64
Oktober	9 389,04
November	14 396,48
Desember	16 469,90
Sum fakturert	135 390,24

Charge365

	Fakturert
Januar	- 111,24
Februar	- 11,13
Mars	251,54
April	306,96
Mai	145,57
Juni	- 12,99
Juli	119,47
August	- 406,64
September	- 644,82
Oktober	- 451,53
November	- 267,19
Desember	- 593,72
Sum fakturert	- 1 675,72

Ørsnes Brygge 5 - Budsjett 2026

Kontonr	Konto/Tekst	Budsjett 2025	Resultat 2025	Budsjett 2026	Endring 2026
3600	Leieinntekt hybelen	0	0	0	0
3620	Innkrevde felleskostnader	304 866	278 172	323 286	45 114
3621	Innkrevde garasjekostnader	30 600	30 600	30 600	0
3622	Innkrevd driftsforening	50 400	50 400	50 400	0
3624	Innkrevd TV-kostnad	112 812	110 712	103 432	-7 280
	SUM INNTEKTER	498 678	469 884	507 718	37 834
5330	Godtgjørelse til styremedlemmer	-28 500	-28 500	-31 000	-2 500
5400	Arbeidsgiveravgift	-4 019	-4 019	-4 371	-353
6420	Leie datasystemer	0	-16 531	-24 921	-8 390
6510	Driftsmateriell og verktøy	-8 300	-5 126	-18 224	-13 098
6540	Kostnadsført inventar	0	-2 199	0	2 199
6600	Rep. og vedlikehold bygninger	-12 000	0	-13 200	-13 200
3600	Rep. og vedlikehold elektrisk	-25 000	-7 207	-25 000	-17 793
6602	Rep. og vedlikehold utvendig anlegg	-57 400	-44 053	-57 400	-13 347
6603	Rep. og vedlikehold heis	-40 000	-31 221	-57 000	-25 779
6604	Rep. og vedlikehold vann og varme	-6 500	-18 021	-69 250	-51 229
6605	Rep. og vedlikehold garasje	-4 000	-5 438	-4 000	1 438
6606	Rep. og vedlikehold brannsikring og ITV	-81 300	-86 549	-54 000	32 549
6620	Rep. og vedlikehold utstyr	0	-5 487	-6 000	-513
6690	Rep. og vedlikehold annet	0	0	0	0
6705	Honorar forretningsfører	-68 500	-55 500	-57 600	-2 100
6770	Renhold	-55 400	-41 604	-58 200	-16 596
6790	Annen fremmedtjeneste	-45 000	-62 500	0	62 500
6890	Kontorkostnad	0	0	0	0
6907	Kabel-TV/anlegg	-112 812	-112 392	-103 432	8 960
7400	Kontingenter	-2 400	-2 200	-2 290	-90
7500	Forsikring	-50 000	-49 902	-65 000	-15 098
3621	Styremøter og årsmøter	-4 000	-2 500	-2 500	0
7740	Øredifferanser	0	-1	0	1
7770	Bank og kortgebyrer	-7 500	-7 994	-7 500	494
7790	Andre kostnader med fradrag	0	0	0	0
8050	Renteinntekt	11 000	8 533	7 500	-1 033
8155	Rentekostnad leverandørgjeld	0	-29	0	29
	SUM KOSTNADER	-601 631	-580 438	-653 388	-72 950
	ÅRSRESULTAT	-102 953	-110 554	-145 670	-35 116
	Bankinnskudd 31.12	286 040	275 751	130 081	-145 670
	Bankinnskudd 1.1	388 992	388 992	275 751	-113 241
	Endring	-102 953	-113 241	-145 670	



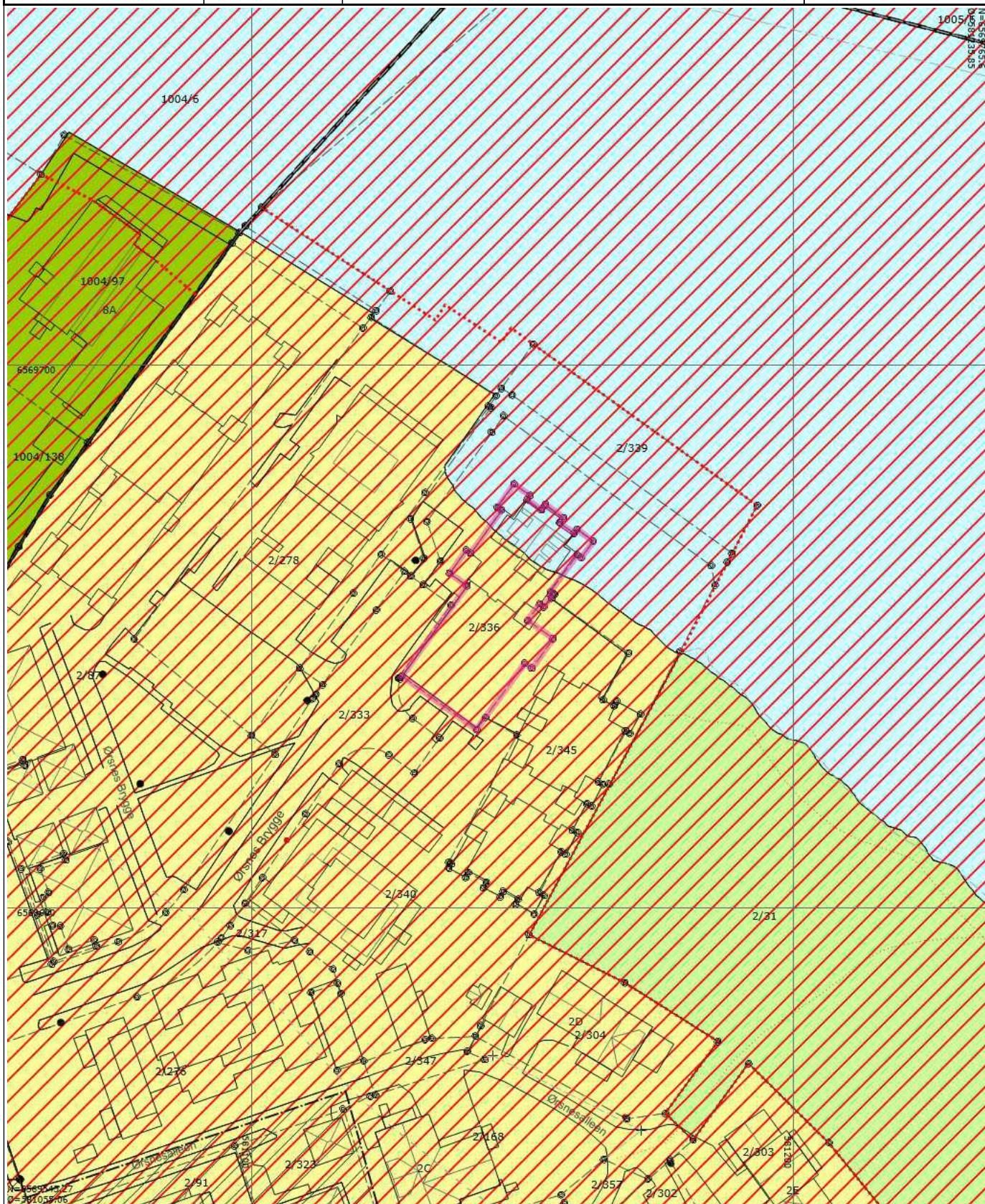
Færder kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 336	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Ørsnes Brygge 5C 3120 NØTTERØY			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			



Målestokk
1:1000



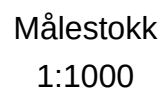
Tegnforklaring

	Byggegrense		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.
	MatrikelnummermedSnr.		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Trase		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		Plangrense
	Forbudsgrense sjø		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål
	Grense for angitt hensynsoner		Grense for faresoner		Bevaring kulturmiljø
	Ras- og skredfare		Boligbebyggelse - Nåværende		Idrettsanlegg - Nåværende
	Park - Fremtidig		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
	KpOmråde gjeldende		Kommunegrense		Kystkontur tekniske anlegg
	Kystkontur		Høydekurve		Forsenkningskurve
	Høydekurve				



Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 336	Fnr: 0	Snr: 3
----------	--------	----------	--------	--------

Annen info:	Ørsnes boliger og næring
-------------	--------------------------



Tegnforklaring

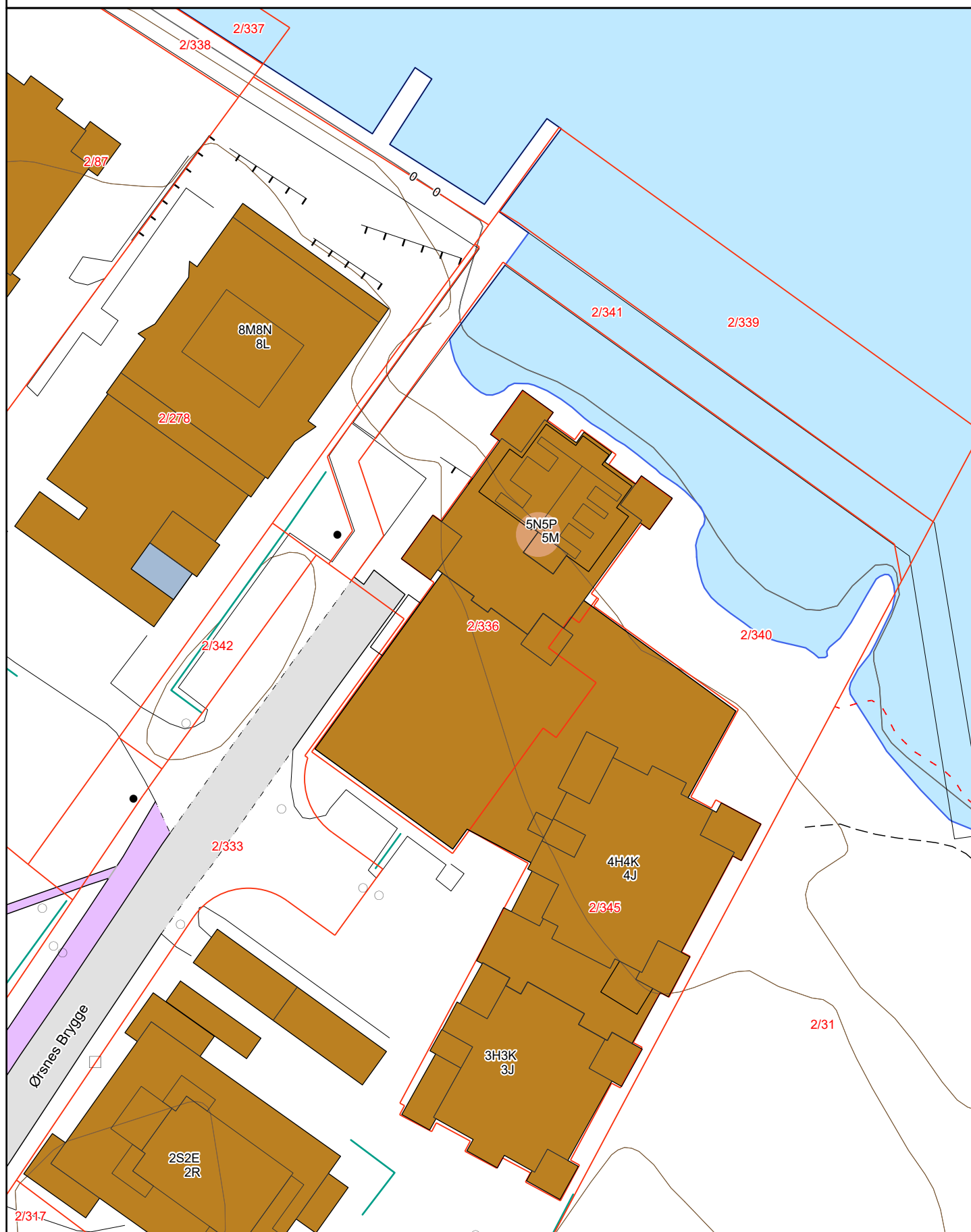
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde vedtatt på bakkenivå
	Matrikkelnummer.		MatrikelnummermedSnr.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Trase
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Husnummer med bokstav
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		RpFareGrense
	RpGrense		RpFormålgrense		RpSikringGrense
	Avkjørsel		Byggegrense		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane
	Regulert støyskjerm		Måle- og avstandslinje		Frisiktsone
	Konsentrert småhusbebyggelse		Blokkbebyggelse		Offentlig trafikkområde
	Kjøreveg		Gangveg		Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
	Annet trafikkområde		Turveg		Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Privat småbåthavn (sjødelen)		Fellesområde		Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass		Felles gårdsplass		Felles grøntareal
	Annet fellesareal		Annet kombinert formål		Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Frisikt		Boligbebyggelse		Energianlegg
	Renovasjonsanlegg		Uteoppholdsarealer		Lekeplass
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		Veg		Kjøreveg
	Annen veggrunn, grøntareal		Parkeringsplasser		Kommunegrense
	Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur		Høydekurve
	Forsenkingskurve		Høydekurve		

Oversiktskart



Adresse: Ørsnes Brygge 5P, 3120 Nøtterøy
Gnr/Bnr: 3911/2/336/0/3

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 700 m²
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.10.2026



Matrikkelkart



Adresse: Ørsnes Brygge 5P, 3120 Nøtterøy
Gnr/bnr: 3911/2/336/0/3

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 700 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.10.2026

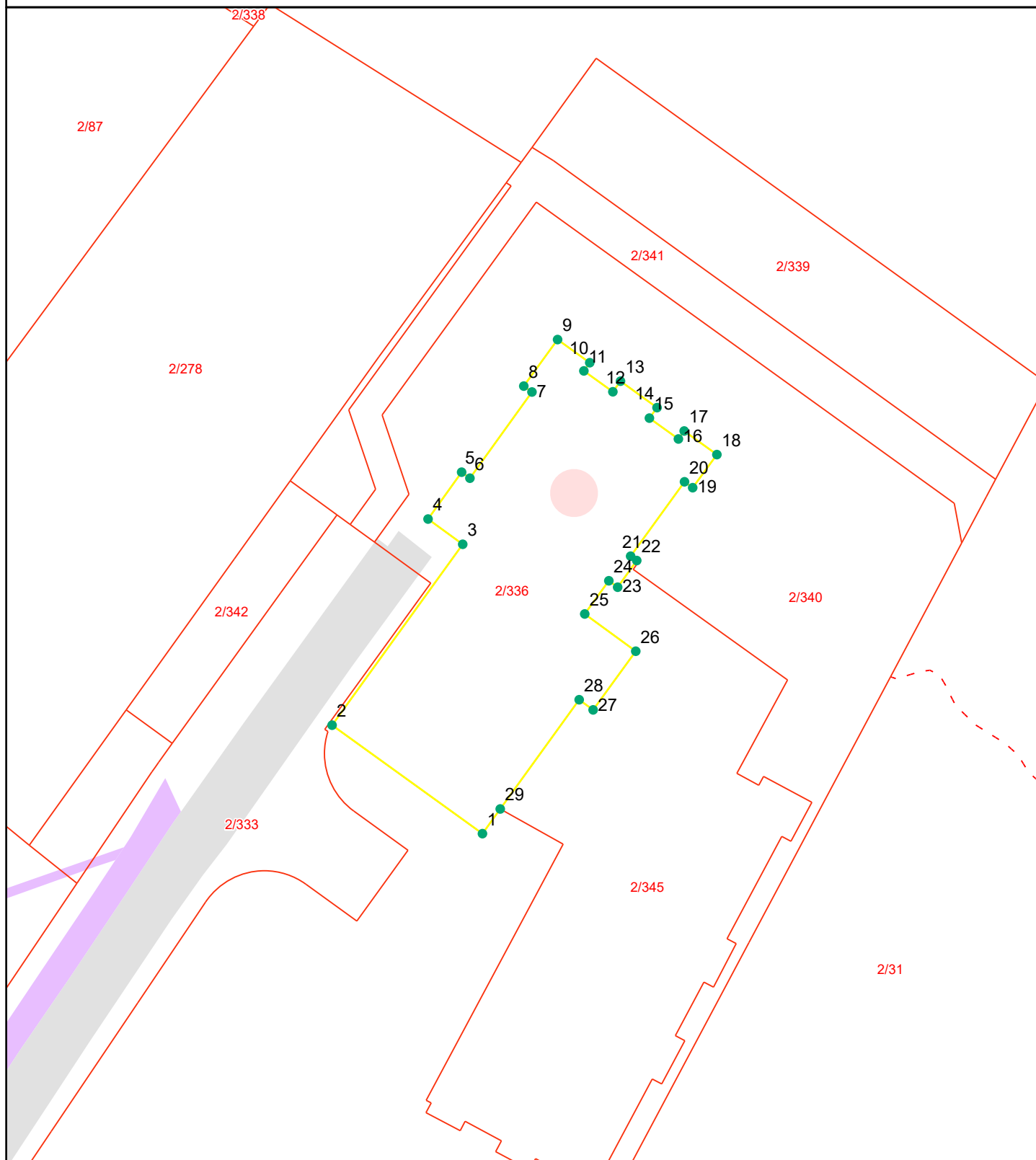


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 700 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6569632.82	581141.6	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	12	17.01	0
2	6569642.75	581127.81	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	12	20.45	0
3	6569659.31	581139.79	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	12	3.93	0
4	6569661.62	581136.61	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	12	5.29	0
5	6569665.91	581139.69	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	12	0.94	0
6	6569665.36	581140.45	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	12	9.73	0
7	6569673.25	581146.14	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	12	0.92	0
8	6569673.79	581145.39	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	12	5.27	0
9	6569678.05	581148.49	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	12	3.64	0
10	6569675.93	581151.44	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	12	0.92	0
11	6569675.18	581150.9	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	12	3.28	0
12	6569673.27	581153.56	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	12	1.2	0
13	6569674.24	581154.26	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	12	4.14	0
14	6569671.82	581157.61	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	12	1.19	0
15	6569670.86	581156.91	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	12	3.28	0
16	6569668.95	581159.57	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	12	0.9	0
17	6569669.68	581160.1	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	12	3.7	0
18	6569667.52	581163.1	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	12	3.76	0
19	6569664.49	581160.88	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	12	0.92	0
20	6569665.03	581160.13	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	12	8.42	0
21	6569658.22	581155.19	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	12	0.69	0
22	6569657.82	581155.75	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	12	3.01	0
23	6569655.38	581154	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	12	1	0
24	6569655.97	581153.19	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	12	3.76	0
25	6569652.93	581150.98	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	12	5.79	0
26	6569649.52	581155.66	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	12	6.65	0
27	6569644.15	581151.75	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	12	1.58	0
28	6569645.08	581150.47	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	12	12.36	0
29	6569635.08	581143.23	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	12	2.79	0



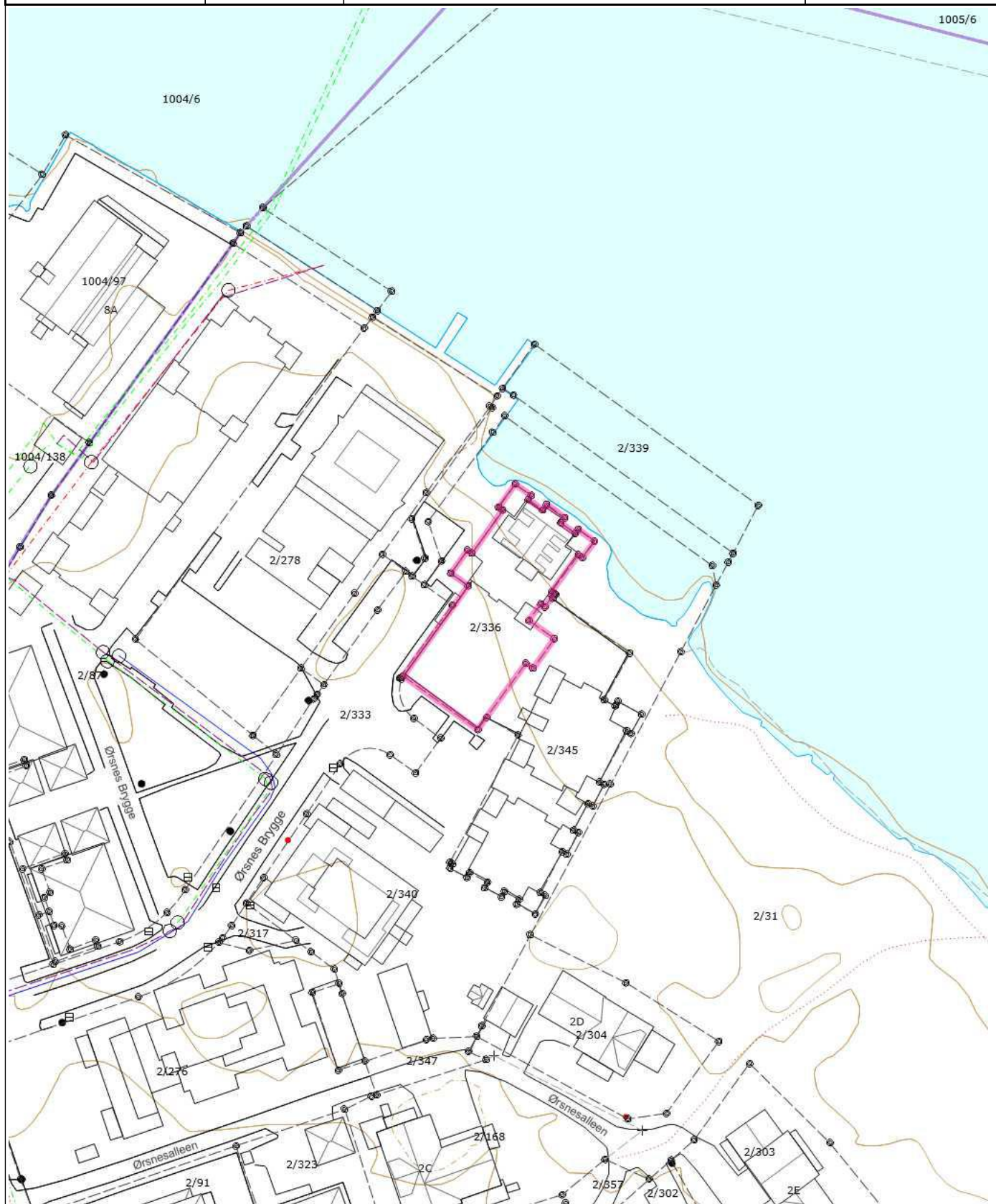
Færder kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 336	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Ørsnes Brygge 5C 3120 NØTTERØY			
Annen info:				

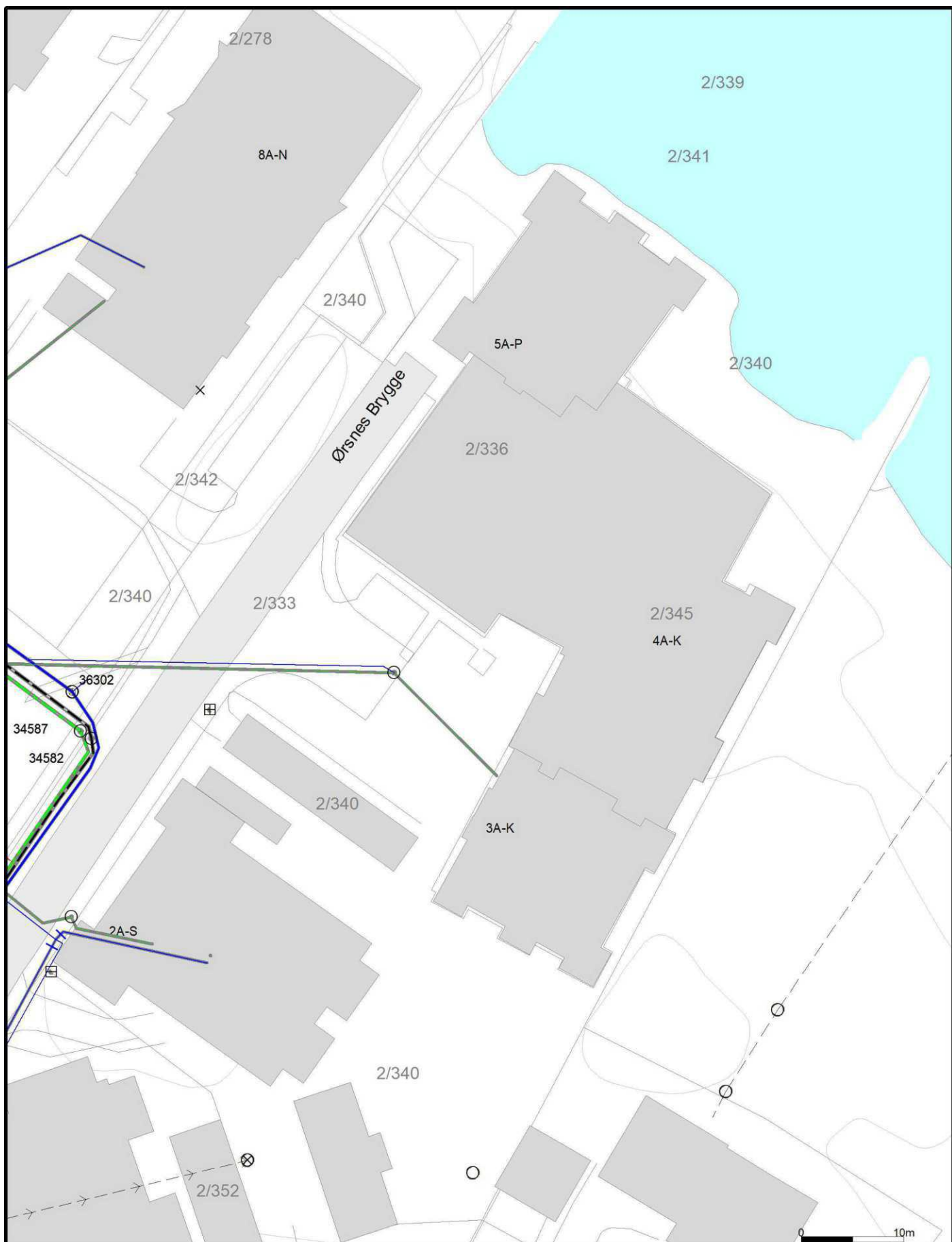


Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Kum - annen eier		Sluk		Avløp felles
	Overvannsledning		Spillvannsledning		Vannledning uten Vestfold vann
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.		MatrikelnummermedSnr.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Trase		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Kommunegrense		Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur
	Høydekurve		Forsenkingskurve		Høydekurve
	Havflate				



- | | | |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> — Avløp felles — Overvann — Pumpeledning felles — Pumpeledning spillvann — Spillvann — Vannledning | <ul style="list-style-type: none"> Hyd Kum Pumpestasjon vann Pumpestasjon AF Pumpestasjon SP Overløp | <ul style="list-style-type: none"> Utslipp Sluk Sluk Bekkeinntak m. ri Bekkeinntak Stoppekran Grenpunkt |
|---|--|--|

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



Færder kommune
 Ledningskartverket

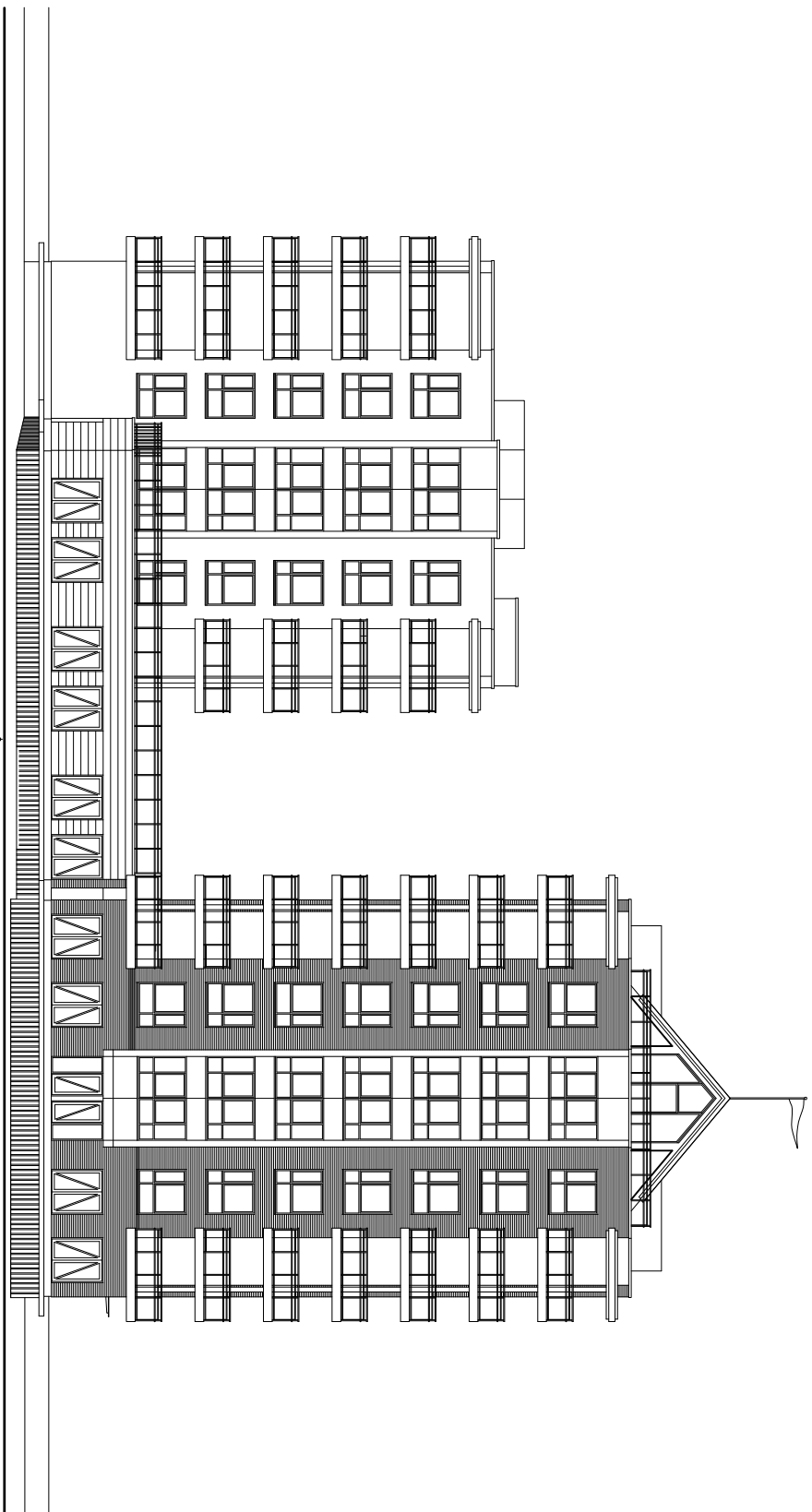
Dato: 2026.10.16
 Sign: AB



Målestokk
 1:500

B4 OG B5. FASADE MOT NORD-ØST.

← Eksisterende terrang



rev:

dato:

INNSEILINGEN / ØRSNES BRYGGE.

B4 OG B5.
FASADE MOT NORD-ØST.

dato: 15.04.11
mål: 1:200

j.nr: 4216-00
sign: RGG
nr.

23



arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

PROSJEKT:
STORGAIA 171
POSTBOKS 1000
5001 ØRSNES
Tlf.: 35 56 97 00
FAX: 35 56 97 01





B4 OG B5. FASADE MOT SYD-VEST.

rev:

dato:

INNSEILINGEN / ØRSNES BRYGGE.

B4 OG B5.
FASADE MOT SYD-VEST.

dato: 15.04.11

j.nr: 4216-00

mål: 1:200

sign: raa

nr.

24



arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

PORSGRUNN
STORGATA 171
POSTBOKS 1050
3905 PORSGRUNN
TLEF.: 35 56 97 00
FAX: 35 56 97 01





B5.1. FASADE MOT SYD-ØST.

B4. FASADE MOT SYD-ØST.



B5.2. FASADE MOT SYD-ØST.

B5.1. FASADE MOT SYD-ØST.

B4. FASADE MOT SYD-ØST.

rev:

dato:

INNSEILINGEN / ØRSNES BRYGGE.

B4 OG B5.
FASADE MOT SYD-ØST.

dato: 15.04.11

j.nr: 4216-00

28

mål: 1:200

sign: raa

nr.



arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

PORSØRUM
STORGATA 171
POSTBOKS 1050
3905 PORSØRUM
TELF: 35 56 97 00
FAX: 35 56 97 01



NPA



B5.2. FASADE MOT SYD-ØST.

B5.1. FASADE MOT SYD-ØST.



B5.2. FASADE MOT SYD-ØST.

B5.1. FASADE MOT SYD-ØST.

B4. FASADE MOT SYD-ØST.

rev:

dato:

INNSEILINGEN / ØRSNES BRYGGE.

B4 OG B5.
FASADE MOT SYD-ØST.

dato: 15.04.11

j.nr: 4216-00

27

mål: 1:200

sign: raa

nr.

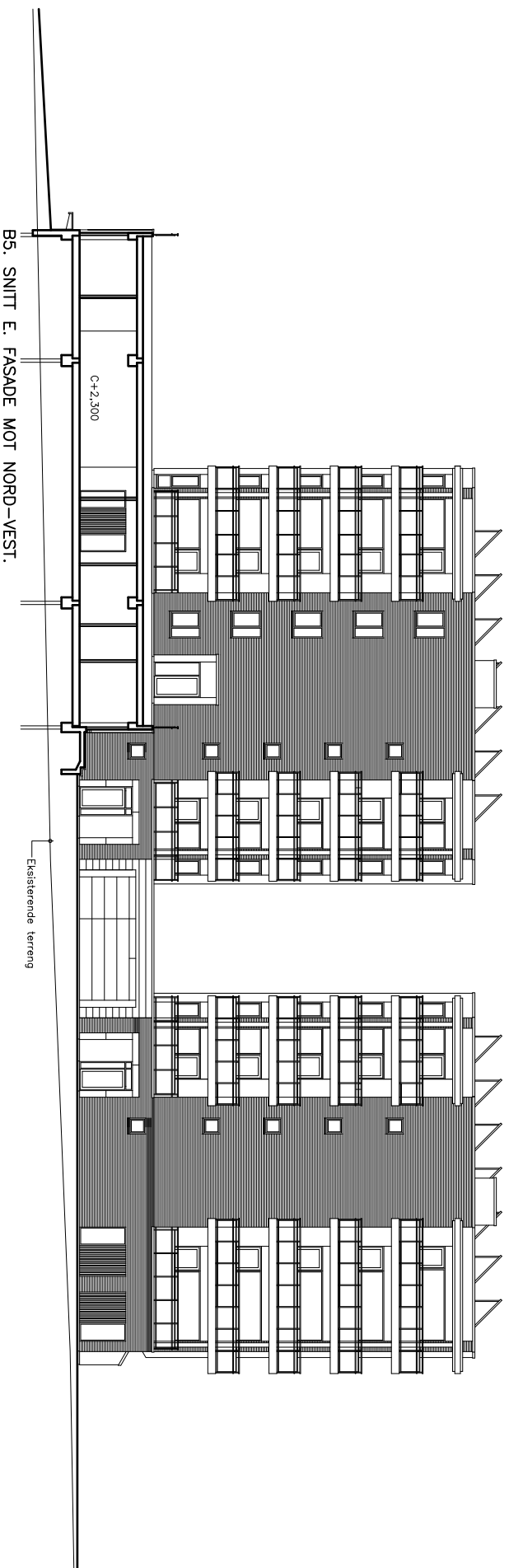


arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

PORSØRUNN
STORGATA 171
POSTBOKS 1050
3905 PORSØRUNN
TELF: 35 56 97 00
FAX: 35 56 97 01



NPA



rev:

dato:

INNSEILINGEN / ØRSNES BRYGGE.

B5.
SNITT E.
FASADE MOT NORD-VEST.

dato: 15.04.11 j.nr: 4216-00

mål: 1:200

sign: rgg nr.

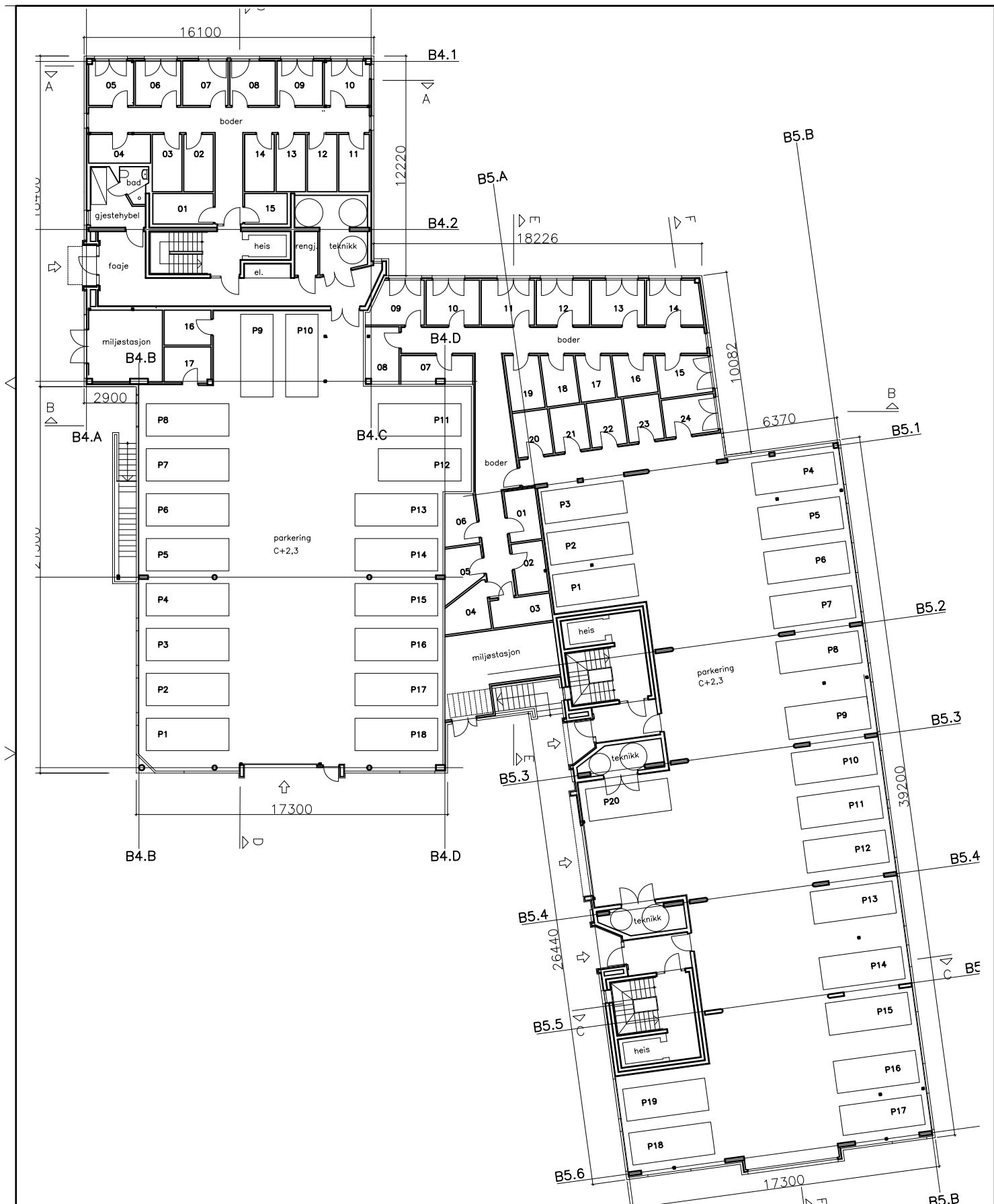
25



arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

PROSJEKT:
STORGAIA 171
POSTBOKS 1080
5015 KJELLER
Tlf.: 35 56 97 00
FAX: 35 56 97 01





rev:

INNESELINGEN / ØRSNES BRYGGE.

B4 OG B5.
PLAN 1.

dato: 15.04.11

j.nr: 4216-00

mål: 1:200

sign: raa

nr.

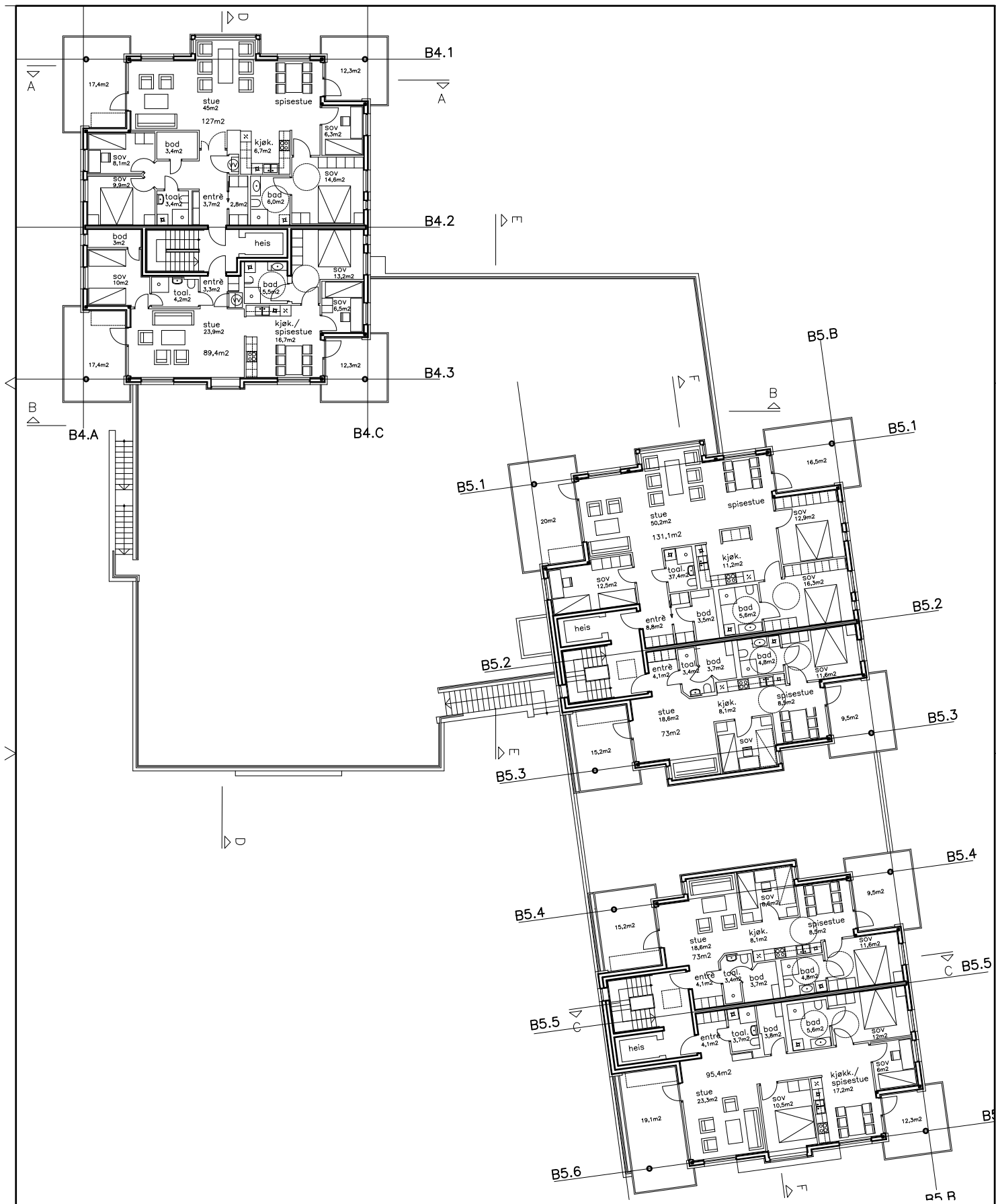
11



arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

PORSGRUNN;
STORGATA 171
POSTBOKS 1050
3905 PORSGRUNN
TLF.: 35 56 97 00
FAX.: 35 56 97 01





rev:

INNSEILINGEN / ØRSNES BRYGGE.

B4. PLAN 3 - 7.
B5. PLAN 3 - 6.

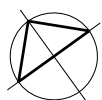
dato: 15.04.11 j.nr: 4216-00

mål: 1:200

sign: raa

nr.

dato: 05 R



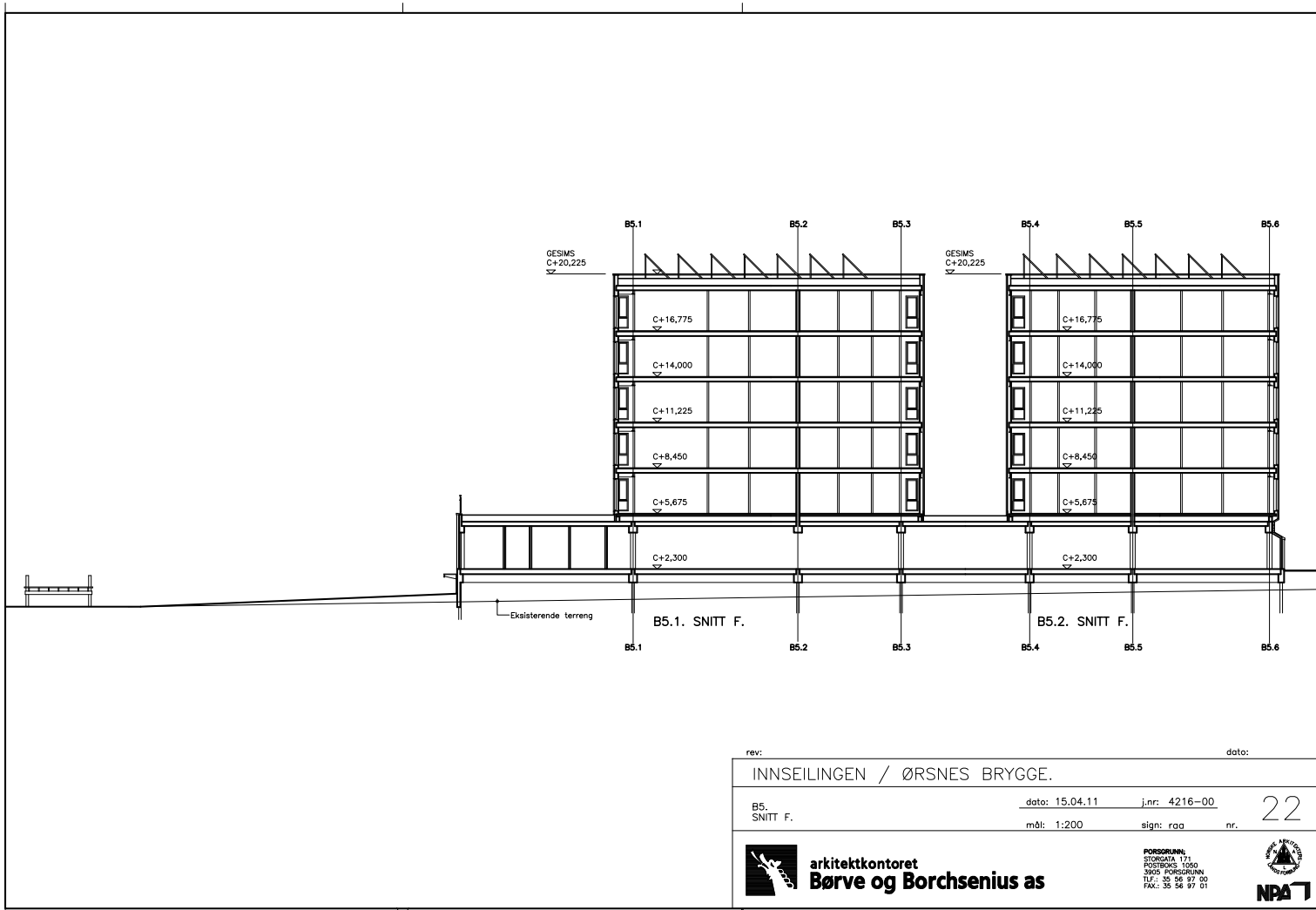
arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

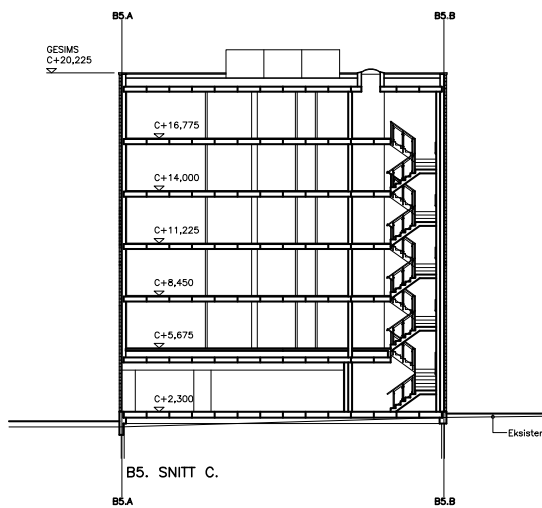
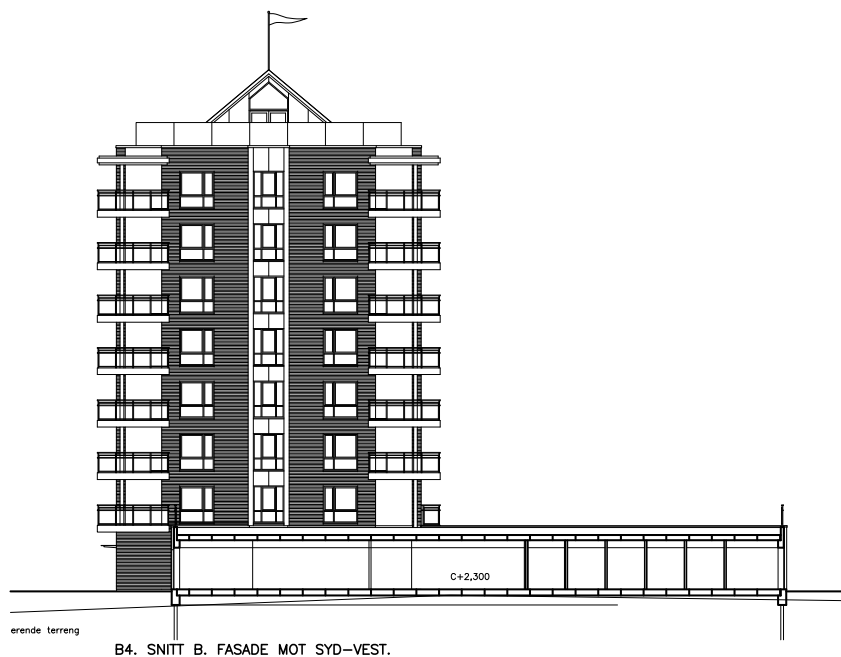
PORSGRUNN;
STORGATA 171
POSTBOKS 1050
3905 PORSGRUNN
Tlf.: 35 56 97 00
FAX: 35 56 97 01



NPA

13





rev:

dato:

INNSEILINGEN / ØRSNES BRYGGE.

B4. SNITT B. FASADE MOT SYD-VEST.
B5. SNITT C.

dato: 15.04.11

j.nr: 4216-00

mål: 1:200

sign: raa

nr.

21



arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

PORSGRUNN
STORGATA 171
POSTBOKS 1050
3905 PORSGRUNN
Tlf.: 35 56 97 00
FAX: 35 56 97 01



NPA



Dato: 30.05.2014

ARKITEKTKONTORET BØRVE OG BORCHSENIUS AS
Postboks 1050
3905 PORSGRUNN

Ørsnes boliger og næring, 2/330 - 3 stk. boligblokker med tilhørende fellesareal/parkering - Ferdigattest for B4

Det vises til anmodning om ferdigattest mottatt den 27.05.2014 på sak D-657/11.

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 utsteder kommuneutviklingssjefen herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis etter anmodning samt dokumentasjon for utført sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon, jf. byggesaksforskriften § 8-1. Dokumentasjonen bekrefter at alle krav som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for angjeldende tiltak slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt, og kan trekkes tilbake, dersom den er utstedt på uriktig eller mangelfullt grunnlag.

Med hilsen

Kjell Inge Sandvik
overingeniør

Kopi til:
INNSEILINGEN BOLIG AS Åslyveien 21 3107 SEM



Færder kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3911 - Færder kommune	2	336	0	3	Ørsnes Brygge 5C, 3120 NØTTERØY

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	548.38m ²
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	151.52m ²
byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	699.9m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	699.9m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3911 330	Ørsnes boliger og næring (5.10.2010)	Annet kombinert formål	359.22m ²
3911 330	Ørsnes boliger og næring (5.10.2010)	Blokkbebyggelse	313.07m ²
3911 330	Ørsnes boliger og næring (5.10.2010)	Felles grøntareal	20.08m ²

BEBYGGELSESPÅN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Skjema planopplysninger

Eiendom: 3911 - 2/336 - Ørsnes Brygge 5C

Kommuneplan

Vedtatt dato	06.09.2023
Kommuneplanformål	Boligbebyggelse - Nåværende og Bruk og vern av sjø og vassdrag - Nåværende

Reguleringsplan

Plannr./plannavn	330 - Ørsnes boliger og næring
Reguleringsformål	Blokkbebyggelse, felles parkering – felles grøntareal/lek og felles grøntareal/lek

Planforslag / igangsatt planlegging som berører eiendommen

Nei

Kommentar



Meglerns verdivurdering **ØRSNES BRYGGE 5 C**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 27.08.2026

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Siri Graf.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Ørsnes Brygge 5 C, 3120 NØTTERØY

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i
2012

GNR 2 BNR 336 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 3911 FÆRDER
GRUNNKRETS ROSANES

Verdivurdert til

13 000 000

-	13 000 000	100 775
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	129 m²	- m²	- m²	28 m²	- m²	- m²
Byggeår	2012					

Fellesutgifter	7 092
Formue	-
Soverom	3
Etasje	3
Balkong Heis Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ørsnes Brygge 4 C 117 m² 2014 3. etg 3 sov	19.06.2023	11 950 000	12 000 000	0	12 000 000	102 564
2 Ørsnes Brygge 4 H 88 m² 2014 5. etg 2 sov	25.04.2025	10 500 000	10 500 000	-	10 500 000	119 318
3 Kanalveien 4 B 128 m² 2017 5. etg 2 sov	07.07.2025	12 500 000	11 800 000	0	11 800 000	92 188

Beliggenheten er rett og slett misunnelsesverdig, med umiddelbar nærhet til sjø og båtliv, og fantastisk, fri utsikt over kanalen, Træla og innseilingen til Tønsberg. 2 garasjeplasser følger med, og både gode solforhold og utsikt nytes i lune forhold på to overbygde og innglassede balkonger.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon, delikate farge- og materialvalg og smart planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et herlig allrom med unik, naturlig lyssetting og fantastisk utsikt, og kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Videre er det to helflisede bad, en pen entré og tre gode soverom. Et eget arbeidsrom/TV-stue med plassbygde bokhyller ligger i delvis åpen løsning til stuen. Alle rom har garderober, og lagringsplass finnes også i en innebod.

Etter at boligen ble kjøpt i 2019 ble det satt inn nytt kjøkken og satt opp en innvendig vegg og diverse bokhyller og skap. Stue, gang og entre ble tapetserte med kostbar tekstiltapet. Overflatene på begge balkonger er oppgradert.

I byggets 1. etasje ved inngangspartiet er det en "utleiedel" som kan disponeres av sameierne ved behov/reservasjon. Inneholder stue med dobbel sovesofa, samt bad/wc.

I byggets 1. etasje finner du også et "Hobbyrom" med arbeidsbenk, høvelbenk og diverse verktøy.

Min vurdering er satt nøkternt. 13 mill bør man få, selv i dagens marked.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike informasjon i etakst dokumentet.

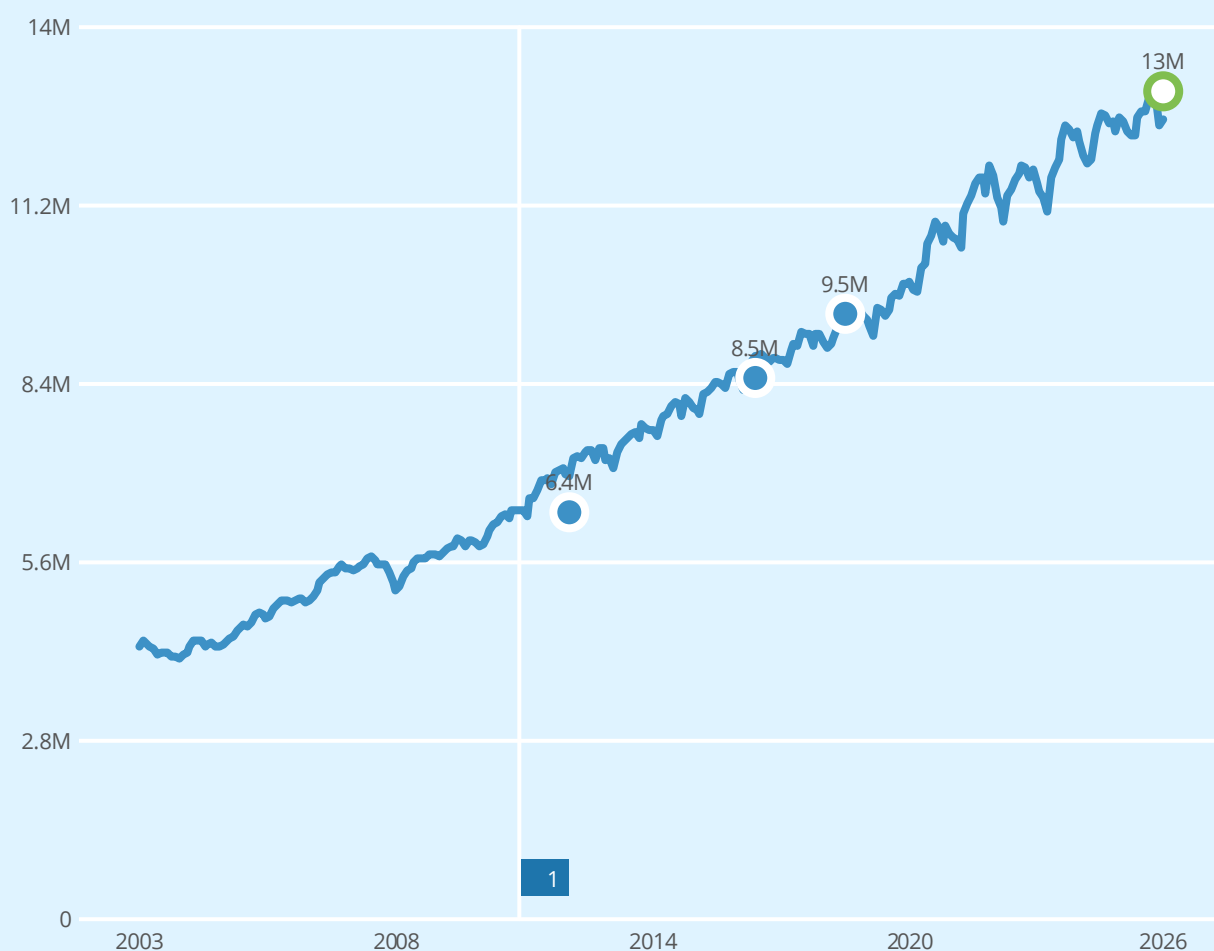
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,



som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1

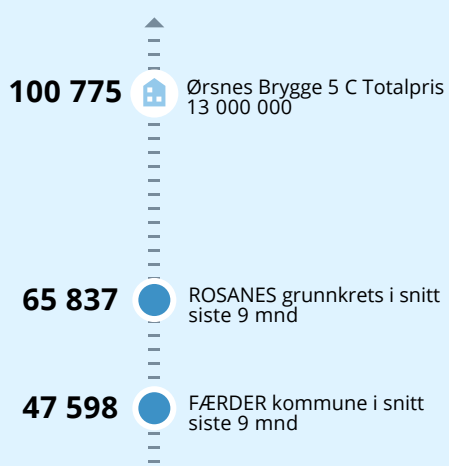
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS
11.03.2019	05.04.2019	21.05.2019	9 500 000	9 500 000	0	9 500 000
15.03.2017		15.03.2017	-	8 500 000	-	8 500 000
18.12.2012		18.12.2012	-	6 400 000	-	6 400 000



Leiligheter til salgs i ROSANES grunnkrets nå



Leiligheter solgt i ROSANES grunnkrets siste 9 mnd

Analyse m²-priser

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

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 16.10.26

Gnr:	2	Bnr.:	336	Fnr:		Snr:	3
Adresse:	Ørsnes Brygge 5C						
Selger/Megler	Privatmegleren						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt ☒	privat ☐

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

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

Privat avløp	Minirensesanlegg ☐	Slamavskiller og infiltrasjon ☐	Annet ☐
--------------	---	--	--------------------------------

Merknad:

Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp.

Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er:

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

Merknad:

Adkomst:

Adkomst fra

Fylkesvei ☐

Kommunal vei ☒

Privat vei ☐

Merknad:

Kommunale gebyrer 2026:

Gebyr	Årlig beløp
Vann	5442
Avløp	10236
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m ³ -pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon Tillegg+/fradrag- Helårs ☒ Sommer ☐	3130 -470
Feiing	
Merknad:	

Alle priser er inkl.mva.

Olje/parafin:

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

Merknad:

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Ørsnes Brygge 5C

Nabolaget Rosanes - vurdert av 85 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Teie skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	23 min  1.8 km
Labakken skole (1-7 kl.) 461 elever, 31 klasser	7 min  3.1 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.... 230 elever, 13 klasser	7 min  3.1 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 24 klasser	23 min  1.8 km
Færder videregående skole 750 elever	11 min  0.9 km
Slottsfjellet videregående Steiner... 56 elever, 3 klasser	6 min  2.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Ørsnes Linje 100	3 min  0.3 km
 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	6 min  2.1 km
 Sandefjord lufthavn Torp	27 min 

BARNEHAGER

Teie Hageby barnehage (0-5 år) 21 barn	7 min  0.6 km
Teie Kirkes barnehage (1-5 år) 30 barn	13 min  1.1 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 119 barn	16 min  1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Teie	11 min 
Meny Teie Torg	12 min 



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

VARER/TJENESTER

📺 Bellevuesenteret	12 min	🚶
📺 Apotek 1 Teie torg	11 min	🚶
🍷 Nøtterøy Vinmonopol	10 min	🚶

SPORT

⚽ Færder VGS - Idrettshall	12 min	🚶
⚽ Gunnarsbøparken sandvolleyballbane	13 min	🚶
🏊 Fresh Fitness Tønsberg	12 min	🚶
🏊 Spenst Tønsberg	21 min	🚶

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået

Lite støynivå 89/100

Vedlikehold hager

Godt velholdt 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Ørsnes Brygge 5C

Nabolaget Rosanes - vurdert av 85 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Teie skole (1-7 kl.)	23 min
434 elever, 23 klasser	1.8 km

Labakken skole (1-7 kl.)	7 min
461 elever, 31 klasser	3.1 km

Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl....)	7 min
230 elever, 13 klasser	3.1 km

Teigar ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min
344 elever, 24 klasser	1.8 km

Færder videregående skole	11 min
750 elever	0.9 km

Slottsfjellet videregående Steiner...	6 min
56 elever, 3 klasser	2.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ørsnes	3 min
Linje 100	0.3 km

Tønsberg stasjon	6 min
Linje RE11, RX11	2.1 km

Sandefjord lufthavn Torp	27 min
--------------------------	--------

BARNEHAGER

Teie Hageby barnehage (0-5 år)	7 min
21 barn	0.6 km

Teie Kirkes barnehage (1-5 år)	13 min
30 barn	1.1 km

Teiehøyden barnehage (1-5 år)	16 min
119 barn	1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Teie	11 min
----------------	--------

Meny Teie Torg	12 min
----------------	--------



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

VARER/TJENESTER

📍 Bellevuesenteret	12 min	🚶
📍 Apotek 1 Teie torg	11 min	🚶
📍 Nøtterøy Vinmonopol	10 min	🚶

SPORT

⚽ Færder VGS - Idrettshall	12 min	🚶
⚽ Gunnarsbøparken sandvolleyballbane	13 min	🚶
🏊 Fresh Fitness Tønsberg	12 min	🚶
🏊 Spenst Tønsberg	21 min	🚶

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået

Lite støynivå 89/100

Vedlikehold hager

Godt velholdt 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Ørsnes Brygge 5C

Nabolaget Rosanes - vurdert av 85 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Teie skole (1-7 kl.)	23 min	🚶
434 elever, 23 klasser	1.8 km	
Labakken skole (1-7 kl.)	7 min	🚶
461 elever, 31 klasser	3.1 km	
Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.)	7 min	🚶
230 elever, 13 klasser	3.1 km	
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min	🚶
344 elever, 24 klasser	1.8 km	
Færder videregående skole	11 min	🚶
750 elever	0.9 km	
Slottsfjellet videregående Steiners...	6 min	🚶
56 elever, 3 klasser	2.2 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kople Teie Torv Tønsberg	12 min	🚶
🚗 Bellevue Senteret	12 min	🚶

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Ørsnes	3 min	🚶
Linje 100	0.3 km	
🚶 Tønsberg stasjon	6 min	🚶
Linje RE11, RX11	2.1 km	
✈ Sandefjord lufthavn Torp	27 min	🚶

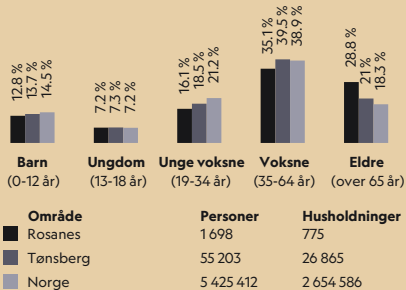
BARNEHAGER

Teie Hageby barnehage (0-5 år)	7 min	🚶
21 barn	0.6 km	
Teie Kirkes barnehage (1-5 år)	13 min	🚶
30 barn	1.1 km	
Teiehøyden barnehage (1-5 år)	16 min	🚶
119 barn	1.2 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Teie	11 min	🚶
Meny Teie Torg	12 min	🚶

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Færder VGS - Idrettshall	12 min	🚶
Gunnarsbøparken sandvolleyballbane	13 min	🚶
Fresh Fitness Tønsberg	12 min	🚶
Spenst Tønsberg	21 min	🚶

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået

Lite støynivå 89/100

Vedlikehold hager

Godt velholdt 88/100



LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Ørsnes Brygge 5 C, 3120 Nøtterøy
Gnr. 2, Bnr. 336, Snr. 3, Færder kommune.

Oppdragsnummer:

13260166

Meglerforetak:

PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler:

Siri Graf

Telefon / Mobil:

40 00 23 25 / 472 02 191

E-post:

siri.graf@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-