PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

GRENSEGATEN 13A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

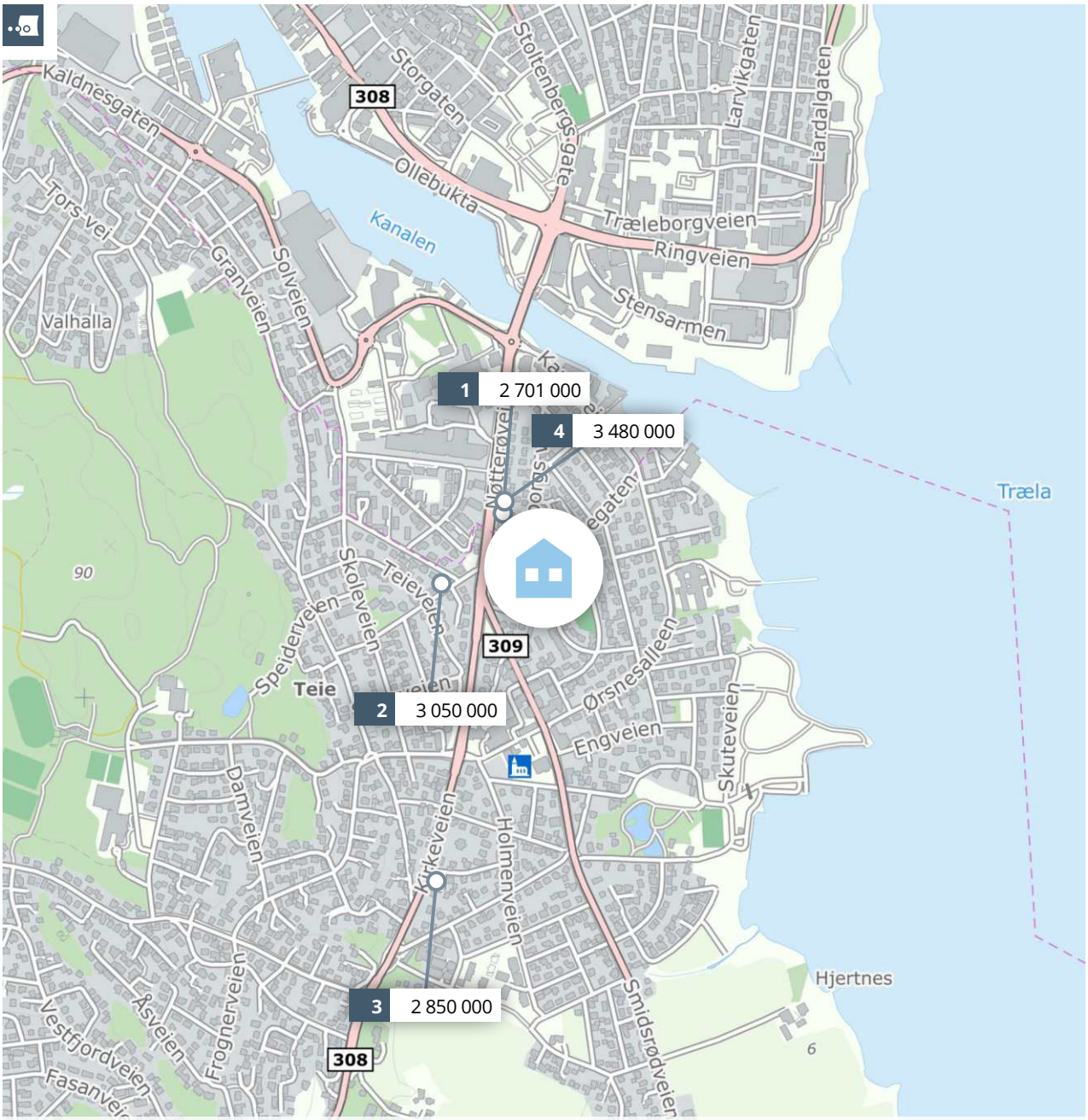
Selgers egenerklæringsskjema

Vedtekter og husordensregler

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GRENSEGATEN 13 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 10.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers 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 verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Bettina Ranheim Grønseth.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grensegaten 13 A, 3120 NØTTERØY

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1951

GNR 2 BNR 109 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3911 FÆRDER GRUNNKRETS ROSANES

Verdivurdert til

2 800 000

-	2 800 000	42 424
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	69 m²	- m²	34 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1951

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

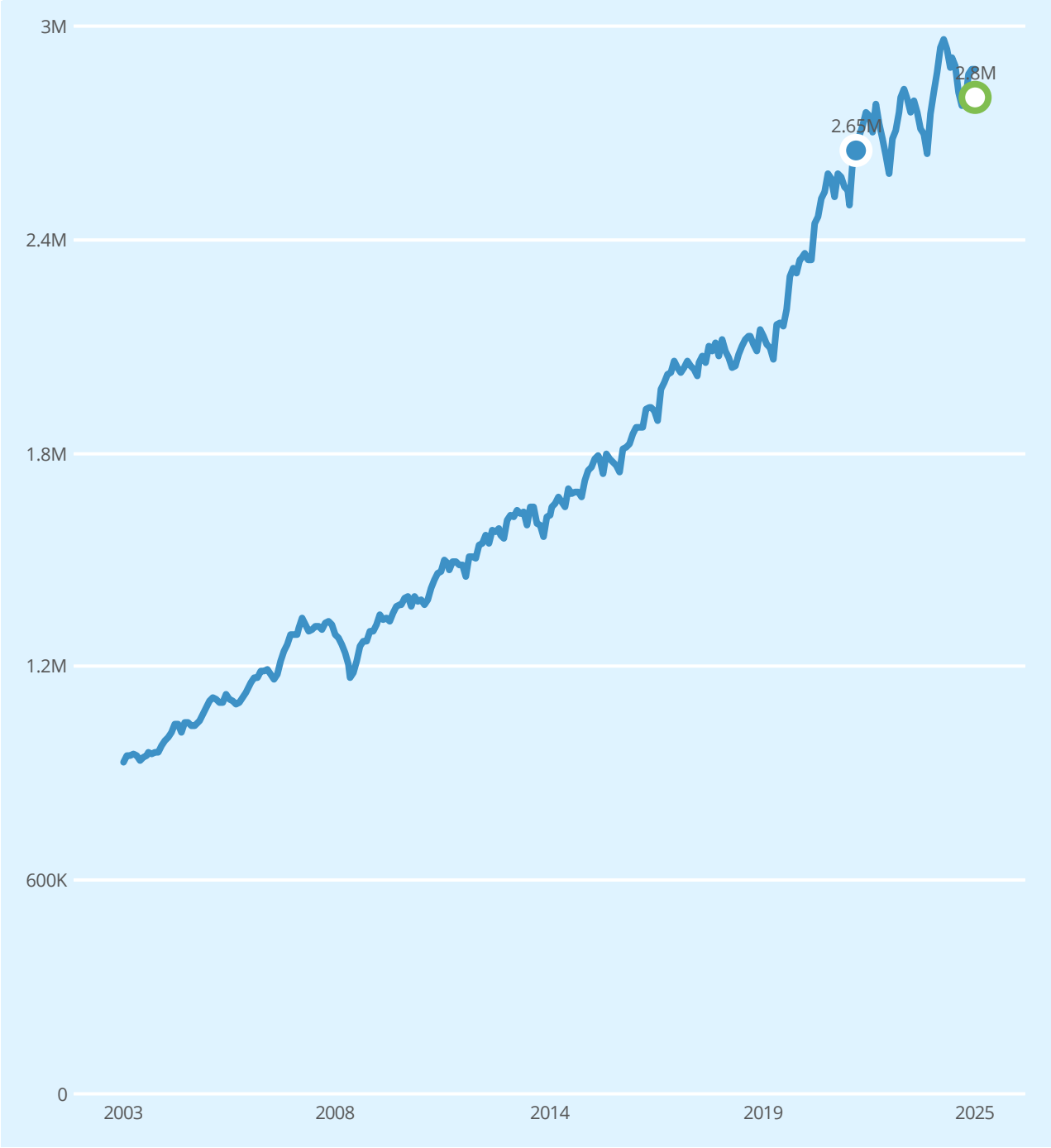
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nøtterøveien 22 A 62 m² 1953 673 m² 3 sov				11.10.2021	2 749 000	**2 701 000**	0	2 701 000	**43 565**
2	Kvernhusveien 5 73 m² 1938 896 m² 2 sov				19.04.2022	3 050 000	**3 050 000**	0	3 050 000	**41 781**
3	Gartnerveien 2 B 67 m² 1950 1 094 m² 2 sov				02.02.2022	2 990 000	**2 850 000**	0	2 850 000	**42 537**
4	Nøtterøveien 20 106 m² 1939 864 m² 3 sov				19.04.2023	3 585 000	**3 480 000**	0	3 480 000	**32 830**

Grensegaten 13 A er en sjarmerende halvpart av en kjedet og horisontaldelt tomannsbolig. Alle primærfunksjoner er samlet i 1. etasje, og boligen har rikelig med lagringsplass i seks kjellerboder. Her bor man med kort vei til sentrum, samtidig som omgivelsene er rolige og idylliske. Sjøen nås på få minutter, og det er kort gange til skogen og gode servicetilbud på Teie. Boligen disponerer en naturlig del av hagen, med stor plen for lek og hygge.

To terrasser ligger på hver sin side, hvor den største har markise og ulike soner. Stuen er åpen og romslig med peisovn, mens kjøkkenet har komfyr, oppvaskmaskin og god skapplass. På et helfliset bad/vaskerom er det gulvvarme, og ett av to soverom er innredet med garderobeskap. Boligen har noe behov for oppussing, men potensialet er stort!

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 ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger

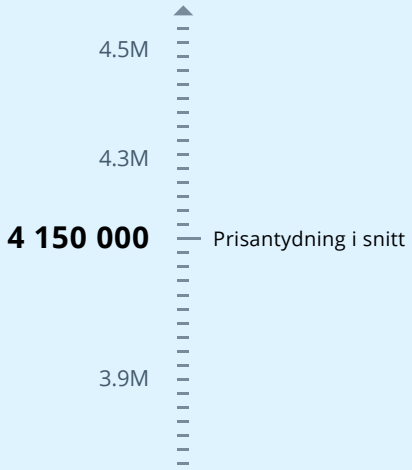


1 Horisontaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.11.2021		03.02.2022	2 700 000	2 650 000	0	2 650 000

Tomannsboliger til salgs i FÆRDER kommune nå

2
tomannsboliger
til salgs

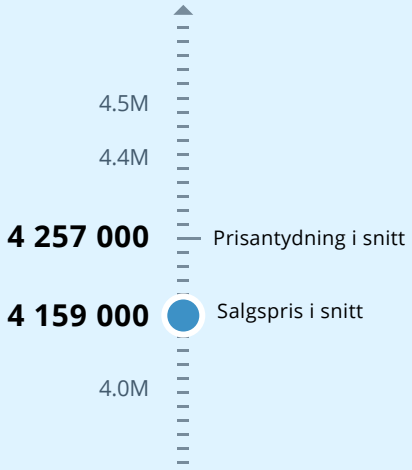


Annonsene har i snitt ligget ute i

55
dager

Tomannsboliger solgt i FÆRDER kommune siste 6 mnd

13
tomannsboliger
solgt

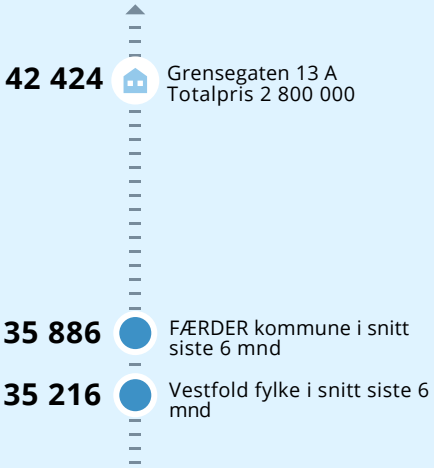


Solgt i snitt i løpet av

109
dager

for 2.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Grensegaten 13 A, 3120 NØTTERØY

FÆRDER kommune

gnr. 2, bnr. 109, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 30.01.2025 **Rapportdato:** 04.03.2025 **Oppdragsnr.:** 21609-1269 **Referansenummer:** OR1248

Autorisert foretak: Holmane AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Barth **Vår ref:**

HOLMANE AS

DIN TAKSTMANN

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Holmane AS



Rapportansvarlig



Stian Barth

Uavhengig Takstingeniør

stian@holmane-as.no

934 87 975

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

1/2 part av en horisontaldelt tomannsbolig. Oppført i tre over grunnmur fra 1951.
Leiligheten er beliggende i 1. etasje og kjeller.
Boligen fremstår med normal standard tatt boligens alder og vedlikehold i betraktning.
Det bør påregnes noe modernisering av boligen for å treffe dagens standard og bruk.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Tomannsbolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp og beslag i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer fra 2008 og 2020.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.
Tradisjonell terrasse, bygget i impregnert treverk og betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier mellom 100 og 200 bq.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av mur.
Boligen har malt/lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Boligen varmes opp ved hjelp av vedovn og elektriske panelovner.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Måling er foretatt ved bunnsvill bak dusjnisje hull tatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventiler i vegg og luftespalte i vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.
Røykdetektorer plassert i 1. etasjer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Drenerende tiltak er fra 1951.
Bygningen har grunnmur i antatt utførelse av lettklinkerblokker.
Relativ flat tomt med opparbeidet plenarealer, singel og prydbusker/hekk.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2002. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2002. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

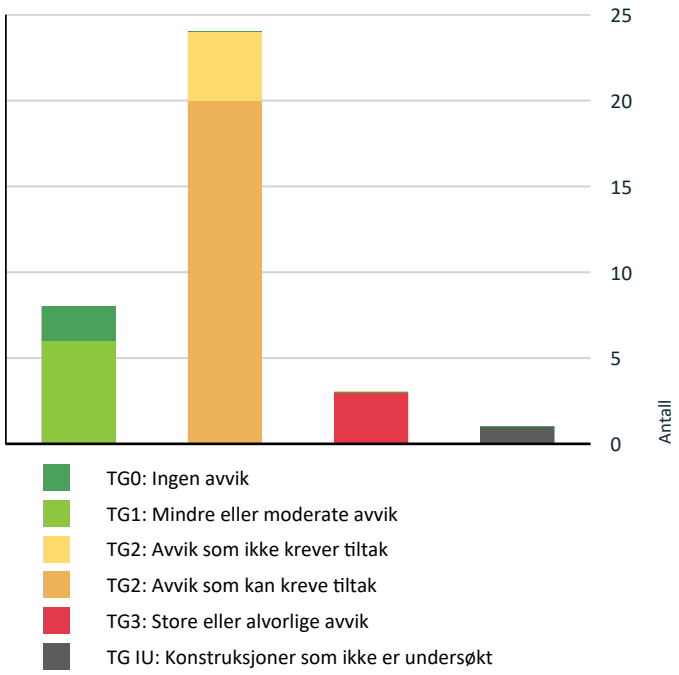
Tomannsbolig

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

Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.
Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger som gjenspeiler dagens bruk. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres slik det er vist på originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

Sammendrag av boligens tilstand

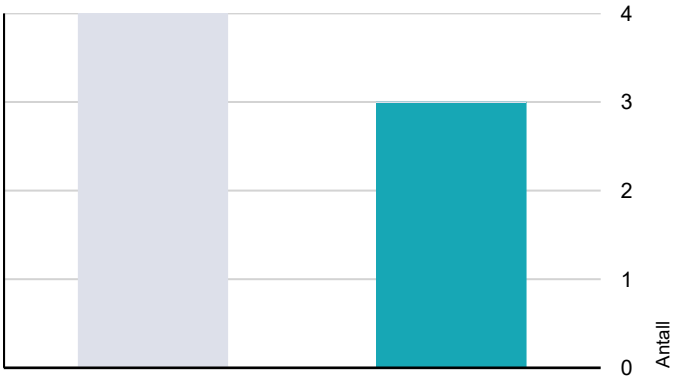
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, arealer og
beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk. Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdages ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann. Dette kan avvike fra faktiske forhold. Innvendige tette skrå -/flate tak uten tilgang til konstruksjoner er kun
vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonssperrer er således ikke vurdert
Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje, skadedyr som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne
oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3	Utvendig > Terrassedør mot vest	Gå til side
TG 3	Utvendig > Terrassedør mot øst	Gå til side
TG 3	Innvendig > Overflater	Gå til side
TG 3	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
TG 3	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
TG 3	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
TG 3	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
TG 3	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
TG 3	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
TG 3	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
TG 3	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
TG 3	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
TG 3	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
TG 3	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
TG 3	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
TG 3	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
TG 2	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
TG 2	Innvendig > Radon	Gå til side
TG 2	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
TG 2	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1951

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er påvist fukt på loft som må ses i sammenheng med taktekking og mulige lekkasje punkter.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i stål.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.





TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Lufting bør etableres den dagen bygget skal bytte kledning.



Tilstandsrapport

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det påvist fukt på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kostnadsestimat er kun for videre utredning av påvist fukt på gulv da årsak er uklart.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Forventet brukstid anses som passert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduer av eldre årgang fra byggeåret, det må påregnes byttet i løpet av noen år, eventuelt rehabilitere eksisterende vinduer.



TG 1 Vinduer av nyere årgang

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer fra 2008 og 2020.

TG 1 Entredør

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

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

TG 2 Terrassedør mot vest

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist andre avvik:

Dør tar i karm/terskel.
Forventet brukstid, anses som passert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alder og slitasje, tilsier at det bør påregnes bytte av dører.



TG 2 Terrassedør mot øst

Bygningen har malt balkongdør i tre.

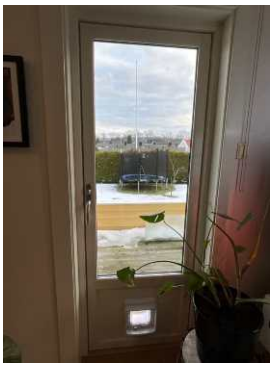
Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på døren.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tradisjonell terrasse, bygget i impregnert treverk og betong.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

mangler rekkverk på trapp til terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er påvist skader på overflater.

Boligen har registret elde og slitasje i overflater TG settes derfor med bakgrunn av alder, slitasje, sprekker og merker som er på overflatene i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

For å få tilstandsrapport 0 eller 1, må overflatene i boligen renoveres/pusses opp.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevhet er registret flere steder i boligen, men må ses på i sammenheng med boligens alder og er å anse som normale avvik på en eldre bolig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier mellom 100 og 200 bq.

Årstall: 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: Måling er fortatt i 2022 og rapport er fremvist.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak for å senke radonverdiene bør vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av mur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



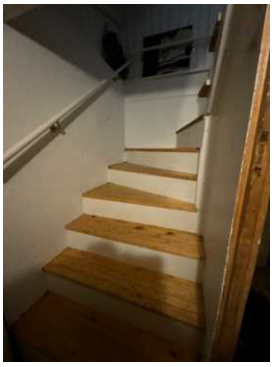
TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt/lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Krav om fri høyde i trapp er ikke oppfylt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er påvist andre avvik:

Det er registret mindre skader og bruksmerker på dører.
Mindre enn halvparten av forventet brukstid er gjenstående.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 1 Oppvarming

Boligen varmes opp ved hjelp av vedovn og elektriske panelovner.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på fliser.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på flis.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Måling er foretatt ved bunnsvill bak dusjnisje hull tatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilator bør monteres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventiler i vegg og luftespalte i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1951 Originalt anlegg fra da bygget ble satt opp, med enkelte oppgraderinger gjennom årene.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Kurs til kjøkken går noen ganger.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På bakgrunn av alder og påpekte feil, anbefales det en gjennomgang av anlegget utført av autorisert bedrift.

Generell kommentar

Kostnadsestimat er kun for en utvidet kontroll av anlegget da omfanget av tilstanden ikke er kjent.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykdetektorer plassert i 1. etasjer.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenerende tiltak er fra 1951.

Årstall: 1951 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i antatt utførelse av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hold sprekker under oppsyn for å se om det utvikler seg over tid.
Ved en eventuell utvikling av sprekker, bør man evaluere om tiltak må settes inn for å hindre en videre utvikling.



TG IU Terrengforhold

Relativ flat tomt med opparbeidet plenarealer, singel og prydbusker/hekk.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2002. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2002. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

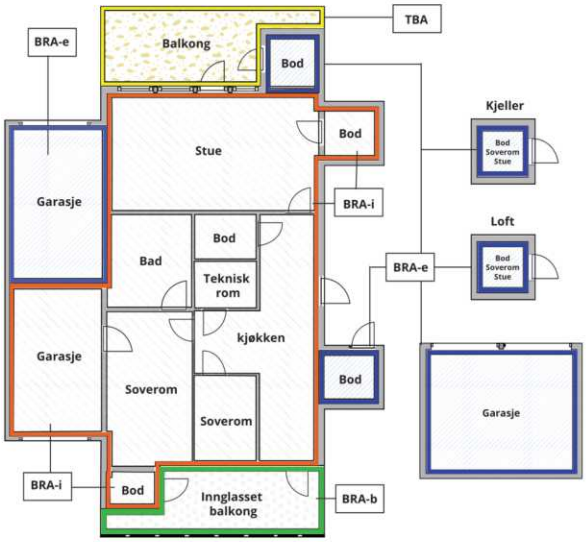
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		69		69	
1. Etasje	66			66	34
SUM	**66**	**69**			**34**
SUM BRA	**135**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Gang, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6	
1. Etasje	Stue, Soverom 1, Kjøkken, Gang, Kott, Soverom 2, Bad/vaskerom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.
Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger som gjenspeiler dagens bruk. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres slik det er vist på originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

Brannceller

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

Kommentar: Sannsynlig at brannselleinndeling ikke er ihht. dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring fra eier

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	66	69

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2025	Stian Barth	Takstingeniør
	Nina Li Fredriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	2	109		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grensegaten 13 A

Hjemmelshaver
Fredriksen Nina Li

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett veletablert boligfelt på Ørsnes med kort avstand til Sandefjord sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/OR1248

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13250008

Selger 1 navn
Nina Li Fredriksen

Gateadresse
Grensegaten 13A

Poststed	Postnr
NØTTERØY	3120

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 8669236

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250008

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Flyttet avtrekk fra via loft til ut igjennom 1.etg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet vannrør inn til boligen (Nøtterøy Rørservice) og vannkran på kjøkken (Rørleggergutta)
Arbeid utført av	Nøtterøy Rørservice AS og Rørleggergutta AS

Filer

Faktura 23760.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se tilstandsrapporten.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se tilstandsrapporten

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se tilstandsrapporten

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tilkobling av nytt inntak (Slagen Elektriske) og Montert servicebrytere til varmtvannsberedere (Nøtterøy Elektriske)
Arbeid utført av	Slagen elektriske AS og Nøtterøy Elektriske AS

Filer

5S Samsvarserklæring.pdf NELFO_Samsvarserk_bolig.pdf Grensegaten 13 A.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 13250008

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se samsvarserklæringer elektrisk anlegg. Montert 3 lufteventiler i 2024 (stue + begge soverom)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se tilstandsrapport

21.1 Radonmåling

År: 2022

Verdi: 100-200bq

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport er vedlagt

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eier av 2. etg har tillatelse til å bruke vaskemaskin i kjeller. Stikkontakt er koblet til sikringsskap i 2. etg.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250008

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250008

Tilleggskommentar

Montert elektronisk katteluke.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13250008

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Li Fredriksen	370b7766582d99f8f0072e008e2a76dae2d7f663	13.02.2025 20:24:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 13250008

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

VEDTEKTER FOR SAMEIET I GRENSEGATEN 13 A, B, C
Sist revidert 08.11.21

Navn og opprettelse:
Sameiets navn er Grensegaten 13, og har gårdsnummer 102 og bruksnummer 109 og 354 i Færder kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst i 2002.

Sameiet består av 3 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst i 2002.
Grensegaten 13 A - seksjon 1, 13 B - seksjon 2, 13 C - seksjon 3.
Bod mellom tomannsbolig og liten enebolig tilhører seksjon 3, tinglyst i 2013.

1 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

1.1 *Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Seksjonene* kan ikke skilles ut fra sameiet.

1.2 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

2 BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

2.1 Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og tilhørende terrasser/balkonger som ligger i direkte kontakt med seksjonen.

2.2 Liten enebolig, seksjon 3, har bruksrett på hagen rundt eget hus: på forsiden til hekk mot parkeringsplass, hagen som er på siden av huset og mot veien og på baksiden av boligen til der boden slutter og hjørnet av tomannsboligen starter og ned til hekk mot nabo. Bruksrett på resten av hagen, fra hjørnet av tomannsbolig og ned til hekk mot nabo, på siden av, og foran tomannsbolig avtales mellom seksjon 1 og 2. Bruksretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet.

2.3 Alle installasjoner på tomt må godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

2.4 Parkering
Parkeringsplassen er felles og hver seksjon har en plass til rådighet. Plassene fordeles slik; seksjon 1 nærmest hekken mot nabo, seksjon 2 i midten og seksjon 3 nærmest boligene. Ansvar for snømåking er felles.

2.5 Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruker på en urimelig og unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

2.6 Husordensregler
Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameier plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.7 Korttidstutleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillat. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.8 Salg og utleie

De andre seksjonene skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

3 VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, apparater f.eks. brannslukningsapparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, vinduer, innvendige dører og karmer.

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

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

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

3.2 Brannvern

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

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

3.4 Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftninger, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

3.5 En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører and seksjonseiere, jf. Eierseksjonsloven § 34.

3.6 Alt vedlikehold av tomannsbolig påhviler seksjon 1 og 2, herunder hele bygningskroppen med utvendig tak og kjellervegger, utvendige vegger, felles inngang, felles trapperom og gang, rør og ledninger. Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en av sameiernes eksklusive bruksrett og derav følgende bruksrett. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler hver enkelt seksjon. Alt vedlikehold av liten enebolig påhviler seksjon 3.

3.7 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

4 FELLESAREALER, ADGANGSRETT OG DYREHOLD

4.1 Fellesareal er parkeringsplass, område ved søppelkasser, postkasser og fellesadkomst til inngangspartier.

4.2 Eier av seksjon 2 har adgangsrett til egen varmtvannstank i kjellerbod i tomannsbolig så lenge denne står der. Eier av seksjon 2 har mulighet til å sette vaskemaskin i kjeller etter avtale med eier av seksjon 1. Eier av seksjon 2 og 3 har adgangsrett til hovedstoppekran i kjeller i tomannsbolig. Eier av seksjon 3 har adgangsrett til stoppekran i kjeller, for ute-vann ved boden.

4.3 Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

5 MISLIGHOLD

5.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig misligholdd gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

En av seksjonseierne kan kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

5.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

En av seksjonseierne kan kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

6 ÅRSMØTE

6.1 *Årsmøtets myndighet.*

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

6.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom den ene seksjonseieren krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt.

6.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når en av seksjonseierne finner det nødvendig, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

6.4 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skjer med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles til med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen.

6.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styreleder.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

6.6 Hvem som kan delta på årsmøtet

De tre seksjonseierne har alle rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver seksjon har en stemme. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

6.7 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Alle vedtak må fattes ved enighet. Nødvendig vedlikehold kan ikke nedstemmes.

Seksjonseier som ønsker ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning, må ha samtykke fra den andre seksjonen.

Som hovedregel treffes alle vedtak alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Det kreves 2/3 flertall til vedtak om nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedring som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, og til endring av vedtektene. For øvrig gjelder bestemmelser gitt i lov om eierseksjoner

6.8 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Alle tre seksjonseierne skal underskrive protokollen. Kopi av protokollen skal straks sendes til alle tre seksjonseierne.

7 STYRET

7.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret består av alle tre seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt, ved enighet.

7.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

7.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når alle tre styremedlemmene er til stede. Alle beslutninger treffes ved enighet.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle tre styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet.

7.4 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styreleder og de andre styremedlemmene, i fellesskap, forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

8 FELLESKOSTNADER

8.1 Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader, felleskostnadene skal fordeles likt.

8.2 *Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte* bruksenhet eller etter forbruk. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av punkt 8.1.

8.3 Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøte, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøte har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

9 REGNSKAP OG REVISJON

9.1 Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

9.2 Revisor
Årsmøtet kan ved enighet bestemme at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

10 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Godkjenning av vedtekter Grensegaten 13 A, B, C

Vedtekter datert 08.11.21 erstatter tidligere vedtekter fra opprettelsen av sameiet i 2002.

Signatur seksjonseiere

Disse vedtekter tiltres forløpende av hver ny sameier ved inngåelse av kjøpekontrakt.

HUSORDENSREGLER

Oppdatert sist 07.11.2021

Husordensreglenes hensikt og bakgrunn

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Grensegaten 13. Dette oppnås når reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt.

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

1 Overholdelse av husordensregler

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

2 Brudd på husordensreglene

Ved brudd på husordensreglene bes berørte partner ordne opp seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. Klager på overtredelser av husordensreglene må være konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når grunnlaget skjedde (dato / klokkeslett).

3 Låsing av inngangsdør

Felles inngangsdør til tomannsbolig skal til enhver tid være låst.

4 Parkeringsplass

Motoriserte kjøretøy og sykler oppbevares på egen parkeringsplass.

5 Utvendige fellesarealer

Ved bruk av fellesarealene skal du rydde etter deg. Bruken må finne sted på en slik måte at intensjonene for bruk av anlegget overholdes. Bruk skal ikke være til hinder og sjenanse for andre.

6 Røyking

Røyking må ikke være til sjenanse for andre.

7 Dyrehold

Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboerne og søkes om i henhold til vedtektene.

8 Generelt om støy / lydnivå

Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet.

Gi beskjed til naboer dersom det skal arrangeres selskapelighet som kan komme i strid med denne regelen.

9 Støyende arbeider

Banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt mellom klokken 08:00 og 22:00 på hverdager og mellom 10:00 og 18:00 i helgen. Ved større støyende inngrep bør naboer få varsel.

10 Parkering og vask av motoriserte kjøretøy

10.1 Parkering

Parkering finner sted på seksjonens egen parkeringsplass på parkeringsplassen. Gjester skal parkere slik at man til enhver tid kan komme seg ut.

10.2 Vask av kjøretøy

Vask av kjøretøy er ikke tillatt på sameiets eiendom.

11 Skilt til postkasser

Alle postkasser skal ha skilt med navn.

12 Fasader

På terrassen er det ikke tillatt å oppbevare rot og avfall, eller ting som ikke hører naturlig hjemme på en terrasse.

Tørking av tøy på terrasser/balkonger tillates kun hvis det ikke er til sjenanse for naboer eller gir et uestetisk inntrykk.

13 Avfallshåndtering

13.1 Avfall skal sorteres i respektive containere (papir/papp, plast, restavfall og glass/metall).

Beboere skal håndtere eget søppel på en riktig og ryddig måte; alle poser skal knytes godt, posene skal kastes opp i en container og containerne må ikke fylles opp så mye at søppel havner på bakken.

13.2 Ansvaret for vask av søppel containere er felles og skal byttes på likt.

14 Endring av husordensreglene

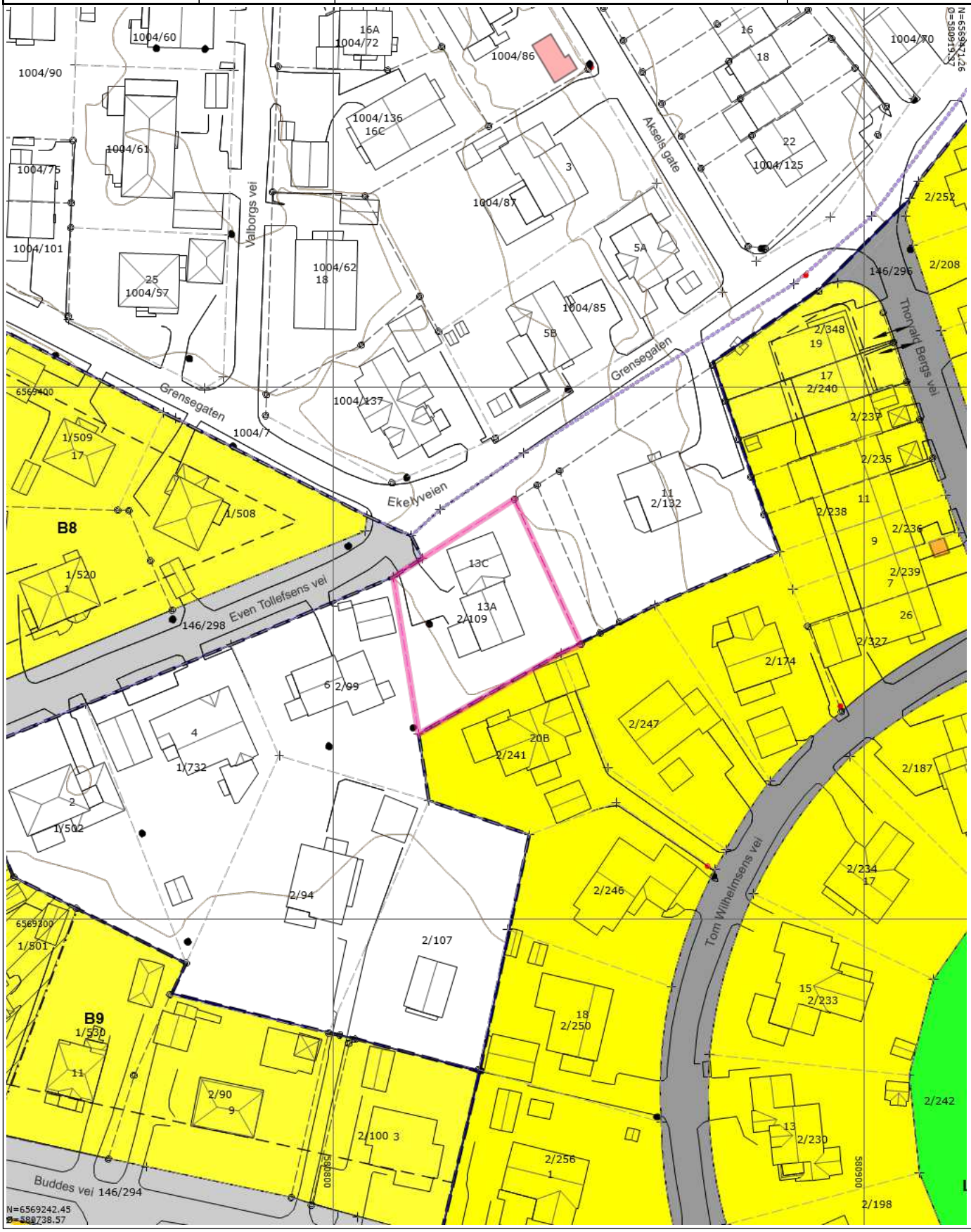
Endring av husordensreglene må vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

Færder kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 109	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Grensegaten 13A 3120 NØTTERØY			
Annen info:	Teie sentrum			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt


RpOmråde vedtatt på bakkenivå


RpOmråde vedtatt på bakkenivå

Matrikkelnummer.

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Bygningsavgrensning tiltak


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Godkjente byggetiltak


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant

Husnummer

Husnummer med bokstav

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpAngittHensynGrense


RpGrense


RpFormålgrense


RpBestemmelseGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Byggegrense


Boligområde


Offentlig trafikkområde


Anlegg for lek


Bestemmelsesområde


Bevaring kulturmiljø


Boligbebyggelse


Kombinert bebyggelse og anleggsformål


Veg


Kommunegrense


Høydekurve


Høydekurve

VEDTEKTER

Reguleringsplan for Rosanes

Nøtterøy kommune.

Vedtatt av Nøtterøy kommunestyre 4. juni 1959.
Godkjent av Kommunal-og arbeidsdepartementet 9.08.1960
Revisjoner: 101-E1 14.01.2014
(101-E2 ikke vedtatt)
101-E3 vedtatt av hovedutvalg for kommunalteknikk den 15.05.2019
101-E4 vedtatt av hovedutvalg for kommunalteknikk den 25.09.2019

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

2. Bebyggelsen skal være åpen og villamessig og plassert i forhold til gater og tomtegrenser som planen angir.

3. Byggehøyden skal være 1, $1^1/_2$ eller 2 etasjer som angitt i planen.
Tomteeieren må være innforstått med dette før ervervelse av tomten.

4. Takformen skal være sadeltak med takvinkel slik:
For 1 og 2 etasjes bebyggelse: 18 -28°
For $1^1/_2$ etasjes bebyggelse: 35-40°
Knestokk tillates ikke.
Takoppbygg tillates ikke. Bygningsrådet kan for 1 og $1^1/_2$ etasjes hus unntaksvis dispensere fra denne bestemmelse når særlige grunner taler for det. Nedskjæring av takflaten tillates ikke.

Den fastsatte takform gjelder for grupper av hus som naturlig hører sammen. På enkelte andre tomter kan tillates andre takformer - også flatt tak - når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til skade for helhetsinntrykket.

5. Unntatt kjedehus og rekkehus kan hver tomt bebygges med et samlet brutto boligareal for $1^1/_2$ og 2 etasjes hus inntil 18% av.tomtens areal.
For 1 etasjes hus inntil 29 %. I tillegg hertil kan bygges 1 garasje å maks 25 kvm. pr. bolig.

6. Hvor det er vist i planen, skal det bygges i nabogrense. Hvor planen angir garasjeplassering, skal dette følges. På de øvrige tomter kan garasjer legges i nabogrense uten brannvegg, såfremt plasseringen etter bygningsrådets skjønn ikke er til genè for omgivelsene. Garasjer kan også bygges sammen med huset. Avstanden fra garasjeport til gjerde-linje mot gate må ikke være under 4,5 m, mot Ørsnesveien 7,5 m.
Forøvrig er minimumsavstanden fra byggeflukt til gjerdelinje 8 m.

7. Innhegning av tomtene kan sløyfes. Oppsettes imidlertid gjerde, skal dette ikke ha en høyde på mer enn 80 cm. Brukes nettinggjerde, bør dette innplantes. Dog må beplantingen ikke gå over gjerdehøyden. Piggtråd tillates ikke.

8. Det påhviler hver tomteeier å holde forhagen mellom gjerdelinje og gatelinje i god stand.

9. Tørkestativ for klær og søppel dunker skal plasseres slik at det er til minst mulig genè for omgivelsene. Plasseringen skal vises i anmeldelsestegningene og godkjennes av bygningsrådet.

10. Når særlige grunner taler for det, kan endringer i planen foretas av bygningsrådet innen rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Nøtterøy.
Mindre forandringer i nærværende vedtekter kan foretas av bygningsrådet innen rammen av bygningsloven.

11. Eventuelle private servitutter i strid med plan og vedtekter tillates ikke.

12. GBnr 2/240 tillates delt i to tomter i henhold til plankart datert 09.12.2014 gjennom mindre endring av reguleringsplan 101-E1. På hver eiendom tillates oppført 1 stk. rekkehus. Ny bebyggelse skal ha saltak med tilsvarende møne/ gesimshøyde som tilliggende rekkehus. Fasadeuttrykk, fargevalg og materialbruk skal tilpasses eksisterende rekkehusbebyggelse.

For B1 tillates en utnyttelse på 60% BYA inkludert 1 biloppstillingsplass
For B2 tillates en utnyttelse på 45% BYA inkludert 1 biloppstillingsplass

Carport tillates i tilknytning til boligene. Carport tillates oppført utenfor byggegrense og inntil grense til naboeiendom. Maksimal byggehøyde for carport er 5 meter.

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette skal skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

13. Gbnr 2/218 tillates delt i to tomter i henhold til plankart datert 19.02.2019 gjennom mindre endring av reguleringsplan 101-E3.

I forbindelse med søknad om tiltak, med unntak av deling, iht. pbl § 1-6 «Tiltak» skal det vedlegges en geoteknisk uttalelse hvor områdestabiliteten dokumenteres som tilstrekkelig, jf. TEK 17 § 7-3 og NVEs veileder 7/2014 sikkerhet mot kvikkleireskred.

På hver eiendom tillates oppført 1 stk. enebolig og garasje. For eiendommene B3 og B4 gjelder følgende bestemmelser:
Ny bebyggelse skal ha hel-, halvvalmet eller saltakkonstruksjon og kan oppføres med kvist/ark på to sider. Boligbebyggelse på eiendommene skal ha mønehøyde på maksimalt 9 meter og gesimshøyde maksimalt på 7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyden skal ikke overstige kote + 27,5. Det tillates kjeller.

Fasadeuttrykk, fargevalg og materialbruk skal tilpasses områdets bebyggelse. Det kreves malt trepanel på de nye boligene.

Det tillates utnyttelsesgrad på 30% BYA.
Minste krav til MUA er 200m2.

Det tillates frittliggende garasje opp til 50 m2. Garasje tillates oppført utenfor byggegrense. Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei, skal ha avstand på minimum 5 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei, skal ha avstand på minimum 2 meter til veiformål. Garasje skal ha mønehøyde på maksimalt 5 meter målt fra overkant gulv og skal ikke overstige kote + 23,5. Garasje skal ha minimumsavstand til nabogrenser på 1 meter.

Overvann fra eiendommene til kommunal overvannsledning kan maksimalt være 1,0 liter/sekund og dekar.

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte,

forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette skal skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

14. Gbnr 2/217 tillates delt i to tomter i henhold til plankart datert 12.04.2019 gjennom mindre endring av reguleringsplan 101-E4.

I forbindelse med søknad om tiltak, med unntak av deling, iht. pbl § 1-6 «Tiltak» skal det vedlegges en geoteknisk uttalelse hvor områdestabiliteten dokumenteres som tilstrekkelig, jf. TEK 17 § 7-3 og NVEs veileder 7/2014 sikkerhet mot kvikkleireskred.

På hver eiendom tillates oppført 1 stk. enebolig og garasje. For eiendommene B5 og B6 gjelder følgende bestemmelser:
Ny bebyggelse skal ha hel-, halvvalmet eller saltakkonstruksjon og kan oppføres med kvist/ark på to sider. Boligbebyggelse på eiendommene skal ha mønehøyde på maksimalt 9 meter og gesimshøyde maksimalt på 7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyden skal ikke overstige kote + 28,5. Det tillates kjeller.

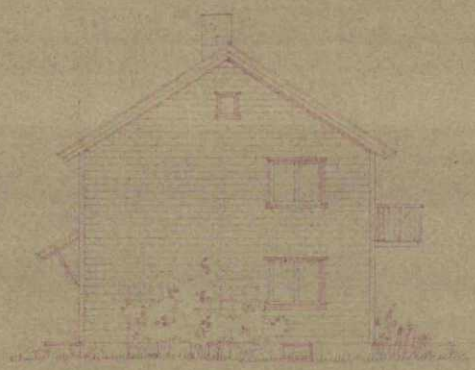
Fasadeuttrykk, fargevalg og materialbruk skal tilpasses områdets bebyggelse.
Det kreves malt trepanel og takutstikk på de nye boligene. Flatt tak tillates ikke på tomtene.

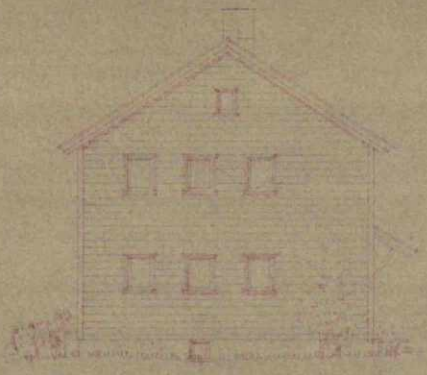
Det tillates utnyttelsesgrad på 30% BYA. Minste krav til MUA er 200m2.

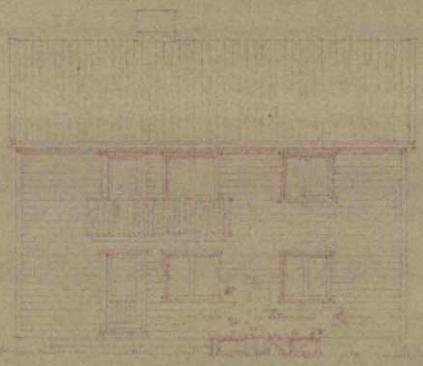
Det tillates frittliggende garasje opp til 50 m2. Garasje tillates oppført utenfor byggegrense. Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei, skal ha avstand på minimum 5 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei, skal ha avstand på minimum 2 meter til veiformål. Garasje skal ha mønehøyde på maksimalt 5 meter målt fra overkant gulv og skal ikke overstige kote + 24,5. Garasje skal ha minimumsavstand til nabogrenser på 1 meter.

Overvann fra eiendommene til kommunal overvannsledning kan maksimalt være 1,0 liter/sekund og dekar.

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette skal skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.







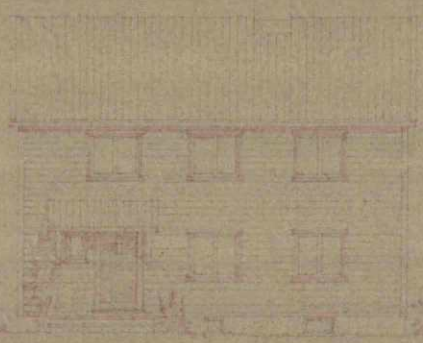
J.nr. 85/54.
Natteroy Byggenemnd
Natteroy

Undertegnede bekrefter herved at huset er oppført overensstemmende med den godkjente tegning.

Sted Navn

Dato Navn

Godkjennes for Innskrivelse til Skadetaksten
er uten forpliktelse for banken

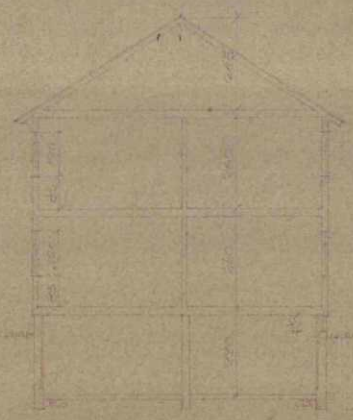


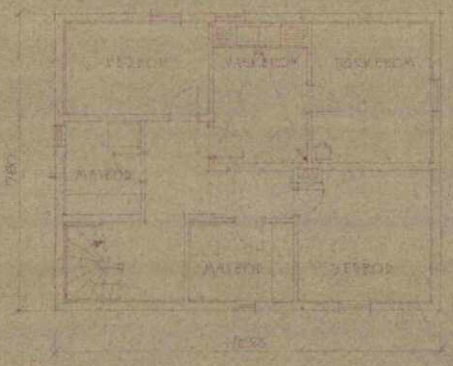
Herr Hans Kvisle,
Natteroy.

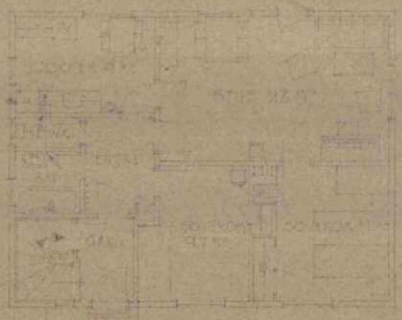
TYPE 80 +

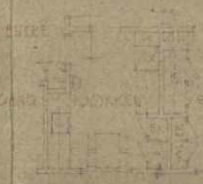
611916 TONSBERG TRYKK

J.nr. 85/57
Nøtterøy Byggenemnd
Nøtterøy







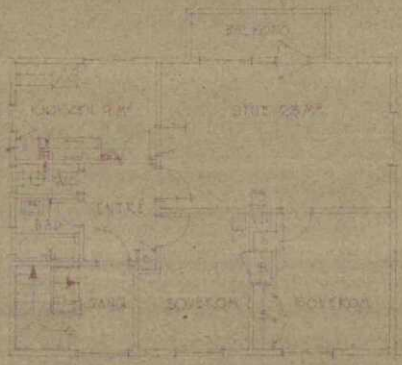


Undertegnede bekrefter herved at huset er utført overensstemmende med den godkjente tegning.

Sted Navn

Dato Navn

Godkjennes for fleremannsbruk til Nøtterøy
Se ellers forpliktelse for bruken



Herr Hans Kvisle,
Nøtterøy.

TYP 80 +

Grensegaten 13A

Nabolaget Rosanes - vurdert av 83 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Teie skole (1-7 kl.) 436 elever, 21 klasser	21 min 1.7 km
Labakken skole (1-7 kl.) 457 elever, 23 klasser	5 min 2.6 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.... 247 elever, 13 klasser	5 min 2.7 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 311 elever, 25 klasser	21 min 1.7 km
Færder videregående skole 750 elever	12 min 0.9 km
Slottsfjellet videregående Steiner... 56 elever, 3 klasser	6 min 2.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Teie veidele Totalt 6 ulike linjer	3 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	6 min 2.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	26 min

BARNEHAGER

Teie Hageby barnehage (1-5 år) 23 barn	5 min 0.4 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 117 barn	11 min 0.8 km
Teie Kirkes barnehage (1-5 år) 30 barn	11 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Teie	8 min
Meny Teie Torg	8 min

FINN 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 2025

VARER/TJENESTER

Bellevuesenteret	8 min
Apotek 1 Teie torg	7 min
Nøtterøy Vinmonopol	5 min

SPORT

Bryggerijordet Balløkke	8 min
Færder VGS - Idrettshall	13 min
Fresh Fitness Tønsberg	14 min
Spenst Tønsberg	24 min

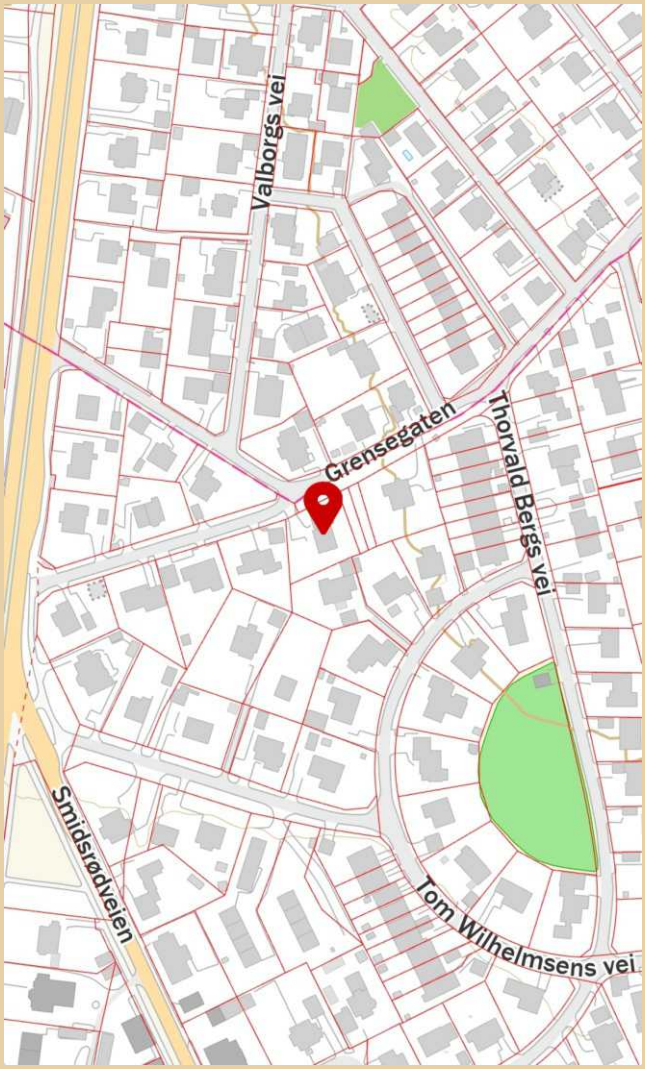
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

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 2025

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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:
Grensegaten 13A, 3120 Nøtterøy
Gnr. 2, Bnr. 109, Snr. 1, Færder kommune.

Oppdragsnummer:
13250008

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Bettina Ranheim Grønseth

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 932 40 550

E-post: bettina.ranheim.gronseth@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** _____

Egenkaptitalen 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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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