PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

KIRKEVEIEN 18

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

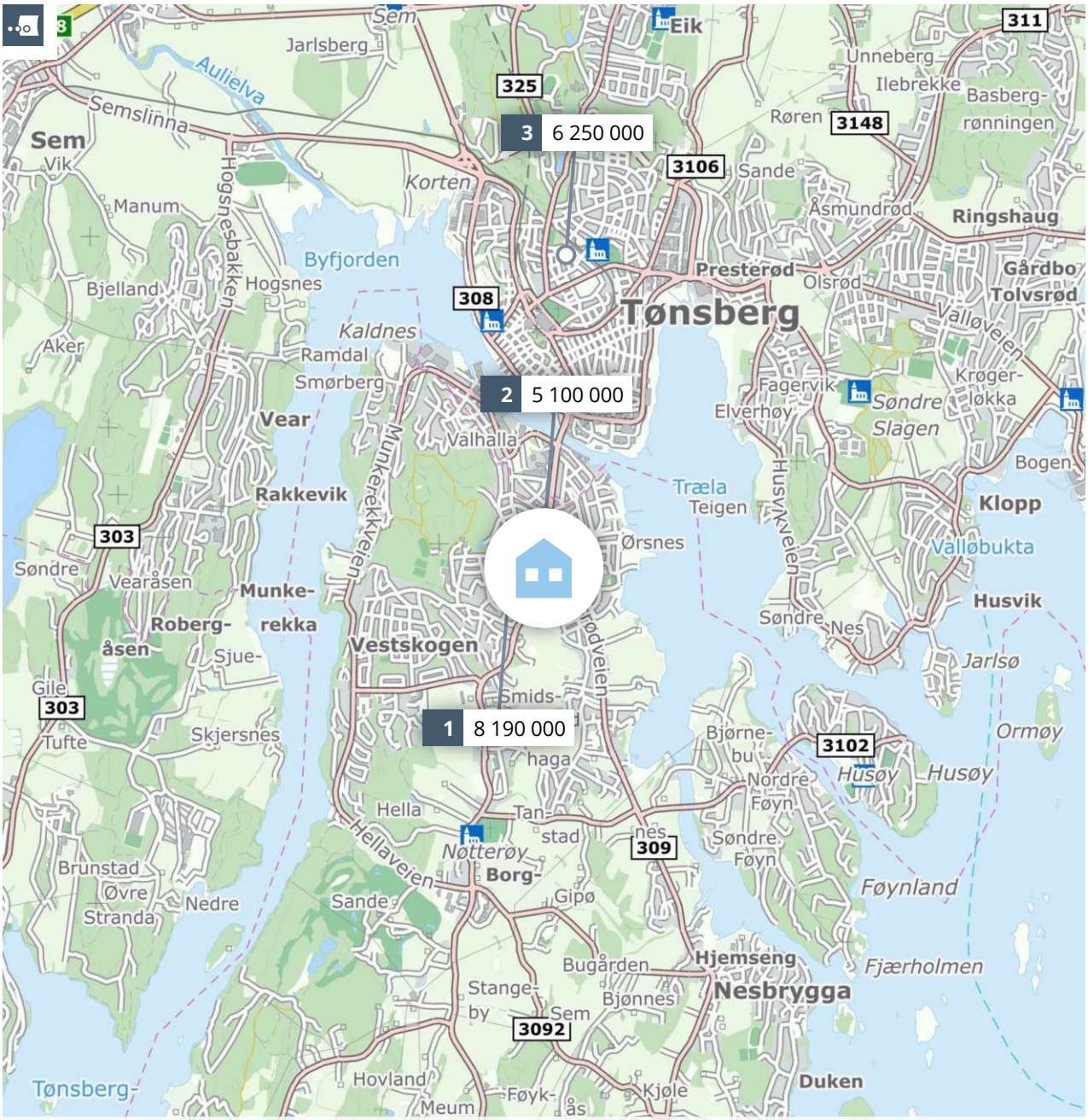
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KIRKEVEIEN 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 15.08.2025

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: Christoffer Janås Fischer.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kirkeveien 18, 3121 NØTTERØY

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1931

GNR 1 BNR 196 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3911 FÆRDER GRUNNKRETS ROSANES

Verdivurdert til

5 000 000

-	5 000 000	12 887
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	388 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					995 m²	
Byggeår					1931	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Thueveien 8				10.08.2025	8 190 000	**8 190 000**	0	8 190 000	**34 268**
	239 m²	1939	930 m²	5 sov						
2	Kvernhusveien 4				07.09.2021	5 000 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**33 333**
	153 m²	1932	713 m²	4 sov						
3	Anders Larsens gate 6 B				09.04.2025	7 250 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**27 174**
	230 m²	1920	554 m²	4 sov						

Velkommen til Kirkeveien 18, en hel, horisontaldelt tomannsbolig, oppført i to etasjer pluss kjeller og loftsrom. Huset består av to boenheter – et flott utleieobjekt eller en fin generasjonsbolig. Beliggenheten er god, sentralt på Teie, med umiddelbar nærhet til buss, barnehage og spisesteder, samt kort vei til skoler, idrettsanlegg og alle fasiliteter i Tønsberg sentrum.

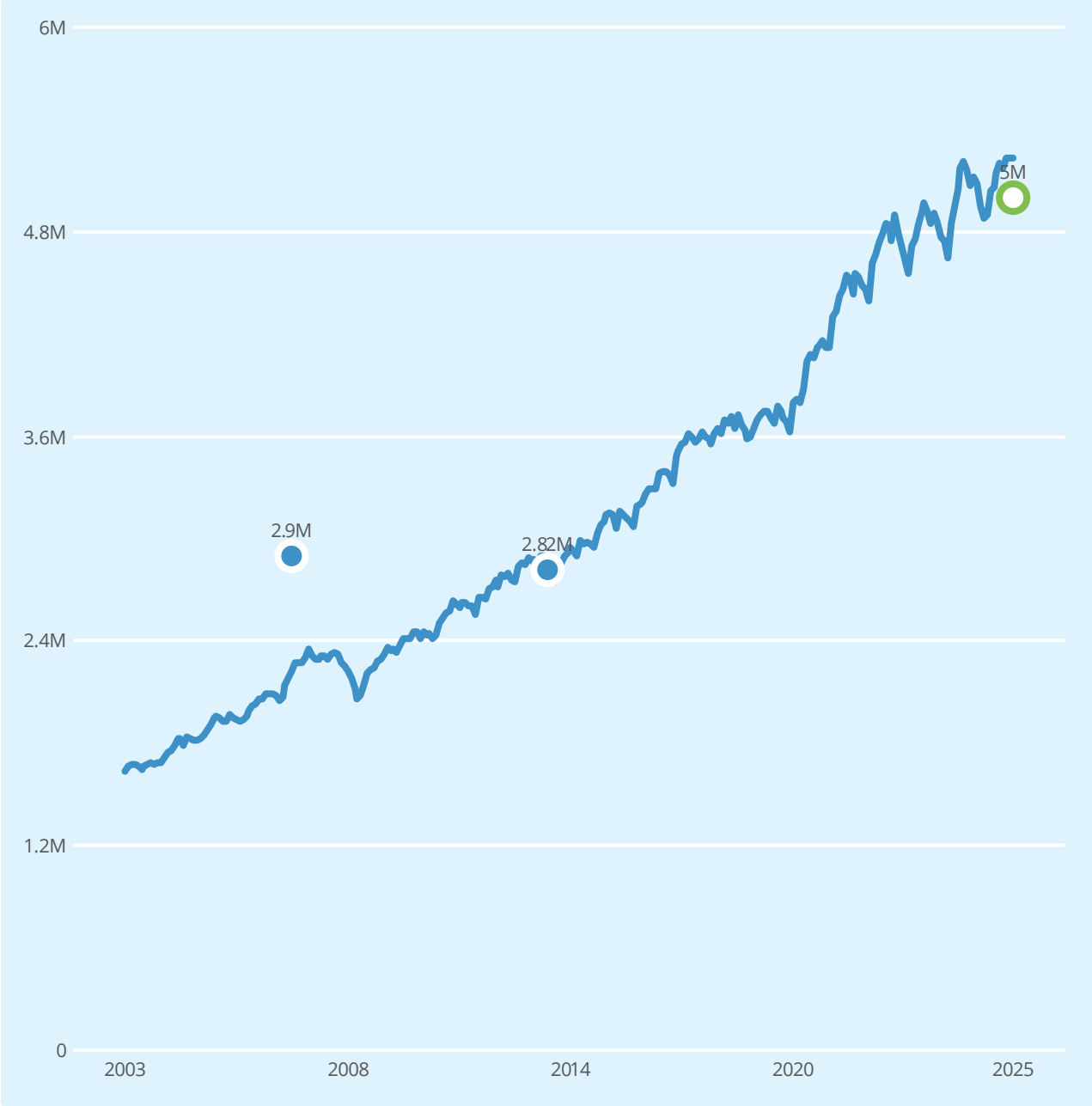
Tomten er på 1 mål, med garasje, carport, usjenerte uteplasser og gressplen for lek. I likhet med huset har tomten stort potensial for videre utvikling. Boenhetene har så å si lik planløsning, bestående av kjøkken, to tilstøtende stuer, et separat wc og et eldre bad/vaskerom. Boenheten i 1. etasje har kjøkken fra 2021 og tre soverom, og boenheten i 2. etasje har fire soverom. Lagringsplass finnes på loft og i kjeller.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Horisontaldelt tomannsbolig
2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
07.10.2013	14.10.2013	01.11.2013	3 090 000	2 820 000	0	2 820 000
10.04.2007	30.04.2007	02.07.2007	2 950 000	2 900 000	-	2 900 000

Tomannsboliger til salgs i FÆRDER kommune nå

20
tomannsboliger til salgs

5.1M
4 840 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
67
dager

Tomannsboliger solgt i FÆRDER kommune siste 6 mnd

20
tomannsboliger solgt

4.9M
4.8M
4 698 000 Prisantydning i snitt
4 616 000 Salgspris i snitt
4.5M

Solgt i snitt i løpet av
83
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

41 432 FÆRDER kommune i snitt siste 6 mnd
37 255 Vestfold fylke i snitt siste 6 mnd

12 887 Kirkeveien 18 Totalpris 5 000 000

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Kirkeveien 18 , 3121 NØTTERØY
FÆRDER kommune
gnr. 1, bnr. 196

Sum areal alle bygg: BRA: 406 m² BRA-i: 388 m²



Befaringsdato: 12.06.2025 **Rapportdato:** 15.08.2025 **Oppdragsnr.:** 21609-1467 **Referansenummer:** MV6517

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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

En hel horisontaldelt tomannsbolig. Oppført i tre over grunnmur fra 1931.
Boligen består av fire etasjer inkludert loft og kjeller.
Hele boligen fremstår med ett større etterslep på oppgradering og vedlikehold og må ses på som ett renoveringsobjekt.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Tomannsbolig - Byggeår: 1931

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp og beslag i stål.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Bygningen har teak hovedytterdør og malt hovedytterdør.
Utvendig trapp av betong som adkomst til boligen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig i 1. etasje er det gulv av parkett, teppe og belegg.
Veggene har tapet og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Innvendig i 2. etasje er det gulv av parkett, laminat og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Målinger er foretatt i spisestue og stue.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har 2 stk. mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av betong.
Boligen har malte tretrapper.
Innvendig har boligen eldre malte dører.
Boligen varmes opp ved hjelp av varmepumpe, vedovner og elektriske panelovner.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 1. etasje.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I bunnsvill bak dusjkabinett hull tatt i soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,3%.

Bad/vaskerom i 2. etasje.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I bunnsvill bak dusjkabinett hull tatt på soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i 1. etasje.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken i 2. etasje.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1. etasje.
Toalettrom med servant og toalett.
Dert er belegg på gulv, tapet på vegger og trepanel i tak.

Toalettrom i 2. etasje.
Toalettrom med servant og toalett.
Det er belegg på gulv, tapet på vegger og tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmepumpe luft til luft, montert i stue 1. etasje.
Varmtvannstankene er på ca. 200 liter.
Åpent elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.
Sikringsskap er plassert på loft.
Røykdetektorer plassert i begge boenhetene.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering av ukjent type og er antatt fra da bygget ble oppført i 1931.
Bygningen har antatt grunnmur av sparesteinsmur fra byggeåret.
Relativ flat tomt med opparbeidet plenarealer, asfalt, singel og prydbusker/hekk.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør me dukkene alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

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.
Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

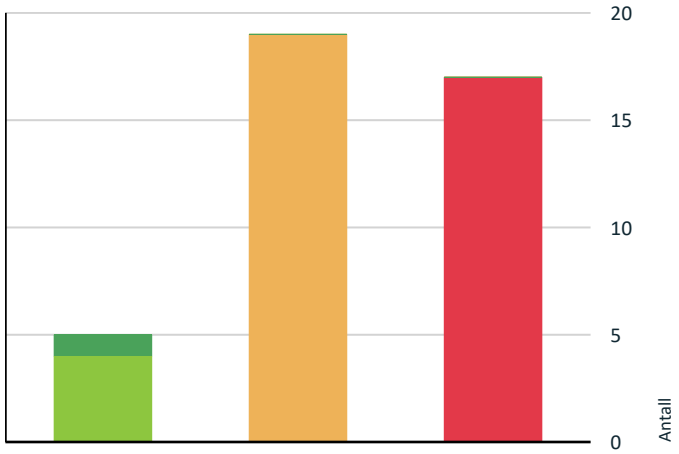
Garasje

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

Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Sammendrag av boligens tilstand

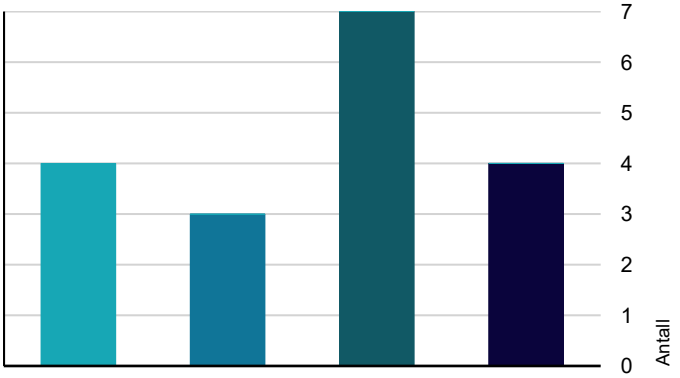
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Overflater 2. etasje	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Innvendige trapp til kjeller — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapp til loft — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Generell — Gå til side
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapp til 2. etasje — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører 1. etasje. — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører 2. etasje. — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmepumpe 1. etasje — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstankene i kjeller — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1931

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i stål.

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

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



TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det må påregnes ny kledning på boligen.
Lufting bør etableres den dagen bygget skal bytte kledning.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering må etableres.
- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak, men hold konstruksjonen under oppsyn for å avdekke en eventuell utvikling og behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Vinduer

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Forventet brukstid anses som passert.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det må påregnes nye vinduer på hele boligen unntatt enkelte vinduer i 1. etasje som er fra 2020.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Nyere vinduer 1. etasje

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Forventet brukstid, anses som passert.
Alder og slitasje, tilsier at det bør påregnes bytte av dør.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det må påregnes nye dører på bygningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp av betong som adkomst til boligen.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, teppe og belegg. Veggene har tapet og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes bytte og utbedring av de fleste overflater i boligen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Overflater 2. etasje

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes bytte og utbedring av alle overflater i boligen.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Målinger er foretatt i spisestue og stue.

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.

Det er målt 15mm avvik i spisestue/stue.

Konsekvens/tiltak
• 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.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle tiltak mot radon i bygget.

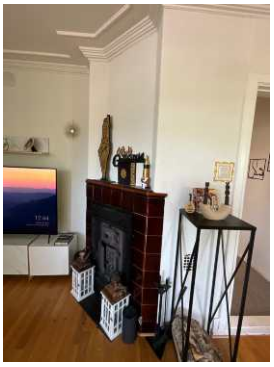
TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har 2 stk. mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 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 er av betong.

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

Tilstandsrapport

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er synlig muggvekst på vegg i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjeller krever omfattende tiltak, det må blant annet etableres lufteventiler, vegger må saneres for mugg, mm. For å unngå videre skader i konstruksjonen.
Kostnadsestimat er for etablering av lufting og sanering av mugg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 2 Innvendige trapp til 2. etasje

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er betydelig knirk i trapp.
• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Trappen står foran en god del vedlikehold.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 3 Innvendige trapp til kjeller

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Trappen har store skader.

Konsekvens/tiltak
• Trappen må påregnes skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Innvendige trapp til loft

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Trappen må påregnes skiftes ut.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører 1. etasje.

Innvendig har boligen eldre malte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
• Det er påvist andre avvik:

Forventet brukstid anses som passert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes nye dører i hele boligen når boligen skal renoveres.

TG 2 Innvendige dører 2. etasje.

Innvendig har boligen eldre malte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
• Det er påvist andre avvik:

Forventet brukstid anses som passert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes nye dører i hele boligen når boligen skal renoveres.

TG 1 Oppvarming

Boligen varmes opp ved hjelp av varmepumpe, vedovner og elektriske panelovner.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I bunnsvill bak dusjkabinett hull tatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,3%.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre bruksmerker/skader og skjevheter på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes utbedringer og justering av innredning for å opprettholde forventet brukstid på innredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport





2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
Forventet brukstid anses som passert.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.
Det må påregnes ny ventilator når innredningen byttes.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servant og toalett.
Dert er belegg på gulv, tapet på vegger og trepanel i tak.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er påvist andre avvik:
Mindre enn halvparten av forventet brukstid er gjenstående på overflater i rommet

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Andre tiltak:
Det må påregnes vedlikehold/oppgraderinger av rommet.



2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med servant og toalett.
Det er belegg på gulv, tapet på vegger og tak.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er påvist andre avvik:
Rommet fremstår med ett større oppgraderingsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
Det må påregnes renovering av toalettrommet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Lekkasje på rør i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Vannrør må skiftes.

Kostnadsestimat er for utbedring av vannlekkasje i kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist 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 Varmepumpe 1. etasje

Varmepumpe luft til luft, montert i stue 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Service på varmepumpen bør påregnes for å sikre optimal drift og levetid.

TG 2 Varmtvannstankene i kjeller

Varmtvannstankene er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



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 elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.
Sikringsskap er plassert på loft.

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.
   Ukjent alder på anlegget.

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

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På bakgrunn av 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



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 begge boenhetene.

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 ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av ukjent type og er antatt fra da bygget ble oppført i 1931.

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.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
• 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.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har antatt grunnmur av sparesteinsmur fra byggeåret.

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 3 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør me dukkene alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetegninger, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

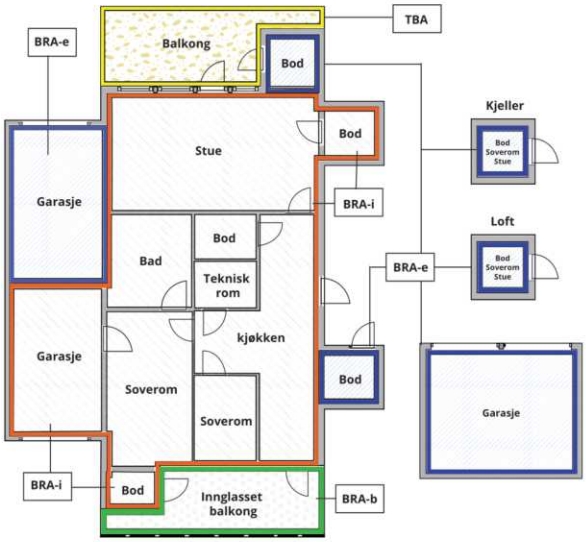
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
kjeller	104			104			104
1. Etasje	126			126			126
2. Etasje	124			124			124
Loft	34			34		69	103
SUM	**388**					**69**	**457**
SUM BRA	**388**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
kjeller	Gang, Bod 1, Bod 2, Lagerrom 1, Lagerrom 2, Lagerrom 3, Bod 3, Lagerrom 4, Bod 4		
1. Etasje	Vindfang, Gang, Toalettrom, Kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom, Stue, Spisestue, Soverom 2, Kott, Soverom 3, Inngang 2. etasaje, Trapperom til kjeller		
2. Etasje	Gang 1, Gang 2, Soverom 1, Toalettrom, Stue, Spisestue, Soverom 2, Soverom 3, Kott, Bad/vaskerom, Soverom 4, Kjøkken		
Loft	Uinnredet loft, Bod 1, Bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 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.
Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Brannceller

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		18		18	

SUM		**18**
SUM BRA	**18**	

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Sannsynlig at branncelleinndeling ikke er ihht. dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	248	140
Garasje	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2025	Stian Barth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	1	196		0	994.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kirkeveien 18

Hjemmelshaver
Kodial Darshan Kaur

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett veletablert boligfeltet Teie, med kort avstand til Tønsberg 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
Plantegninger	30.05.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Del med takstmann	12.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

• Fuktmåling: Måling av 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/MV6517

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 AS Oppdragsnr.: 13250105

Adresse: Kirkeveien 18

Postnr.: 3121 Sted: Færder

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 2013 Hvor lenge har du bodd i boligen? 12 år 2 mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? If Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: DARSHAN KAUR Etternavn: KODIAL

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

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

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Frøyt vann i kjeller, 2023/2024.

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse:

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse:

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Fryst vann i kjeller, fikset rørlegger.

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Noe rate for mange år siden, fikset.

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Fikset takrenner der det var ødelagt.

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

D K

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **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 Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 ogforsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger: DK Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 19.8.2025		Sted Tønsberg

Signatur selger 1: [signature]

Signatur selger 2:

DK

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.01.2022

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.

1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.

1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.

2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av innsekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)

5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.

5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.

5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.

6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.

6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.

6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å

- behandle kravet;
- utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
- forhandle med kravstiller, og
- prosedere saken for domstolene.

6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.

6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.

7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.

7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntrer Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

8.2 Verneting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinsitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.
I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Kirkeveien 18

Nabolaget Rosanes - vurdert av 84 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Teie skole (1-7 kl.) 438 elever, 26 klasser	11 min 0.8 km
Labakken skole (1-7 kl.) 475 elever, 23 klasser	21 min 1.9 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) 240 elever, 11 klasser	22 min 2 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 23 klasser	11 min 0.8 km
Færder videregående skole 750 elever	15 min 1.4 km
Slottsfjellet videregående Steiners... 56 elever, 3 klasser	6 min 2.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bellevue Senteret	2 min
Kople Teie Torv Tønsberg	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Teiehøyden Linje 02, N02	1 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	6 min 2.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	28 min

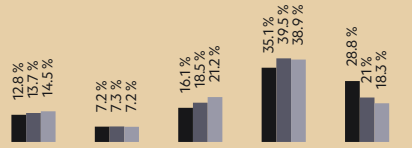
BARNEHAGER

Teie Kirkes barnehage (1-5 år) 30 barn	3 min 0.2 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 117 barn	8 min 0.6 km
Tiriltoppen barnehage (1-5 år) 96 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Meny Teie Torg	3 min
Rema 1000 Teie	4 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Bryggerijordet Balløkke	10 min
Teigar ungdomsskole - kunstgress 7'...	12 min
Fresh Fitness Tønsberg	17 min
EVO Nøtterøy	20 min

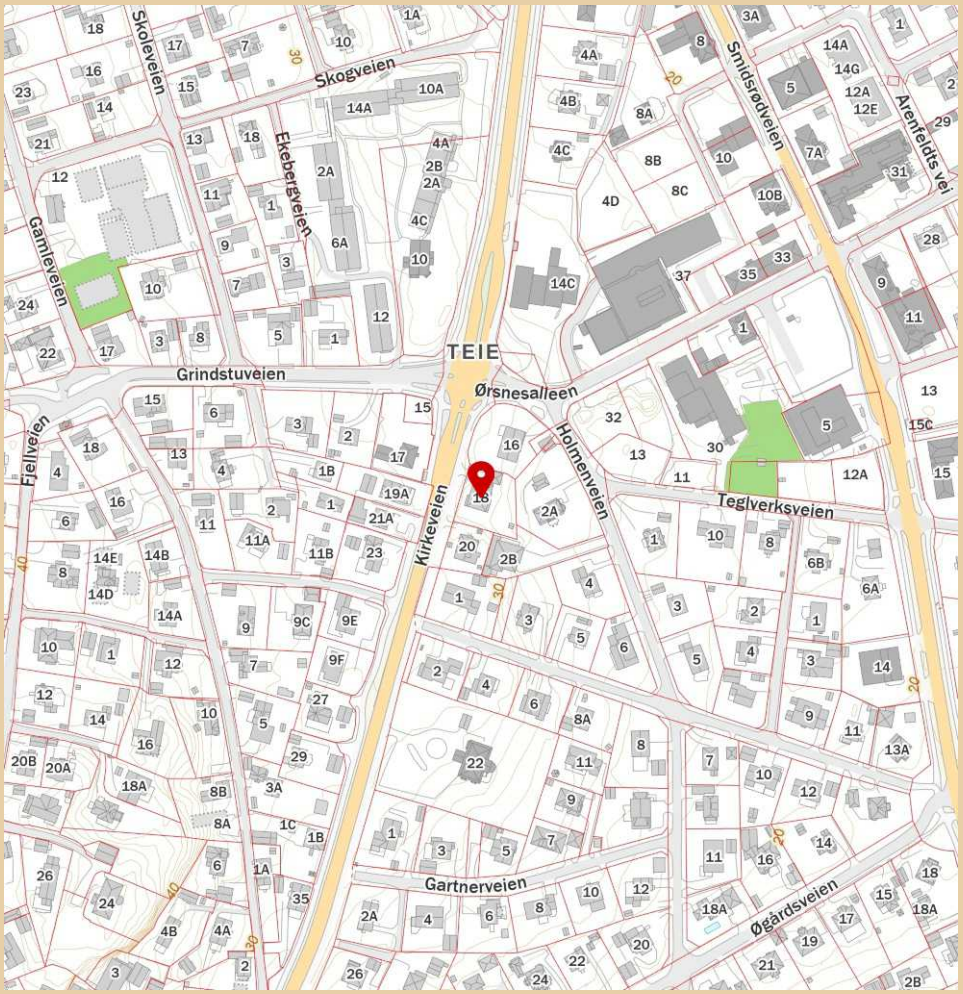
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100



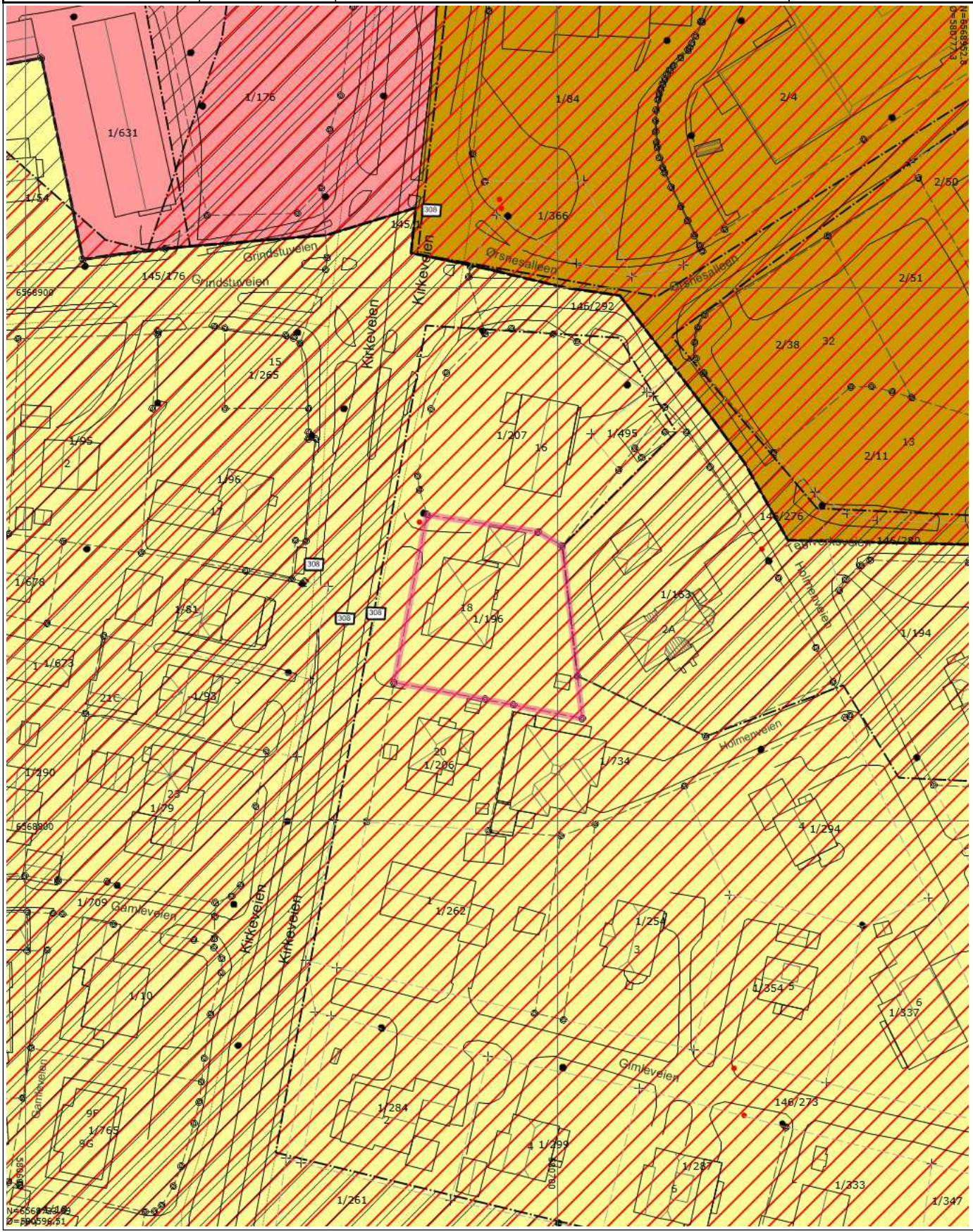
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Færder kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 196	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kirkeveien 18 3121 NØTTERØY			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve
- Høydekurve

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

OMRÅDEREGULERING NR. 92-2
TEIE SENTRUM

NØTTERØY KOMMUNE

Vedtatt av kommunestyret 09.11.2011, stadfestet av Fylkesmannen 23.03.12.

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med PlanID 92-2, datert 01.10.10, sist revidert 23.03.12 ihht. klagebehandling 15.02.12 og Fylkesmannens stadfestelse 23.03.12..

§ 2 RETTSVIRKNING

Reguleringsplanens kart med bestemmelser er juridisk bindende og er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 nr. 71. Der det i det etterfølgende er vist til § er det plan- og bygningsloven det vises til med mindre annet fremgår.

§ 3 PLANTYPE

Foreliggende plan er en områdeplan. For bestemmelsesområde # 1, 2, 3, 4 samt formålsområde FOK og BFOK7 kreves det detaljregulering før det kan gjennomføres større søknadspliktige tiltak. Detaljreguleringen skal minst inneholde utnyttelsesgrad, antall boenheter, etasjeantall, tillatt kote-, møne- og gesimshøyde, byggegrenser, vurdering av adkomster med sikttrekanter, utomhusplan samt kommunalteknisk plan.

Det skal utarbeides konsekvensvurderinger for virkninger av planforslagene. For alle detaljreguleringer skal trafikk, bomiljø, parkering, universell utforming, energiløsninger, estetikk og beredskap og samfunnssikkerhet (ROS-analyse) konsekvensvurderes.
For bestemmelsesområde #1 skal i tillegg bruk av torget utredes. For bestemmelsesområde #2 skal i tillegg alternative adkomster utredes.

§ 4 FORMÅL

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- boligbebyggelse (B1 – 20)
- offentlig eller privat tjenesteyting (T1 - 2)
- energianlegg (E1 - 3)
- renovasjonsanlegg (f_R)
- bolig/kontor (BK)
- bolig/forretning (BFO)

- bolig/forretning/kontor (BFOK1 - 8)
- bolig/forretning/kontor/privat tjenesteyting (BFOKT)
- bolig/forretning/kontor/bevertning (BFOKBE1 - 2)
- parkeringshus/kontor/bolig (PHKB)
- parkeringshus/kontor/forretning/bolig (PHKFOB)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- vei (V)
- kjørevei (KV)
- privat adkomstvei (a_V1-8)
- gang-/sykkelvei/fortau (GS)
- kombinert gang-/sykkelvei og adkomstvei (GSA1 – 2)
- gatetun/parkering (GP)
- annen veigrunn – grøntareal mm.
- midlertidig anleggsområde

Grønnstruktur
- park (PA)
- park/turvei (PATV1 - 2)

Hensynssoner
- bevaringsverdig bygning og bygningsmiljø (H570 1 – 12)

§ 5 FELLESBESTEMMELSER

§ 5.1 Universell utforming
Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for både bygninger, inne- og utearealer jf. Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK 10).

§ 5.2 Byggehøyder
Det tillates større byggehøyder i bestemmelsesområde #1 enn i bestemmelsesområdene og formålsområdene som ligger nærmere regulerte boligområder. Det skal vurderes inntrukne toppetasjer i forhold til underliggende etasje for å unngå fasader som er for dominerende.

§ 5.3 Estetikk
Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg samt endring av eksisterende, utformes i samspill med omgivelsenes karakter og den tradisjonelle byggeskikken på stedet. Bebyggelsen skal ha en helhetlig form, farge og volumoppbygging, og fremme gode gate- og uterom.

Det skal stilles høye arkitektoniske og estetiske krav til ny bebyggelse mot offentlige gate- og byrom. Gate-etasjen skal være preget av åpenhet mot offentlige gater og plasser. Lukkede sokkeletasjer eller tildekking av store vindusflater tillates ikke.
Tekniske installasjoner for bl.a. ventilasjon og varme skal integreres i

bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte. Utvendig plassering på tak eller vegg tillates ikke. Installasjonene skal støydempes mot offentlige arealer og naboer.

§ 5.4 Skilt

Skilt og reklameinnretning skal i type, størrelse, utforming, materialbruk og farge tilpasses bygningens fasader og harmonere med bygningen og miljøet forøvrig og skal ikke virke skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene, eller virke sjenerende på annen måte.
Skilt og reklameinnretninger kan uansett størrelse ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt tillatelse. Unntatt fra søknadsplikten er et enkelt skilt på en fasade, dersom skiltet er mindre enn 0,5 m2.

All skilting mot fylkesvei skal i tillegg godkjennes av Statens vegvesen. Kun skilt fastmontert på fasade er tillatt, og fremmedreklame tillates ikke.

§ 5.5 Frisikt

Det skal i alle kryss og adkomster være fri sikt i en høyde på 0,5m over tilstøtende veiers planum. Arealene innenfor frisiktsonen må ikke brukes slik at sikten blir hindret på noe tidspunkt.
Frisiktsonen skal i kryss med fartsgrense 30km/t være 6,0 x 30,0m og i adkomster være 3,0 x 20,0m.

§ 5.6 Støy

Innendørs og utendørs lydnivå skal tilfredsstille retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, rundskriv T-1442 og NS 8175-Lydforhold i bygninger. Eventuelle fasade- og skjermingstiltak skal omsøkes og beskrives i søknad om rammetillatelse. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis.

§ 5.7 Klima og energi

Kommunens til en hver tid vedtatte klima- og energiplan skal legges til grunn for energispørsmål i saker etter plan- og bygningsloven.

I forbindelse med utarbeidelse av detaljplan må utbyggerne innenfor planområdet i fellesskap utrede muligheter for oppvarmingsløsninger basert på fornybar energi. I utredningen skal det vurderes muligheter for å anlegge nærvarmenett for området med miljøvennlig energikilde, så som pellets-, flisfyrings-, bergvarmeanlegg eller lignende. Det skal utredes for konvertering til vannbåren varme i eksisterende bygninger og oppvarmingsløsninger i planlagte bygg. Det bør installeres vannbåren varme i nybygg over 1000m2. Dersom noen av byggene i dag har oppvarming basert på ikke fornybar energi, må en utrede mulighetene for å konvertere disse til miljøvennlig oppvarming.

Nye utbyggere skal ta kontakt med Skagerak nett for avklaring av behov for

nettutbygging og utforming av evt. nettløsning.

§ 5.8 Kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakhaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 5.9 Bevaring av trær

Alle eiketrær innenfor planområdet som har en diameter på minst 63 cm målt 1,3m over bakken skal bevares jfr. Forskrift av 12. mai 2011 om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven.

Andre større eksisterende trær innenfor planområdet skal også søkes bevart.

§ 5.10 Parkering

Parkering på tak tillates ikke.

§ 6 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 6.1 Bestemmelsesområde 1 (#1)

For bestemmelsesområde 1 kreves det en samlet detaljregulering for hele området før det kan gjennomføres større søknadspliktige tiltak.

§ 6.1.1 Bolig/forretning/kontor (BFOK1)

Tillatte formål er bolig, forretning og kontor.
Parkering kan legges under bakkeplan.
Minste private MUA pr. boenhet skal være 10 m2. I tillegg skal det avsettes min. 125m2 pr. 3 – 20 boenheter til felles nærlekeplass. Dette arealet skal øke med 5m2/boenhet der det etableres flere boenheter enn maks antall. Lekeplassen skal være godkjent og opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen før opparbeidelsen.

§ 6.1.2 Bolig/forretning/kontor/bevertning (BFOKBE)

Tillatte formål er bolig/forretning, kontor og bevertning.
Parkering kan legges under bakkeplan
Minste private MUA pr. boenhet skal være 10 m2. I tillegg skal det avsettes min. 125m2 pr. 3 – 20 boenheter til felles nærlekeplass. Dette arealet skal øke med 5m2/boenhet der det etableres flere boenheter enn maks antall. Lekeplassen skal være godkjent og opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen før opparbeidelsen.

§ 6.1.3 Parkeringshus/kontor/bolig (PHKB)
Tillatte formål er parkeringshus, kontor og bolig.
Minste private MUA pr. boenhet skal være 10 m2. I tillegg skal det avsettes min. 125m2 pr. 3 – 20 boenheter til felles nærlekeplass. Dette arealet skal øke med 5m2/boenhet der det etableres flere boenheter enn maks antall. Lekeplassen skal være godkjent og opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen før opparbeidelsen.

§ 6.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting – religionsutøvelse (T1)
Tillatt formål er offentlig eller privat tjenesteyting.
Det tillates religionsutøvelse (kirke) med tilhørende servicetilbud, som hår/fotpleie, søndagsskole o.l.

§ 6.1.5 Energianlegg (E1)
Tillatt formål er energianlegg.
Det er etablert trafokiosk innenfor formålet.

§ 6.1.6 Gatetun/parkering (GP)
Tillatte formål er gatetun og parkering.
Kan omfatte mindre byggkonstruksjoner for torgsalg, toalettanlegg og lignende.

§ 6.2 Bestemmelsesområde 2 (# 2)
For bestemmelsesområde 2 kreves det en samlet detaljregulering for hele området før det kan gjennomføres større søknadspliktige tiltak.

§ 6.2.1 Bolig/forretning/kontor (BFOK2 - 3)
Tillatte formål er bolig, forretning og kontor.
Parkering kan legges under bakkeplan.
Minste private MUA pr. boenhet skal være 10 m2. I tillegg skal det avsettes min. 125m2 pr. 3 – 20 boenheter til felles nærlekeplass. Dette arealet skal øke med 5m2/boenhet der det etableres flere boenheter enn maks antall. Lekeplassen skal være godkjent og opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen før opparbeidelsen.

§ 6.2.2 Vei (V)
Tillatt formål er vei.
Det kan vurderes å stenge veien for å bruke arealet til annet formål. Det må i så fall vises løsning for vendehammer ihht. kommunens veinormal.

§ 6.3 Bestemmelsesområde 3 (#3)

For bestemmelsesområde 3 kreves det en samlet detaljregulering for hele området før det kan gjennomføres større søknadspliktige tiltak.
Hovedadkomst til næringsvirksomhet på eiendommene gbnr. 2/85, 2/89 og 2/98 i bestemmelsesområdet skal ikke skje fra Ørsnesalleen via Arenfeldtsvei.

§ 6.3.1 Bolig/forretning/kontor (BFOK4 - 5)

Tillatte formål er bolig, forretning og kontor.
Parkering kan legges under bakkeplan
Minste private MUA pr. boenhet skal være 10 m2. I tillegg skal det avsettes min. 125m2 pr. 3 – 20 boenheter til felles nærlekeplass. Dette arealet skal øke med 5m2/boenhet der det etableres flere boenheter enn maks antall. Lekeplassen skal være godkjent og opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen før opparbeidelsen.

§ 6.3.2 Bolig/forretning/kontor/bevertning (BFOKBE2)

Tillatte formål er bolig, forretning, kontor og bevertning.
Parkering kan legges under bakkeplan
Minste private MUA pr. boenhet skal være 10 m2. I tillegg skal det avsettes min. 125m2 pr. 3 – 20 boenheter til felles nærlekeplass. Dette arealet skal øke med 5m2/boenhet der det etableres flere boenheter enn maks antall. Lekeplassen skal være godkjent og opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen før opparbeidelsen.

Eiendommens sørlige adkomst tillates kun for innkjøring og eiendommens nordlige adkomst for utkjøring. Ved detaljregulering skal begge adkomstene vurderes på nytt med tanke på stenging.

§ 6.3.3 Parkeringshus/kontor/forretning/bolig (PHKFOB)

Tillatte formål er parkeringshus, kontor, forretning og bolig.
Minste private MUA pr. boenhet skal være 10 m2. I tillegg skal det avsettes min. 125m2 pr. 3 – 20 boenheter til felles nærlekeplass. Dette arealet skal øke med 5m2/boenhet der det etableres flere boenheter enn maks antall. Lekeplassen skal være godkjent og opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen før opparbeidelsen.

§ 6.3.4 Vei (V)

Tillatt formål er vei.

§ 6.4 Bestemmelsesområde 4 (#4)

For bestemmelsesområde 4 kreves det en samlet detaljregulering for hele området før det kan gjennomføres større søknadspliktige tiltak.

§ 6.4.1 Bolig/forretning/kontor (BFOK6)
Tillatte formål er bolig, forretning og kontor.
Parkering kan legges under bakkeplan
Minste private MUA pr. boenhet skal være 10 m2. I tillegg skal det avsettes min. 125m2 pr. 3 – 20 boenheter til felles nærlekeplass. Dette arealet skal øke med 5m2/boenhet der det etableres flere boenheter enn maks antall. Lekeplassen skal være godkjent og opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen før opparbeidelsen

§ 6.4.2 Bolig/forretning/kontor/privat tjenesteyting (BFOKT)
Tillatte formål er bolig, forretning, kontor og privat tjenesteyting.
Minste private MUA pr. boenhet skal være 10 m2. I tillegg skal det avsettes min. 125m2 pr. 3 – 20 boenheter til felles nærlekeplass. Dette arealet skal øke med 5m2/boenhet der det etableres flere boenheter enn maks antall. Lekeplassen skal være godkjent og opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen før opparbeidelsen.

§ 6.5 Boligbebyggelse (B1 – B20)

Tillatt formål er boligbebyggelse. Det tillates en utnyttelse på inntil 30% bebygd areal (BYA).
Kommuneplanens til enhver tid gjeldende bestemmelser for MUA og lek skal tilfredsstilles.

For helårsboliger med tilhørende anlegg tillates en atkomst pr. eiendom. Atkomst skal sikre forsvarlig trafikale forhold.
Garasje kan oppføres med et bruksareal (T-BRA) inntil 50 m2 og med en mønehøyde inntil 5 meter i forhold til målt gulv garasje, jf NS 3940.
Garasje utover 50 m2 T-BRA kan godkjennes når forholdene tillater det og avstanden til nabogrense er 4 meter eller mer. Garasje tillates ikke oppført utenfor byggegrense langs vei.

Fortetting i eksisterende byggeområde for boligbebyggelse ut over 30% BYA og/eller transformasjon av området, kan skje etter utarbeidelse av en samlet detaljregulering for hele formålsområdet.

Detaljreguleringen skal minst inneholde utnyttelsesgrad, antall boenheter, etasjeantall, tillatt kote-, møne- og gesimshøyde, byggegrenser, vurdering av adkomster med sikttrekanter, utomhusplan samt kommunalteknisk plan.

Det skal utarbeides konsekvensvurderinger for virkninger av planforslagene. For alle detaljreguleringer skal trafikk, bomiljø, parkering, universell utforming, energiløsninger, estetikk og beredskap og samfunnssikkerhet (ROS-analyse) konsekvensvurderes.

Ved utarbeidelse av detaljregulering skal det inntas bestemmelse om at lekeplasser skal være godkjent og opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen før opparbeidelsen.

§ 6.6 Offentlig eller privat tjenesteyting (T2)

Tillatt formål er offentlig eller privat tjenesteyting.
Innenfor formålet tillates diverse servicetilbud.
Tillatt utnyttelse er lik eksisterende utnyttelse.

§ 6.7 Bolig, forretning/kontor (BFOK8)

Tillatte formål er bolig, forretning og kontor.
For formålsområdet kreves det en detaljregulering
før det kan gjennomføres større søknadspliktige tiltak.
Parkering kan legges under bakkeplan
Minste private MUA pr. boenhet skal være 10 m2. I tillegg skal det avsettes min. 125m2 pr. 3 – 20 boenheter til felles nærlekeplass. Dette arealet skal øke med 5m2/boenhet der det etableres flere boenheter enn maks antall. Lekeplassen skal være godkjent og opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen før opparbeidelsen

§ 6.8 Bolig/kontor (BK)

Tillatte formål er bolig og kontor.
Minste private MUA pr. enebolig skal være 300 m2 (ved sekundærleilighet kreves 150 m2 i tillegg), 150 m2 for hver boenhet for sammenbygde småhus og to-mannsboliger.

Garasje kan oppføres med et bruksareal (T-BRA) inntil 50 m2 og med en mønehøyde inntil 5 meter i forhold til målt gulv garasje, jf NS 3940.
Garasje utover 50 m2 T-BRA kan godkjennes når forholdene tillater det og avstanden til nabogrense er 4 meter eller mer.

Garasje tillates ikke oppført utenfor byggegrense langs vei.

Det tillates en utnyttelse på inntil 40 % bebygd areal (BYA).

§ 6.9 Bolig/forretning (BFO)

Tillatte formål er bolig og forretning.
Tillatt utnyttelse er lik eksisterende utnyttelse.

§ 6.10 Bolig/forretning/kontor (BFOK7)

Tillatte formål er bolig, forretning og kontor.

For formålsområde BFOK7 kreves det en samlet detaljregulering for hele området før det kan gjennomføres større søknadspliktige tiltak.
Minste private MUA pr. boenhet skal være 10 m2. I tillegg skal det avsettes min. 125m2 pr. 3 – 20 boenheter til felles nærlekeplass. Dette arealet skal øke med 5m2/boenhet der det etableres flere boenheter enn maks antall. Lekeplassen skal være godkjent og opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen før opparbeidelsen.

§ 6.11 Energianlegg (E2-E3)

Tillatt formål er energianlegg.
Det er etablert trafokiosk innenfor formålet.
Tillatt utnyttelse er lik eksisterende utnyttelse.

§ 6.12 Renovasjonsanlegg (f_R)

Tillatt formål er renovasjonsanlegg.
Det kan etableres felles renovasjonsanlegg for gbnr. 1/94, 1/95 og 1/96 innenfor formålet.

§ 7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Alle veier og veiareal som ikke er private, er offentlige.

§ 7.1 Bestemmelsesområde 5 (#5)

Innenfor planområdet kan det anlegges kjøreveier, kollektivfelt, gang-/sykkelveier, kombinerte gang-/sykkelveier/adkomstveier, fortau, holdeplasser, murer, nødvendige støyskjermingstiltak og nødvendige tekniske installasjoner. Her inngår også annet nødvendig trafikkareal som grøntarealer, fylling, skjæring, åpne og lukkede grøfter for overvann og lignende.

§ 7.2 Midlertidig anleggsområde (#6 – 13)

Bestemmelsesområdet kan i anleggsperioden benyttes til mellomlagring av alle type masser og materialer. Det kan også benyttes som midlertidig anleggsområde. Etter avsluttet anleggsperiode opphører midlertidig reguleringsformål og området istandsettes.

§ 7.3 Vei (V)

Området er avsatt til veiformål.

§ 7.4 Privat adkomstvei (a_V1 - 8)

Området er avsatt til adkomstvei.

§ 7.5 Kombinert gang-/sykkelvei og adkomstvei (GSA1 – 2)
Området er avsatt til kombinert gang-/sykkelvei og adkomstvei

§ 8 GRØNNSTRUKTUR

§ 8.1 Park (PA)
Tillatt formål er park.
Innenfor planområdet er det etablert park.

§ 8.2 Park/turvei (PATV 1 – 2)
Tillatte formål er park og turvei.
Innenfor planområdet kan det anlegges gang-/sykkelvei.

§ 9 HENSYNSSONER

§ 9.1 Bevaringsverdig bygning og bygningsmiljø (H570 1 – 12)
Tilbygg / nybygg må utformes i harmoni med og underordne seg hovedbygningen/bygningsmiljøet når det gjelder plassering på tomt og i forhold til gate, møneretninger, størrelse, høyde, volum og form, proporsjoner, material- og fargebruk.

Det er en forutsetning at tilbygget/nybygget ikke reduserer de estetiske og kulturhistoriske verdiene knyttet til hovedbygningen/bygningsmiljøet. Tilbygg, takoppløft, arker og balkonger tillates normalt ikke på fasade mot vei.
Ved tilbygg/nybygg og endring av eksisterende bebyggelse kan kommunen i det enkelte tilfelle stille bestemte krav til plassering, møneretning, høyde, utforming, detaljering og material- og fargevalg.

Ved søknad om fasadeendring kan kommunen kreve at fasader tilbakeføres til dokumentert tidligere utseende for den aktuelle bygningen eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder, stiluttrykk eller områdets karakter. Ved tilbakeføring skal det benyttes historisk riktige detaljer og bygningsdeler. For bygninger/bygningsmiljø med høy autentisitet tillates normalt ikke fasadeendringer eller andre endringer som svekker bygningens/bygningsmiljøets verdi.

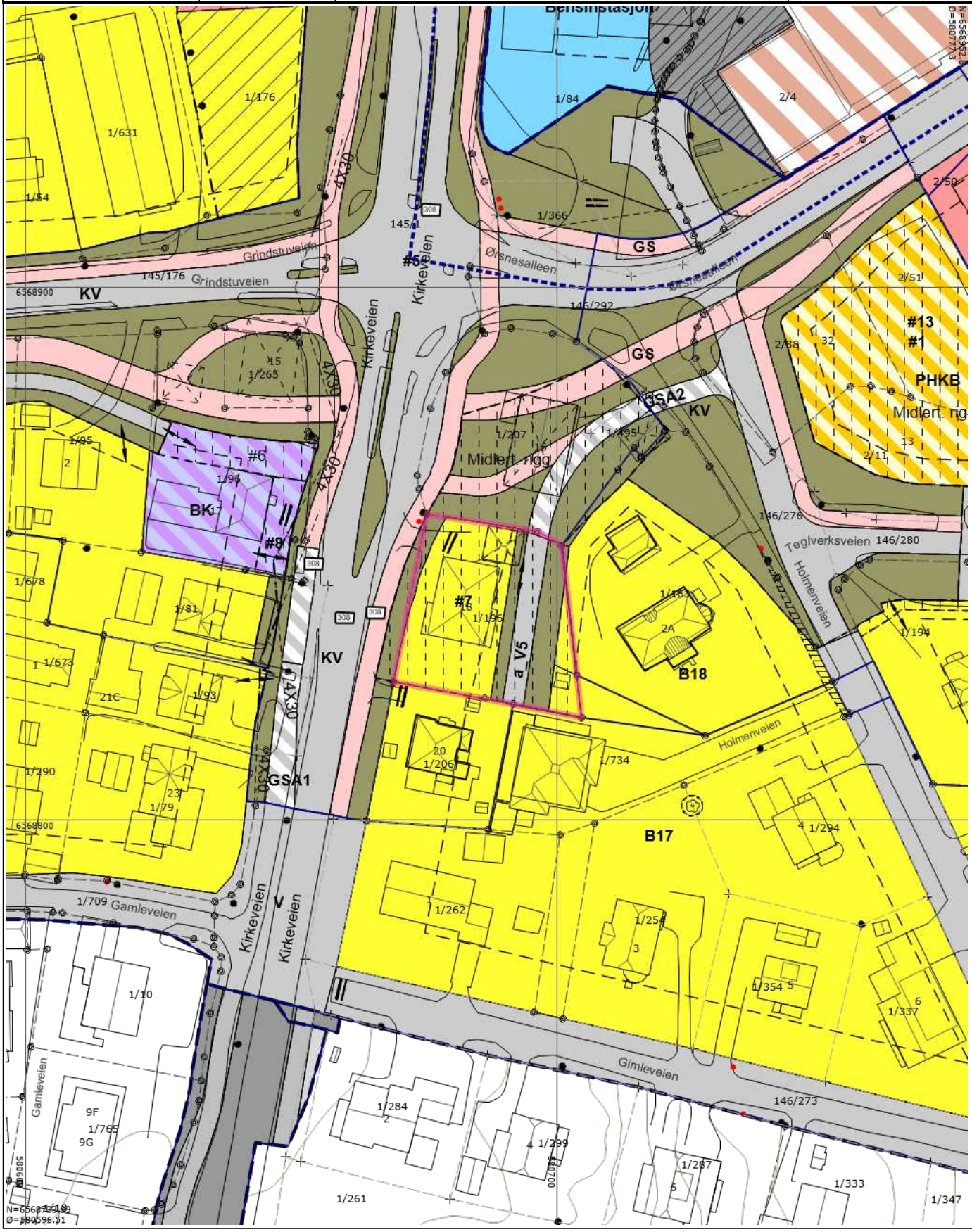
Bevaringsverdig bebyggelse tillates kun revet/fjernet dersom det er i svært dårlig teknisk tilstand og det anses som urimelig å pålegge istandsetting. Det må dokumenteres at bygningen/bebyggelsen kan erstattes med nybygg som tilfører området kvaliteter på linje med det som søkes revet/fjernet.
Byggesaker som berører bygninger, anlegg og bygningsmiljøer som er avsatt til bevaring, skal forelegges kulturminnemyndigheten/Vestfold Fylkeskommune til uttalelse før vedtak fattes.

Færder kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 196	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kirkeveien 18 3121 NØTTERØY			
Annen info:	Teie sentrum			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

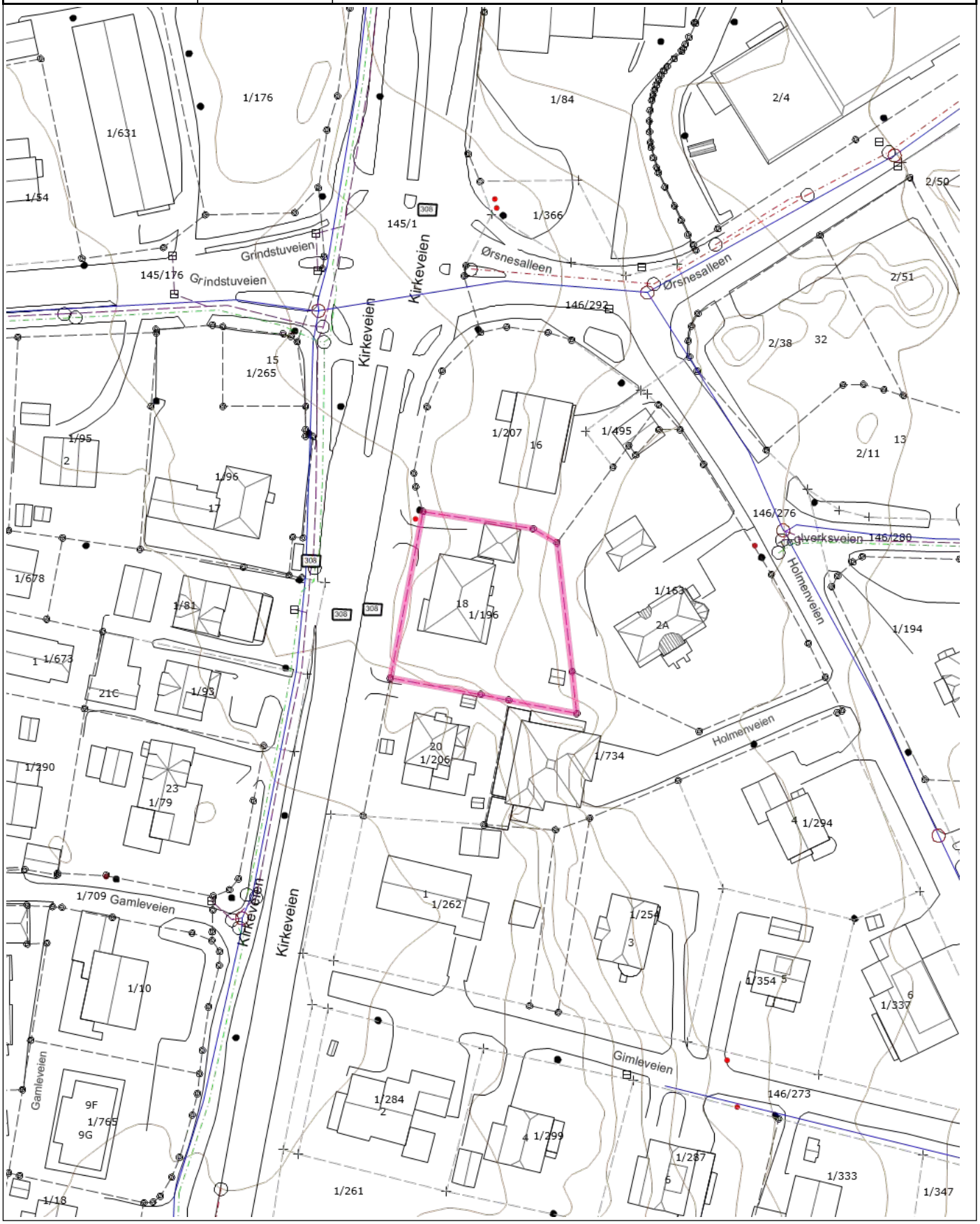
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Grense midlertidig bygg- og anleggsområde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Frisiktsone ved veg
- Bensinstasjon
- Offentlig trafikkområde
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Annet kombinert formål
- Bestemmelsesområde
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- ForretningkKontor
- Veg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- Høydekurve
- Høydekurve

Færder kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 196	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kirkeveien 18 3121 NØTTERØY			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Brannventil	Kum - annen eier	Sandfangskum
Sluk	Avløp_felles	Overvannsledning
Spillvannsledning	Vannledning - annen eier	Nøyaktig eiendomsgrense
Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt
Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Grunnmur	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Høydekurve	Høydekurve

Oversiktskart

Adresse: **Kirkeveien 18, 3121 Nøtterøy**
Gnr/Bnr: **3911/1/196/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 995 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 30.05.2025



Matrikkelkart

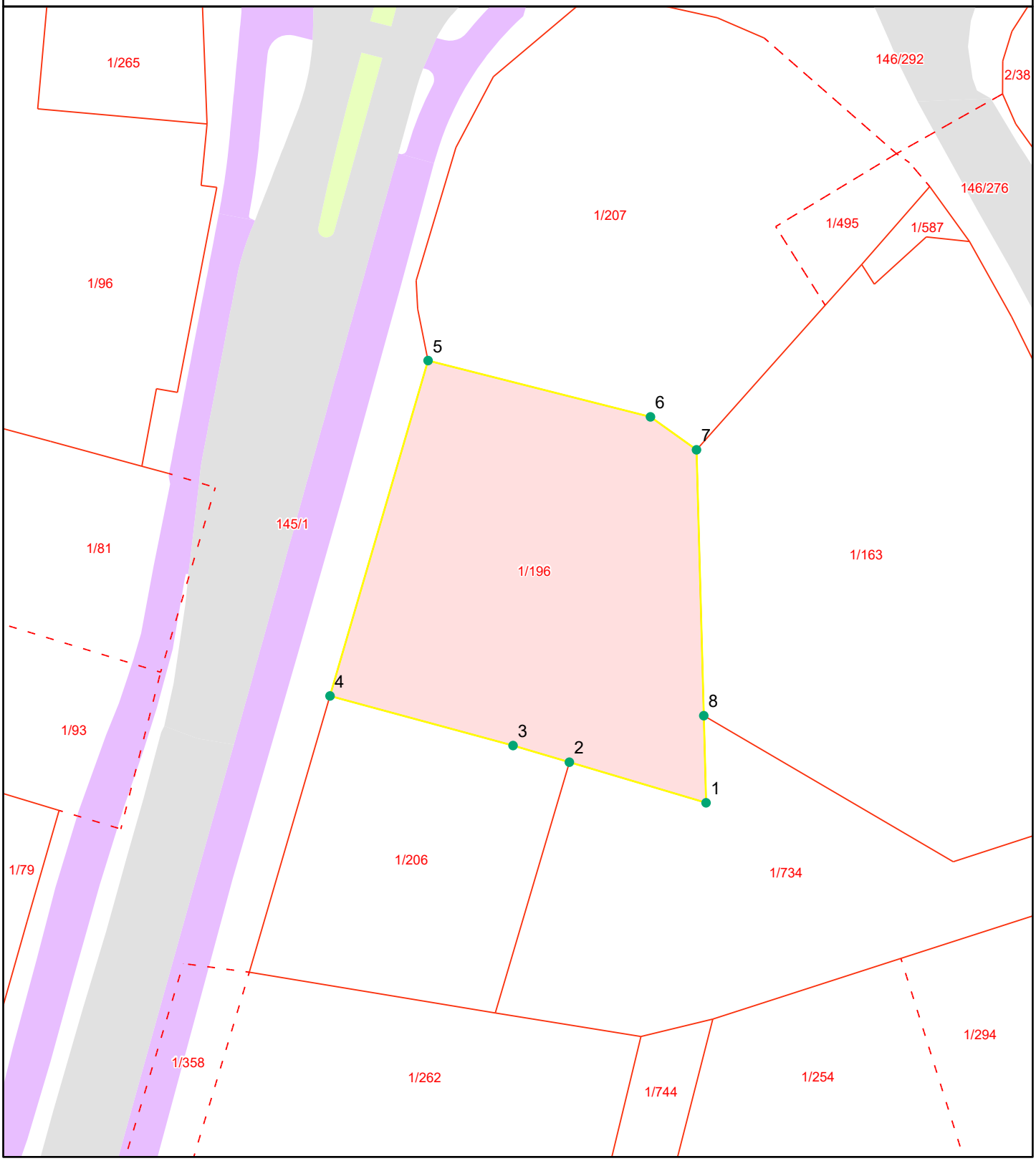
Adresse: **Kirkeveien 18, 3121 Nøtterøy**
Gnr/bnr: **3911/1/196/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 995 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 30.05.2025

N

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

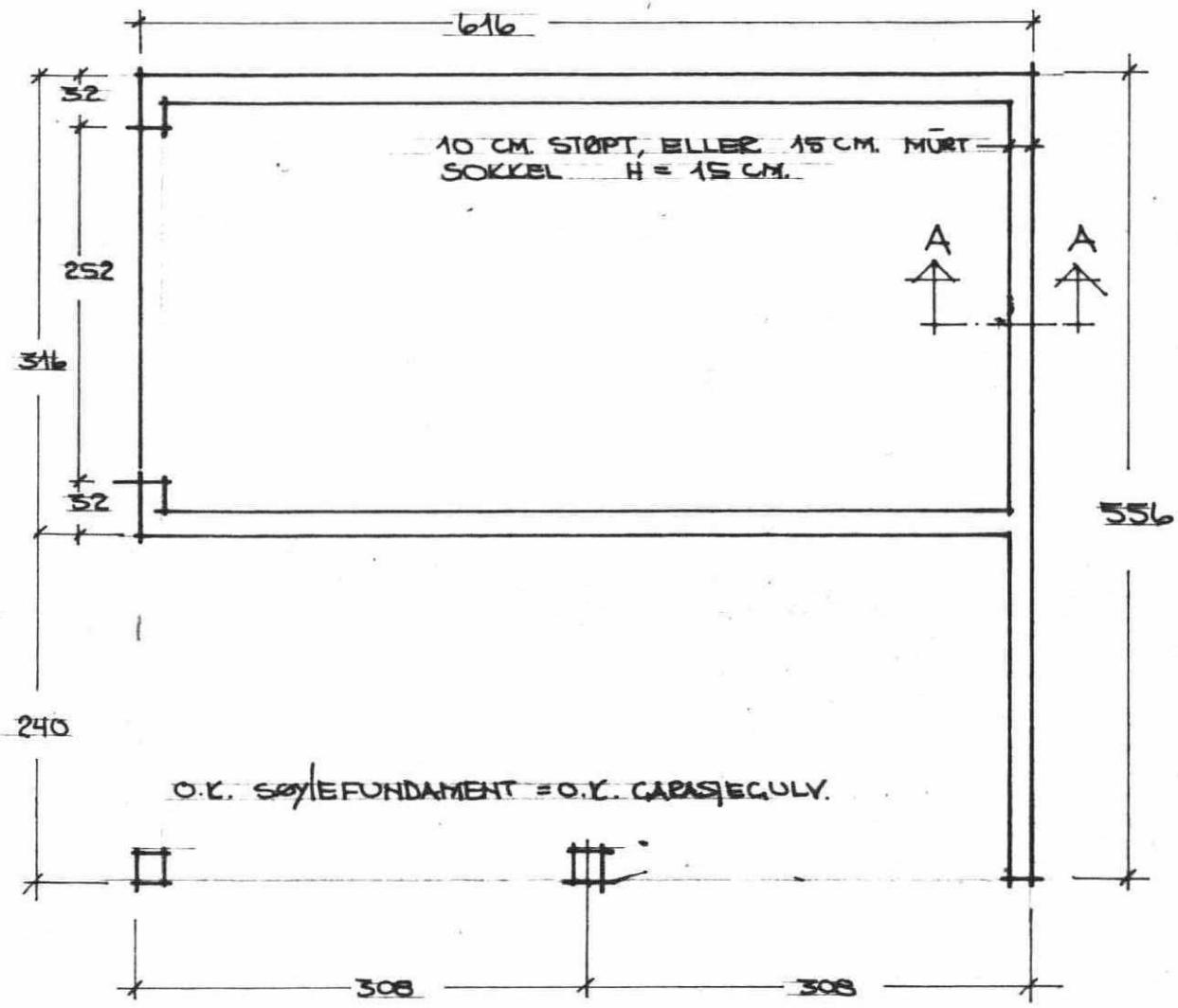
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

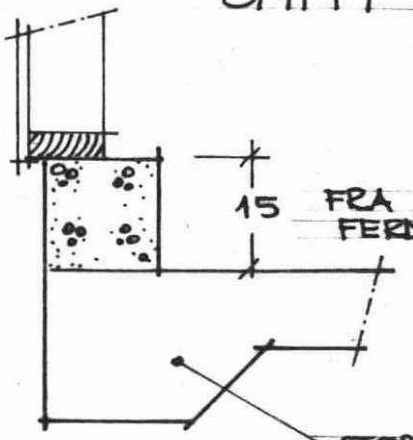
Beregnet areal: 995 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6576957.22	238636.56	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Teodolitt med elektronisk	12	13.16	0
2	6576960.96	238623.95	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	12	5.42	0
3	6576962.5	238618.75	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	12	17.5	0
4	6576967.07	238601.86	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	12	32.2	0
5	6576997.97	238610.91	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	12	21.17	0
6	6576992.78	238631.44	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	12	5.22	0
7	6576989.75	238635.68	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Teodolitt med elektronisk	12	24.51	0
8	6576965.25	238636.36	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	12	8.03	0



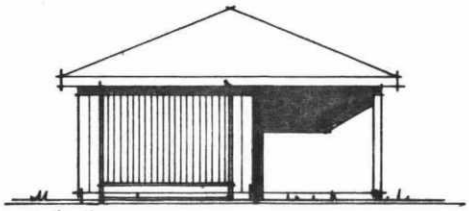
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
NØTTERØY KOMMUNE
INNKOMMET:
BYGN.R.SAK:
61/84

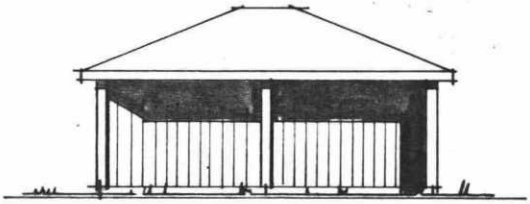
SNITT A-A

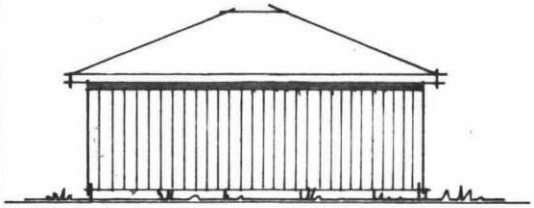


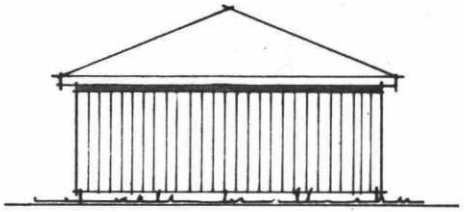
CARASJE / CAR-PORT	TYPE - 620 B ÷	FUNDAMENTPLAN
PORS-GARASJEN ET PRODUKT FRA: KJELL E. ANDERSEN A/S TLF. 035. 56492 - 54067 3900 PORSGRUNN V	BYGGHERRE: BJARNE GARMO BYGGESTED: KIRKEV. 18 KOMMUNE: NØTTERØY DATO: 3/10-83	

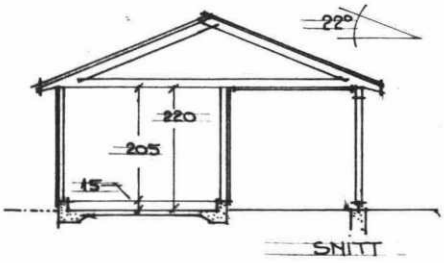
09031000080NO1491306



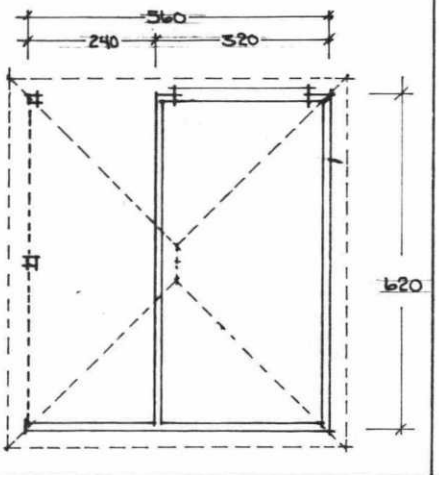








SNITT



BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
NØTTERØY KOMMUNE
INNKOMMET: BYGN.R.SAK: 61/84

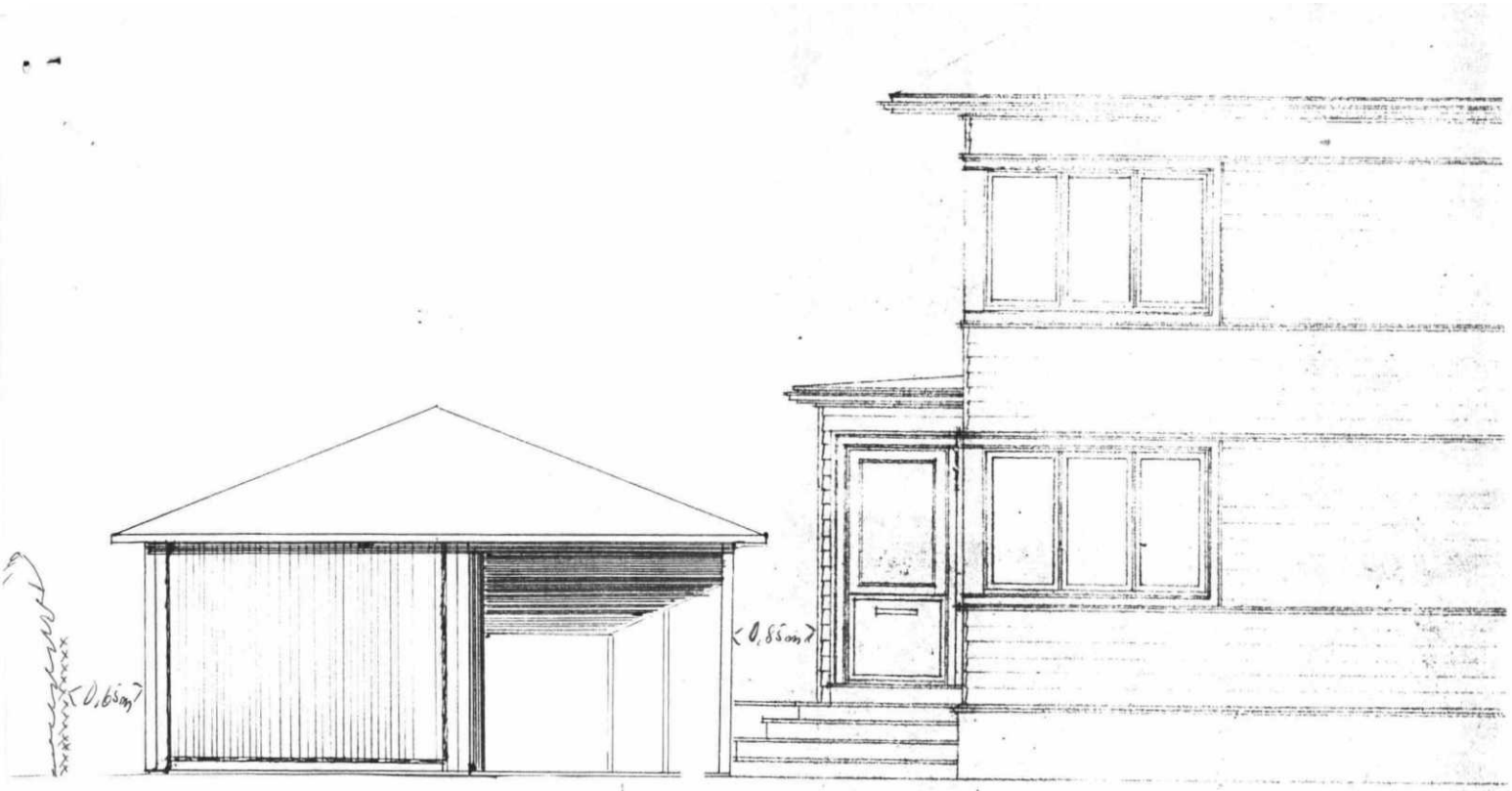
GARASJE / CARPORT

TYPE - 620 B÷ MV VALM

PORS-GARASJEN
ET PRODUKT FRA KJELL E. ANDERSEN A/S
TLF. 035, 56492 - 51067 3900 PORSGRUNN V

BYGGHERRE: BJARNE GARMO
BYGGESTED: KIRKEV. 18 TEIE
KOMMUNE: NØTTERØY

3/10-82



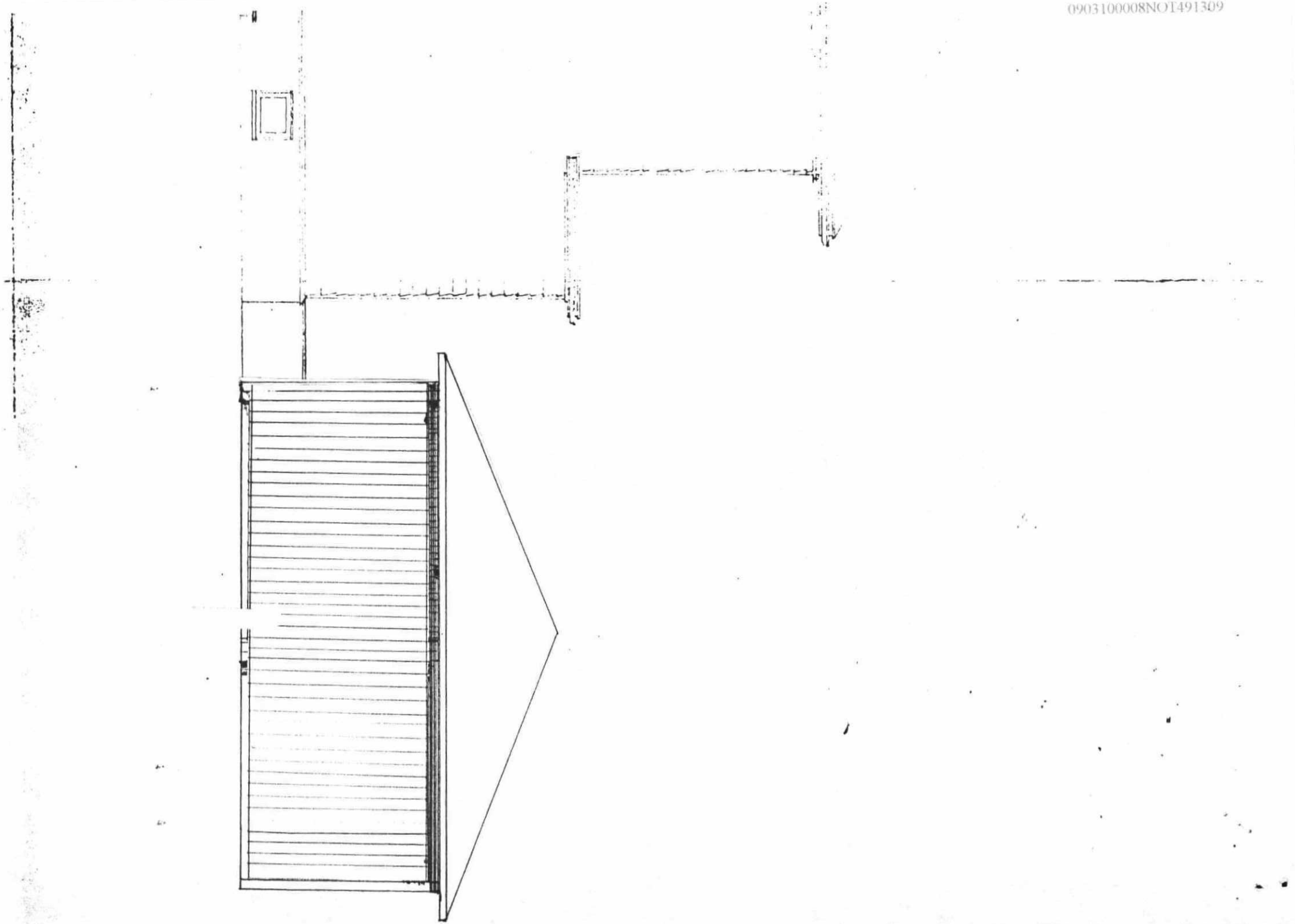
MOT KIRKEVEIEN

NØTTERØY BYGNINGSVESEN

INNKOMMET:	BYGN.R.SAK:
17.9.71	

0903100008NO1491308

0903100008NOT491309

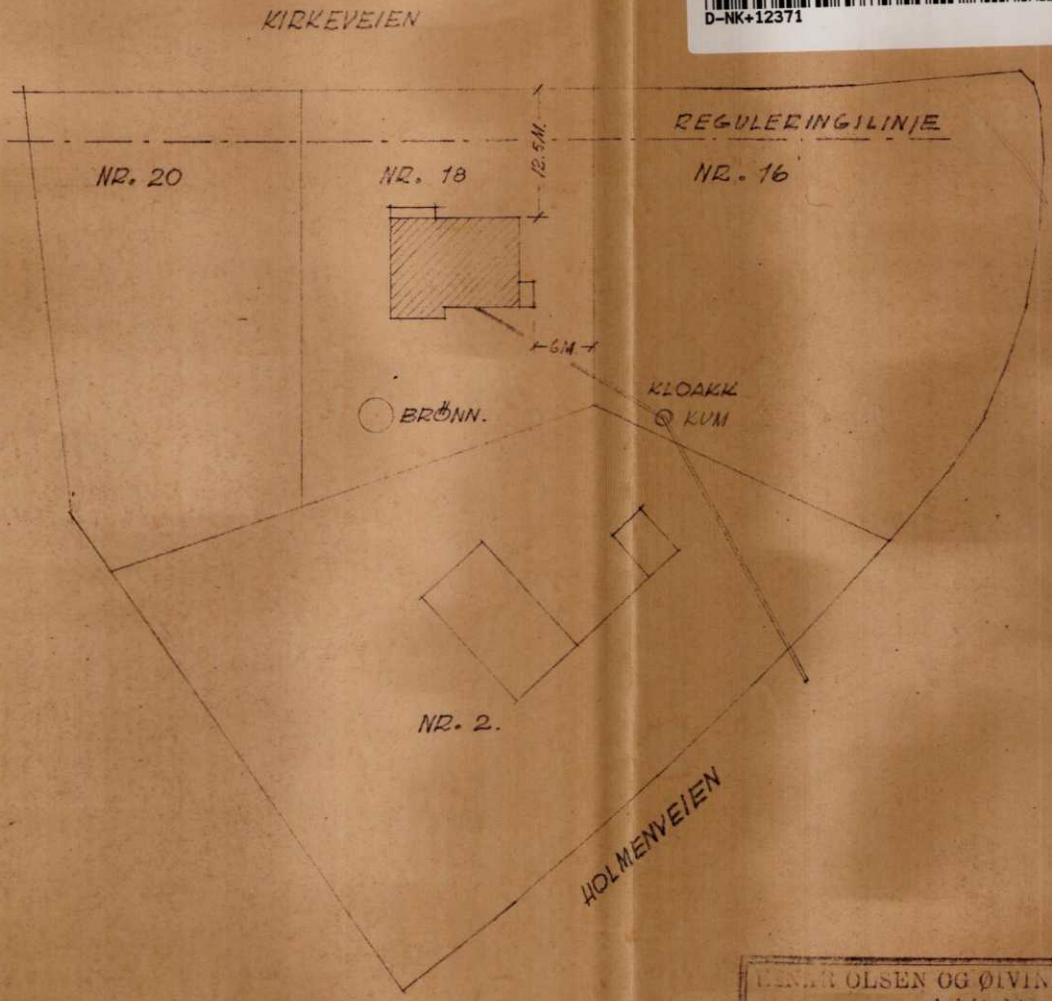


HEBR HVALFANGSTBESTYRER HJ. ANDERSEN
BEBYGGELSE AV KIRKEVEIEN NR 18 NØTTERØ
SITUASJONSPLAN MÅL 1:500

327

Kommuneingeniören
Jr. Nr. 327/31
NØTTERØ

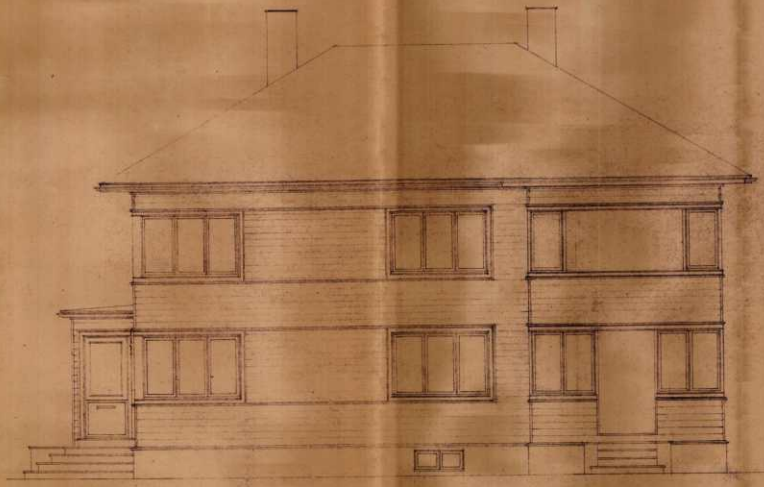
D-NK+12371



ARNAR OLSEN OG ØIVIND PETTERSEN
Arkitekter
TØNSBERG 25-4-1931 Telef. no. 2138

HERR HVALFANGITBEITYDER W. ANDERSEN
2-MANNSBOLIG AV TRE. BEBYGGET AREAL 134 M²
KIRKEVEIEN NR. 18 NØTTERØ MÅL 1:50

327



MOT KIRKEVEIEN



MOT SYD

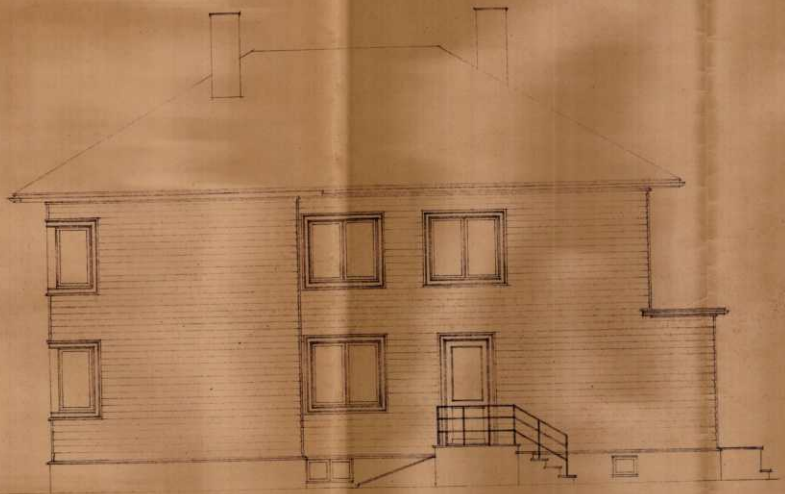
LARSEN OLSEN OG DAVID PETTERSEN
ARKITEKTER
NØTTERØ 25-4-1951

HERR HVALFANGITBEITYRER HJ. ANDERSEN
2-MANNSBOLIG AV TRE BEBYGGET AREAL 136 M²
KIRKEVEIEN NR. 18 NØTTERØ MÅL 1:50

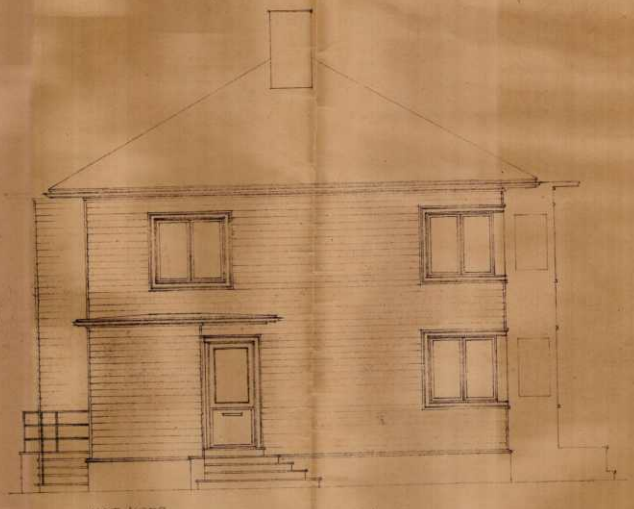
D-NK-12373

NØTTERØ

327



MOT ØST



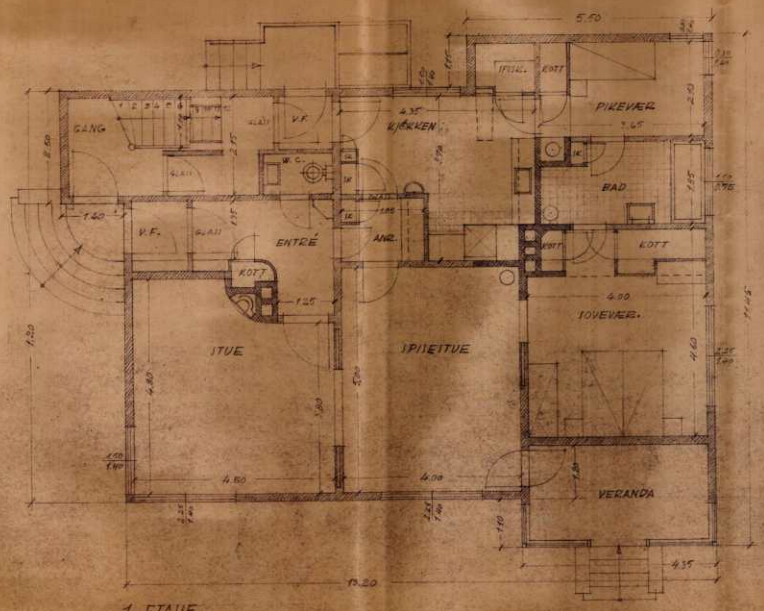
MOT NORD

25-6-1971

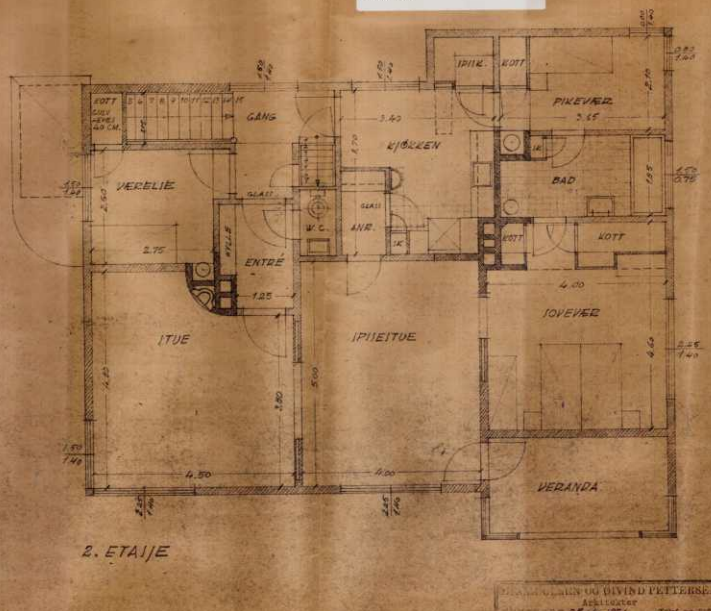
HERR WALFANGITBEITYRER HJ. ANDERSEN
2-MANNSBOLIG AV TRE. BEBYGGET AREAL 106 M²
KIRKEVEIEN NR 16 NØTTERØ MÅL 1:50

D-NK+12375

327



1. ETASJE



2. ETASJE

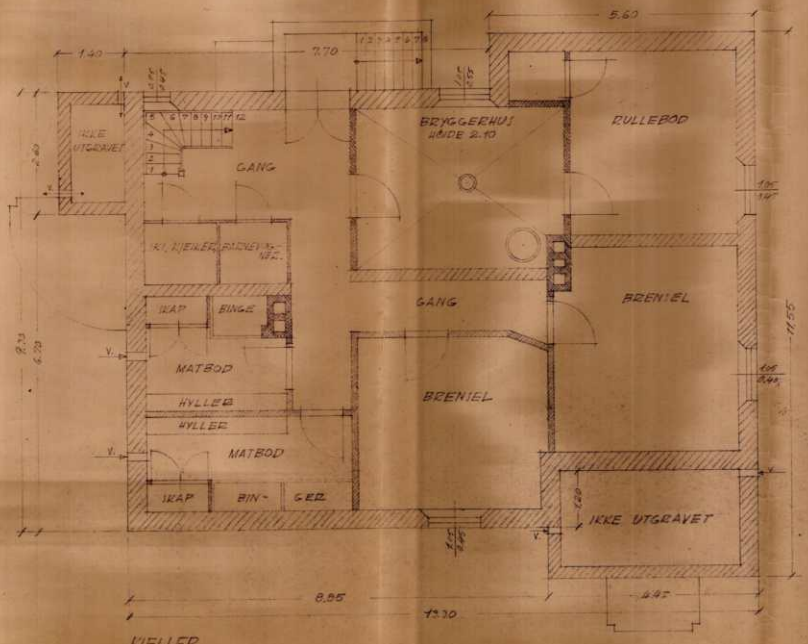
ARKITEKT ARNE OG DAVID PETTERSEN
Arkitekter
28-4-1931

D-NK-12372

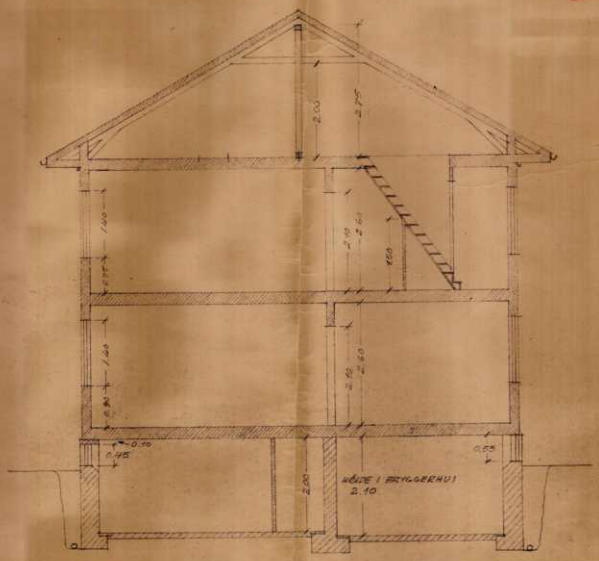
A/S JUL NØTTERØ

327

HERR HVALFANGITREDSKER H/L ANDERSEN
2-MANNSBOLIG AV TRE. BEBYGGET AREAL 136 M²
KIRKEVEIEN NR. 19 NØTTERØ MÅL 1:50



KJELLER



SNITT

ARNE OLSEN OG ØIVIND PETTERSEN
Arkitekter
NØTTERØ 25-4-1931
Telef. no. 2008

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:
Kirkeveien 18, 3121 Nøtterøy
Gnr. 1, Bnr. 196, Færder kommune.

Oppdragsnummer:
13250105

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Christoffer Janås Fischer

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 993 35 954

E-post: christoffer.janas.fischer@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.
