PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

VEARÅSEN 35

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Energiattest

Tegninger

Ferdigattest

Oversiktskart med VA

Matrikkelkart

Kommuneplan

Reguleringskart og bestemmelser

Info fra VIB

Servitutter

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Vearåsen 35 , 3173 VEAR
TØNSBERG kommune
gnr. 203, bnr. 388

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 20.06.2025 **Rapportdato:** 29.12.2025 **Oppdragsnr.:** 21609-1486 **Referansenummer:** UD2727

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

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

Enebolig over to etasjer oppført i tre over ringmur med støpt plate fra 1988
Boligen fremstår med normal standard tatt boligens alder og vedlikehold i betraktning.
Det bør påregnes noe modernisering av boligen for å treffe dagens standard og bruk.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp og beslag i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1987, 1992, 2000.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har doddører i tre.
Tradisjonell terrasse, bygget i impregnert treverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Målinger er foretatt i stue/spisestue.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Boligen varmes opp ved hjelp av vedovn, varmepumpe, elektriske panelovner og elektrisk gulvvarme i deler av 1. etasje.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 1. etasje.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bunnsvill i dusjnisje hull tatt under trapp.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%.

Bad i 2. etasje.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med servant, toalett og badekar.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bunnsvill bak badekar hull tatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,2%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstu
Badstuovn

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer.
Varmepumpe luft til luft, montert i stue.
Varmtvannstanken er på ca 120 liter og er plassert i kjøkkeninnredningen.
Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.
Røykdetektorer plassert i begge etasjer og er tilkoblet vaktsentral.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Drenerende tiltak er fra 1988.
Bygningen har betonggrunnmur med støpt plate.
Relativ flat tomt med opparbeidet plenarealer, belegningsstein og prydbusker/hekk.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

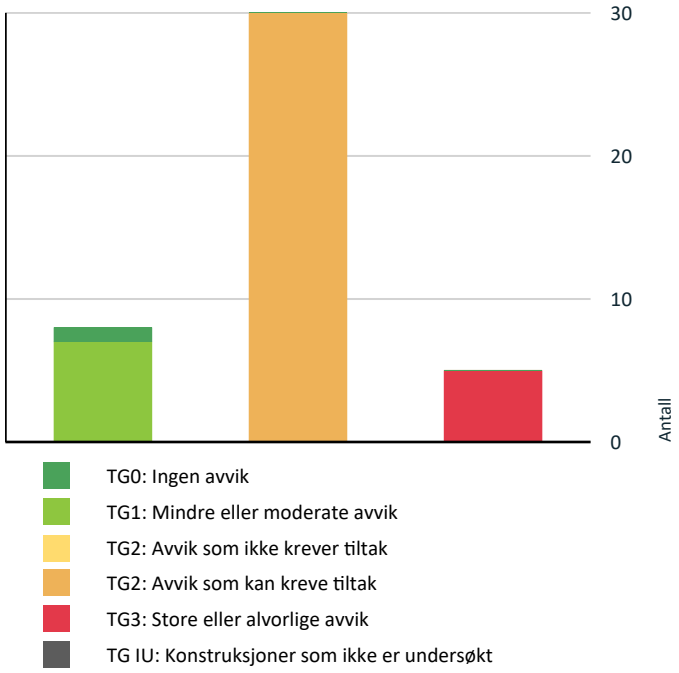
Enebolig

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

Mindre avvik på dagens romløsning sett opp mot tegninger i kommunal saksmappe.
Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Sammendrag av boligens tilstand

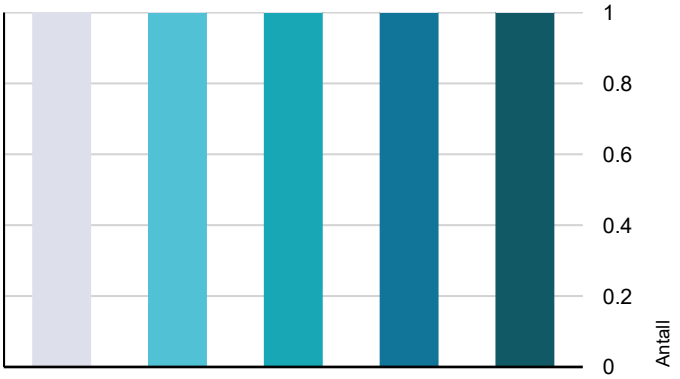
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Boddører — Gå til side
- Utvendig > Terrassedører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmepumpe — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Spesialrom > 1. Etasje > Badstue > Teknisk anlegg — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• 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.

Mose på takstein må fjernes for å unngå at takstein knekker/sprekker.

TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
• Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

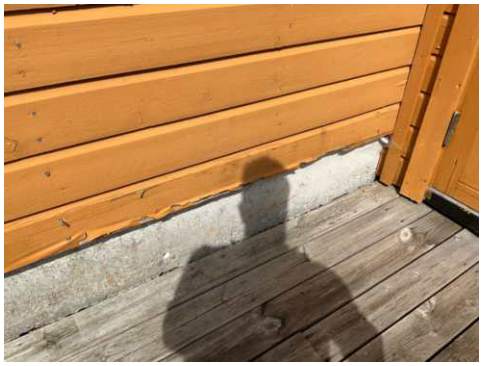
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten av forventet brukstid på kledning er gjenstående.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert noe muselort på loft.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1987, 1992, 2000.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist andre avvik:

Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
• Andre tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vedlikehold må påregnes for å opprettholde forventet brukstid på vinduer som ikke byttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 1 Ytterdør

Bygningen har malt hovedytterdør.

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

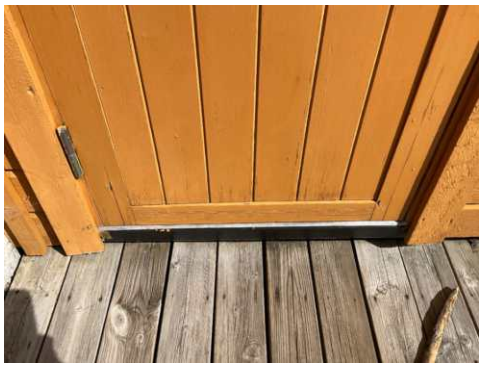
TG 2 Boddører

Bygningen har doddører i tre.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist andre avvik:

Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på døren.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



TG 2 Terrassedører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
• 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.

Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på døren.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
• Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tradisjonell terrasse, bygget i impregnert treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Terrasse fremstår med ett vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av terrasse for å opprettholde forventet brukstid.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Målinger er foretatt i stue/spisestue.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 31mm avvik gjennom stue/spisestue.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

Det er registrert at enkelte dører tar i karm/terskel.
Mindre enn halvparten av forventet brukstid er gjenstående.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som tar i karm eller terskel bør justeres eller utbedres for å sikre god funksjon og hindre unødvendig slitasje på både dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje og redusert levetid på dørene.

TG 1 Oppvarming

Boligen varmes opp ved hjelp av vedovn, varmepumpe, elektriske panelovner og elektrisk gulvvarme i deler av 1. etasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på fliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22mm.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på flis.

Konsekvens/tiltak
• Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er anset nødvendig da innredningen opprettholder funksjonen slik den fremstår på befaring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bunnsvill i dusjnisje hull tatt under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%.



2. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på fliser og øvrige overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på flis.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett og badekar.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er anset nødvendig da innredningen opprettholder funksjonen slik den fremstår på befaring.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bunnsvill bak badekar hull tatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,2%.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

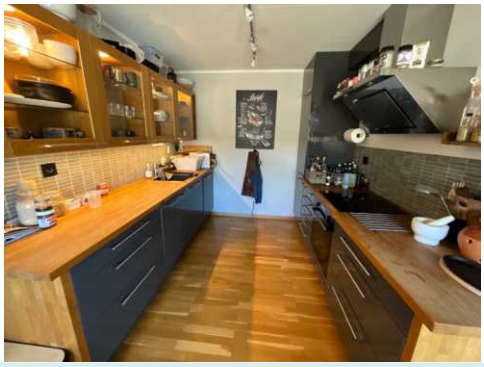
Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ingen umiddelbare behov for tiltak på kjøkken.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Badstuovn

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Tilstandsrapport

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

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer.

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

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

TG 2 Varmepumpe

Varmepumpe luft til luft, montert i stue.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

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



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter og er plassert i kjøkkeninnredningen.

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.

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1988 Originalt anlegg fra da bygget ble satt opp, med enkelte oppgraderinger gjennom årene.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   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 3 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 etasjer og er tilkoblet vaktsentral.

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?
   Ja Apparat fra 2011

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenerende tiltak er fra 1988.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med støpt plate.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

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

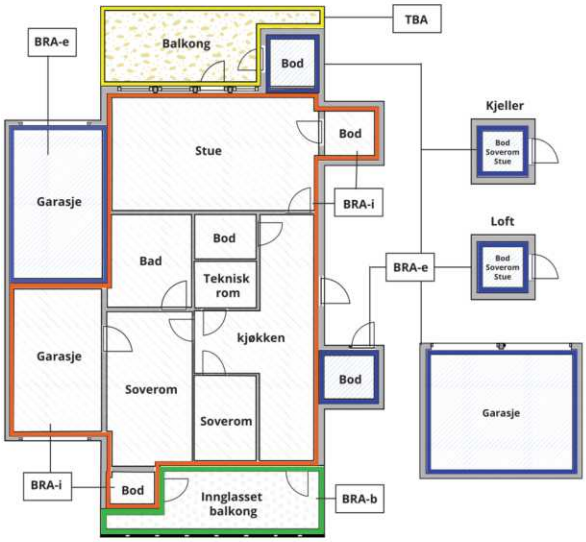
Hva er måleverdig areal?

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 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

Enebolig

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)
1. Etasje	143	22		165	59		165
2. Etasje	52			52		8	60
Loft							
SUM	**195**	**22**			**59**	**8**	**225**
SUM BRA	**217**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Garasje, soverom, stue, spisestue, kjøkken, bad/vaskerom, entré, gang, bod	Bod, gang, badstue, utvendig bod	
2. Etasje	Gang, bad, soverom 1, soverom 2, walk-in closet, soverom 3		
Loft	Kryploft		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Mindre avvik på dagens romløsning sett opp mot tegninger i kommunal saksmappe.
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
Kommentar: Se egenerklæring fra eier

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Krav om rømning via vindu er ikke ivaretatt i flere oppholdsrom i 2. etasje.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	159	58

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.6.2025	Stian Barth	Takstingeniør
	Frode Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	203	388		0	410.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vearåsen 35

Hjemmelshaver
Andersen Frode, Eriksson Susanne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett veletablert boligfelt på Vearåsen med kort avstand til Tønsberg sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

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	17.06.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Del med takstmann	20.06.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.12.2025	
2	12.01.2026	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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

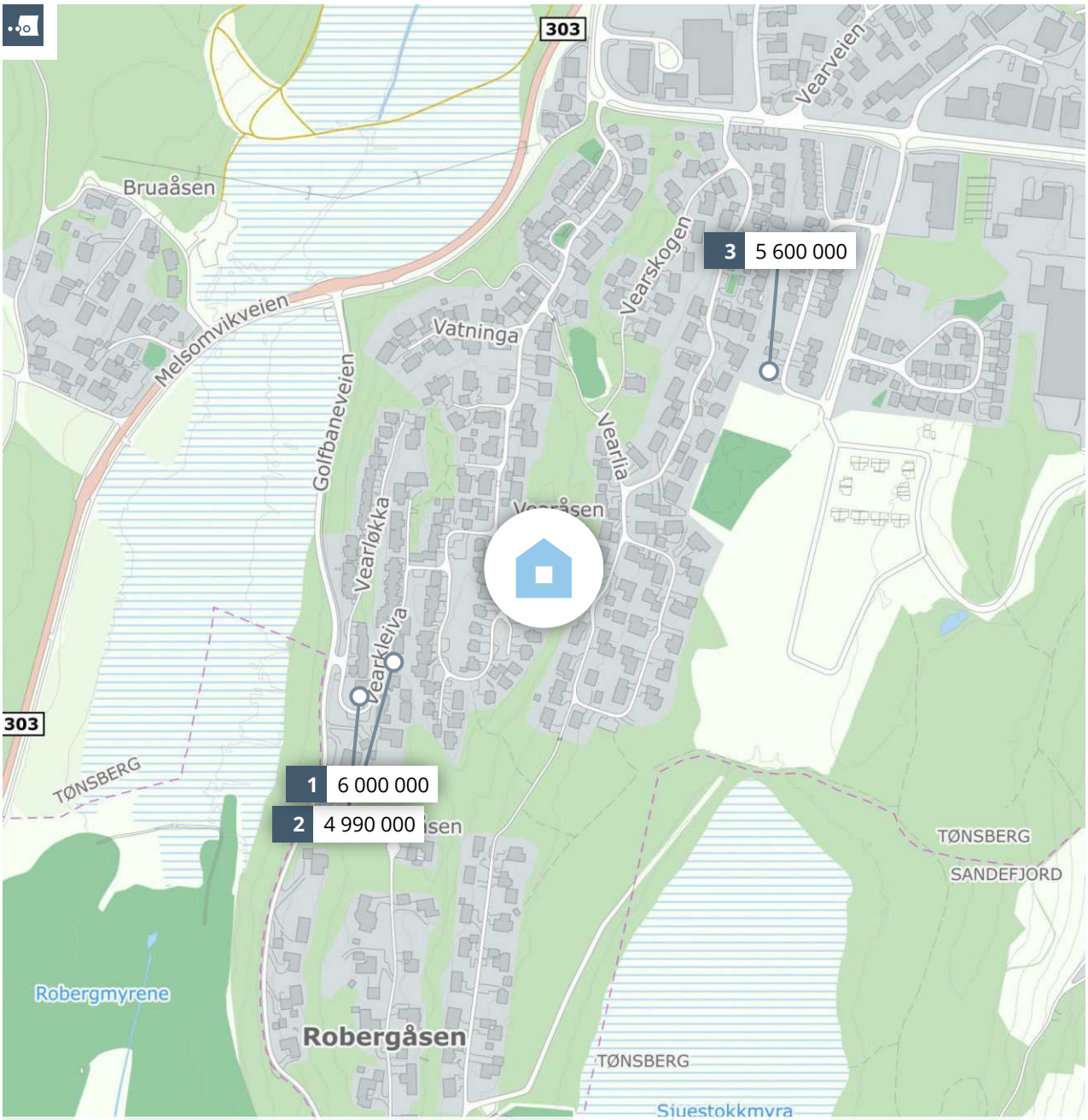
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/UD2727

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



Meglers verdivurdering

VEARÅSEN 35

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 10.03.2026

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

Vearåsen 35, 3173 VEAR

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 203 BNR 388 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Vearåsen

Verdivurdert til

5 500 000

-	5 500 000	28 205
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	195 m²	22 m²	- m²	59 m²	- m²	- m²
Tomt					411 m²	
Byggeår					1988	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vearkleiva 12				26.11.2025	6 500 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**39 474**
	152 m²	1986	473 m²	4 sov						
2	Vearkleiva 5				02.03.2026	4 990 000	**4 990 000**	0	4 990 000	**36 963**
	135 m²	1985	303 m²	3 sov						
3	Bekkeskogen 48				10.06.2024	5 950 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**43 077**
	130 m²	2022	524 m²	3 sov						

Velkommen til Vearåsen 35 – en pen, romslig og innholdsrik enebolig over to plan. Boligen har fire soverom og en praktisk planløsning med gode oppholdsrom i hovedetasjen. Her bor man stille og rolig i en blindvei, med gangavstand til skole, båthavn og badeplass. Nærområdet byr på flotte turmuligheter, og det er gode bussforbindelser i området.

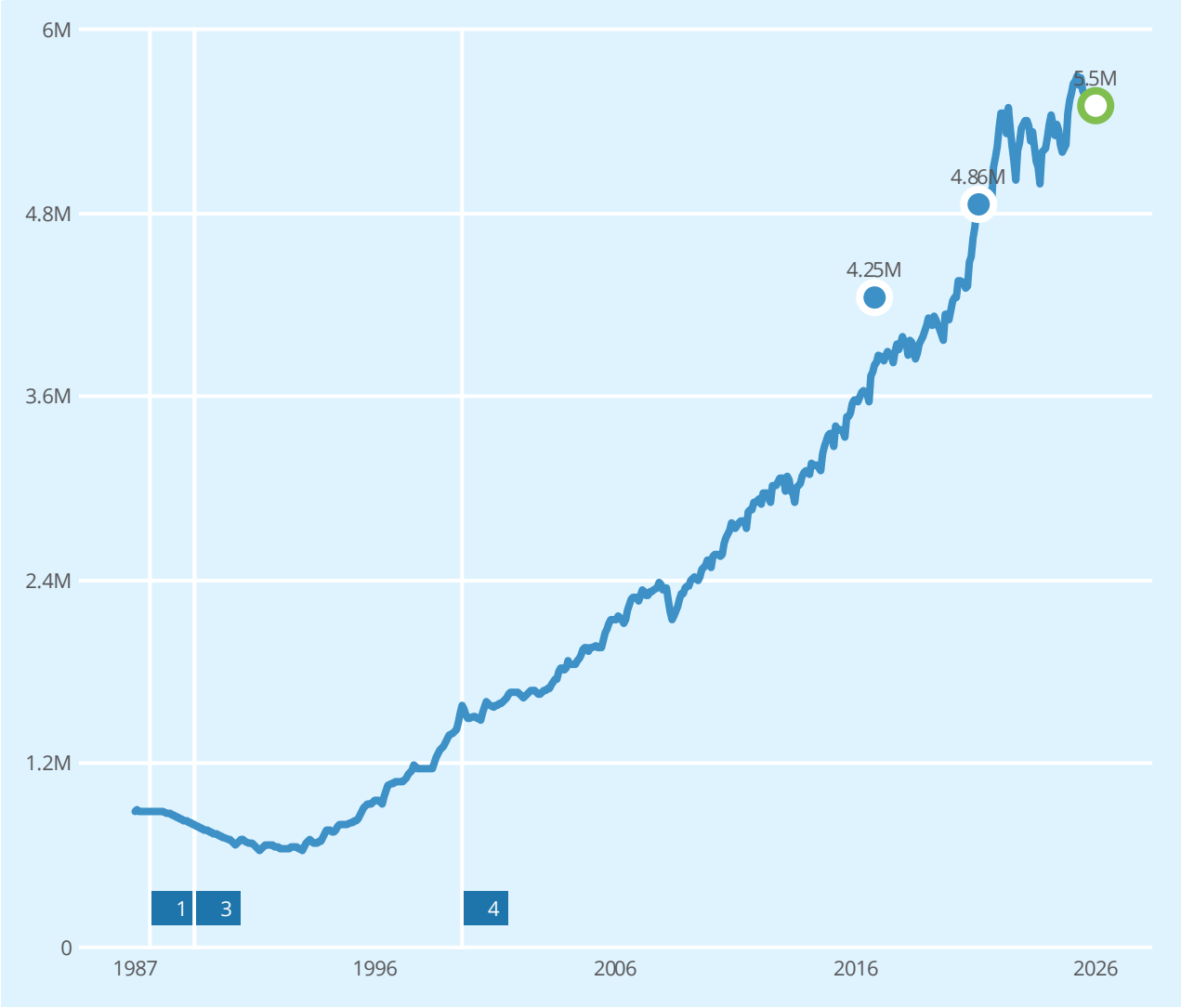
Eiendommen har skjermede hagearealer og uteplasser på begge sider av huset, med gode solforhold fra morgen til kveld. I hagen finner du et oppvarmet boblebad med utsikt mot Nøtterøy og Slottsfjellet. De sosiale sonene består blant annet av en luftig «glass-stue» med varmepumpe, en tv-stue med peis og en egen spisestue i tilknytning til kjøkkenet. Kjøkkenet er funksjonelt med god skap- og benkeplass. Boligen har også integrert garasje og bad i begge etasjer.

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 Enebolig
2 Tilbygg enebolig
3 Tilbygg enebolig
4 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.02.2021	07.06.2021	16.07.2021	4 590 000	4 860 000	0	4 860 000	
05.03.2017	21.03.2017	20.06.2017	4 390 000	4 250 000	0	4 250 000	
18.11.1987		18.11.1987	-	6 400	-	6 400	5

5 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i Vearåsen grunnkrets nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i Vearåsen grunnkrets siste 12 mnd

14
eneboliger solgt

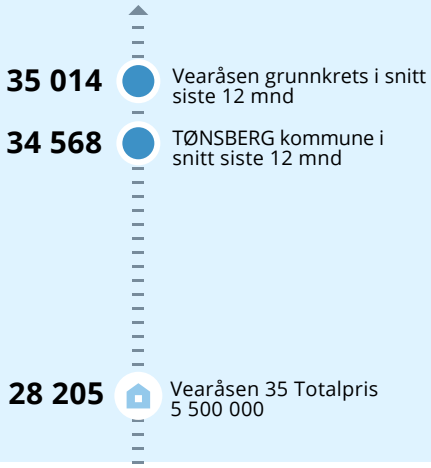


Solgt i snitt i løpet av

65
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13250123

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Frode Andersen	Susanne Eriksson

Gateadresse
Vearåsen 35

Poststed	Postnr
VEAR	3173

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: watercircles Forsikring

Polise/avtalenr.: 1211056

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250123

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vi har ikke utført noe arbeid, men tidligere eier.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det skal monteres feieluke på røykerør ilsted og settes opp flere stigtrinn på tak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er litt skjevt gulv på soverommet i 1.etg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært mus i garasjen også noe maur i hagen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Flytting av elbil lader og installasjon av bobblebad

Arbeid utført av: PEC Tønsberg

Filer

1NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign..pdf 2NELFO_Rapport_fra_risiko._og_slutt.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbil lader

Document reference: 13250123

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250123

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13250123

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Andersen	fa21886b7cb59f3a87b2a4 40457538f92964c542	01.07.2025 16:08:03 UTC	Signer authenticated by One time code

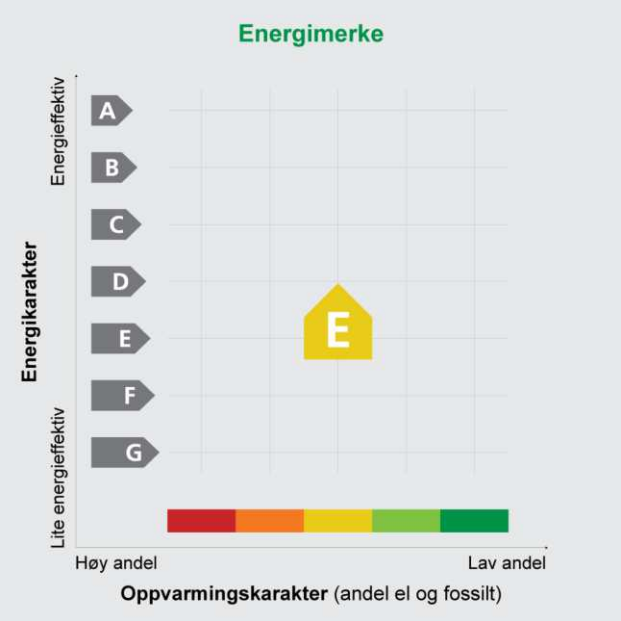
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Susanne Eriksson	1022fd10dab2442a4a752 67477fb0efbbdee4dfe	01.07.2025 16:18:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13250123

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vearåsen 35
Postnr	3173
Sted	VEAR
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	203
Bnr.	388
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	8276676
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1220390
Dato	29.01.2021



Innmeldt av	Georg Ellila

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 19 445 kWh pr. år

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

17 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Utskifting av vindu**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1987
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	211
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vearåsen 35
Postnr/Sted: 3173 VEAR
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 29.01.2021 13:18:32
Energimerkenummer: A2021-1220390
Ansvarlig for energiattesten: Georg Ellila
Energimerking er utført av: Georg Ellila

Gnr: 203
Bnr: 388
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 8276676

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

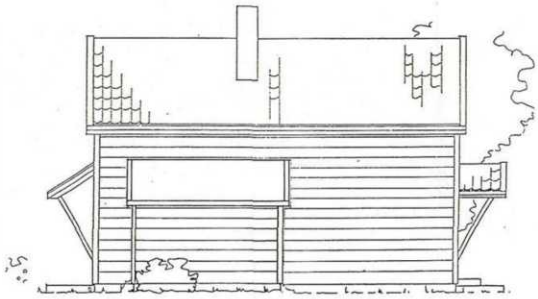
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



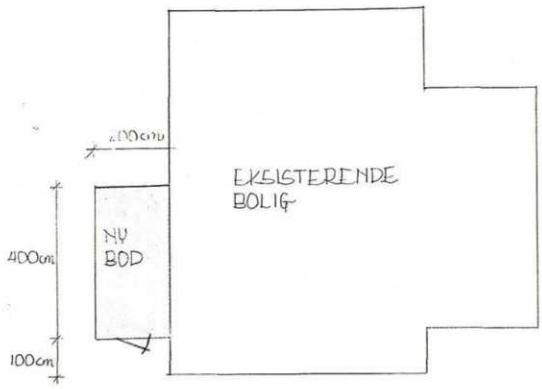
FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



VEARÅSEN 35

PLAN OG FASADER AV NY BOD

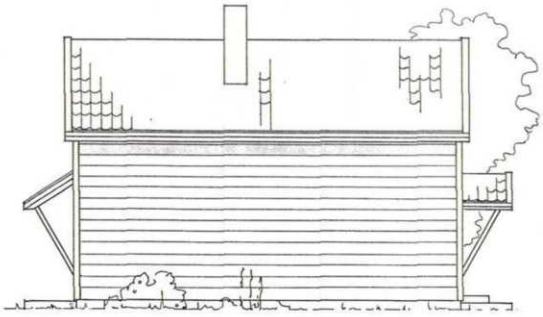
MÅL 1:100 DATO 12.08.88.

J.H. AULIE, VEARÅSEN 35, 3173 VEAR

041 G G / 188512
203/388/0/0 1988 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg



VEST



NORD



ØST



SYD

Stokke Elverk

INDEKS	DATO	SIGN	KORREKSJON

A/S PROSJEKTFINANS

VEARÅSEN
FELT D3

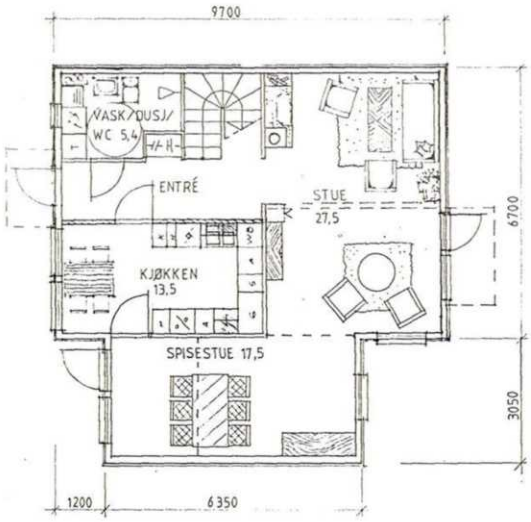
HUSTYPE "KARI"
FASADER

MÅL 1:100
DATO 03.03.87
TEGN. KL
KONTR.
ARKIV NR.

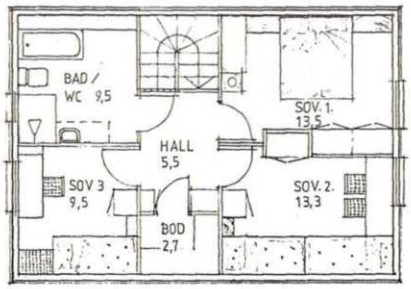
as prosjektas
RÅDGIVENDE INGENIØRER
3700 SKIEN TEL. (035) 28 133
3100 TØNSBERG TEL. (033) 20 661
ARK. MNAL. JØRN ESKELAND
1344 HASLUM TEL (02) 591012

ERST. AV
ERST. FOR
TEGN. NR. 640-46

0 41 G 7 / 188503
203/388/0/0 1987 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg



PLAN 1.ET.



PLAN LOFT ET.

INDEKS	DATO	SIGN	KORREKSJON

A/S PROSJEKTFINANS

VEARÅSEN
FELT D3

HUSTYPE "KARI", FASE 2
PLANER

MÅL 1:100
DATO 03.03.87
TEGN. KL
KONTR.
ARKIV NR.

as prosjektas
RÅDGIVENDE INGENIØRER
3700 SKIEN TEL. (035) 28 133
3100 TONSBERG TEL. (033) 20 661

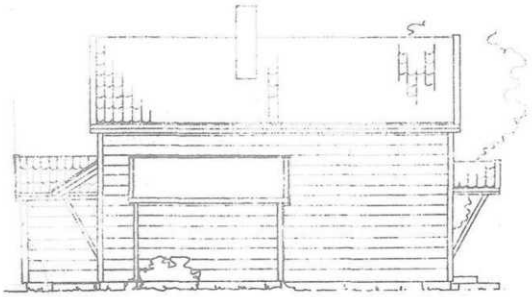
ARK. MNAL. JØRN ESKELAND
1344 HASLUM TEL (02) 591012

EFST. A/

TEGN. NR.
640-45



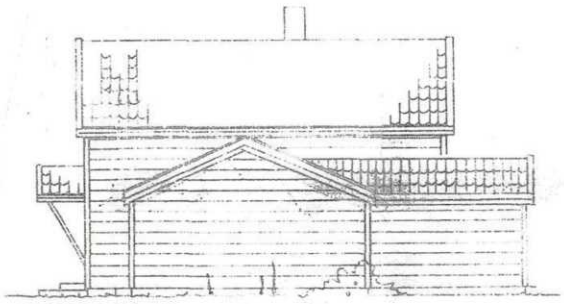
FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

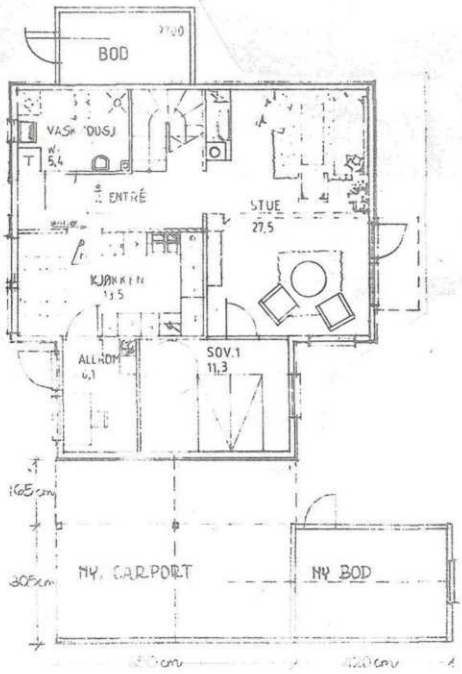


FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR

0 4 1 G K / 188516
203/388/0/0 1992 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg



VEARÅSEN 35

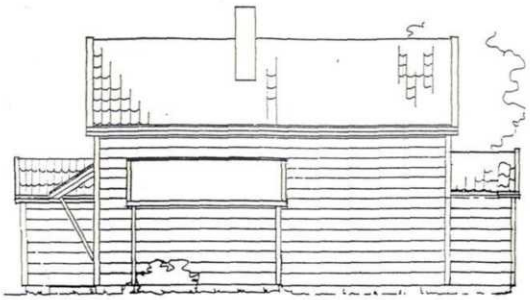
PLAN OG FASADER AV NY CARPORT OG BOD

MÅLESTOKK 1:100 DATO 27.03.92

JH [illegible] VEARÅSEN 35, 3175 VEAR



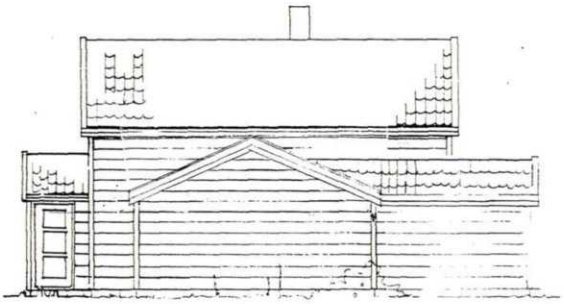
FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

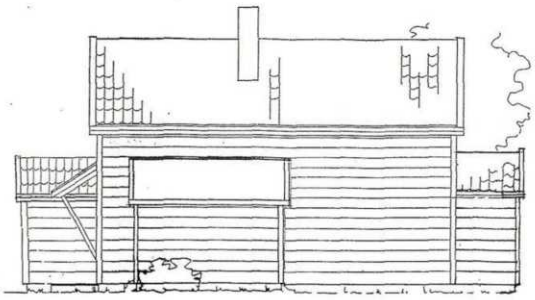


FASADE MOT ØST

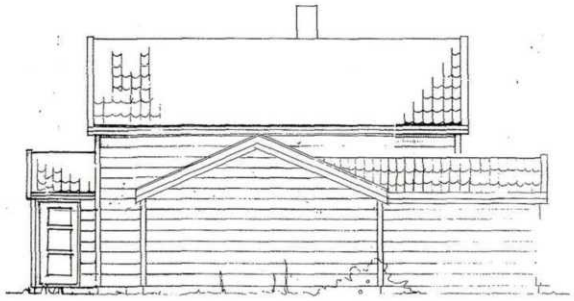


FASADE MOT SØR

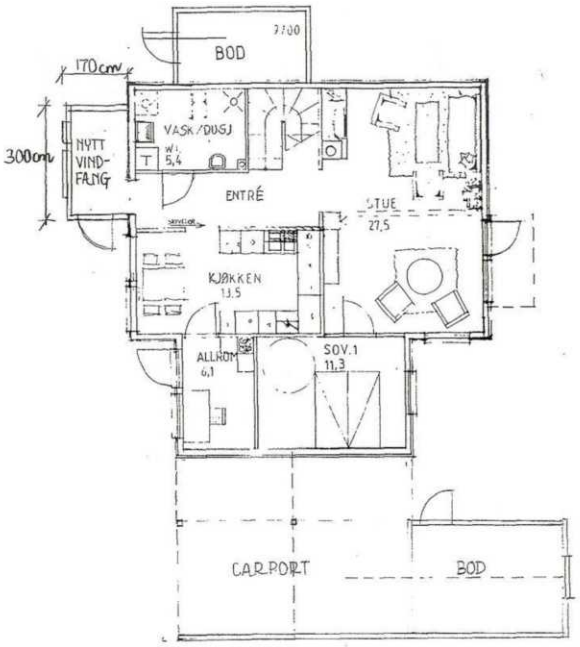
0 4 1 G o / 188520
203/388/0/0 1995 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR



PLAN

VEARÅSEN 35

PLAN OG FASADER AV NYTT VINDFANG

MÅLESTOKK 1:100 DATO 27.05.95

J.H. AULIE, VEARÅSEN 35, 3173 VEAR

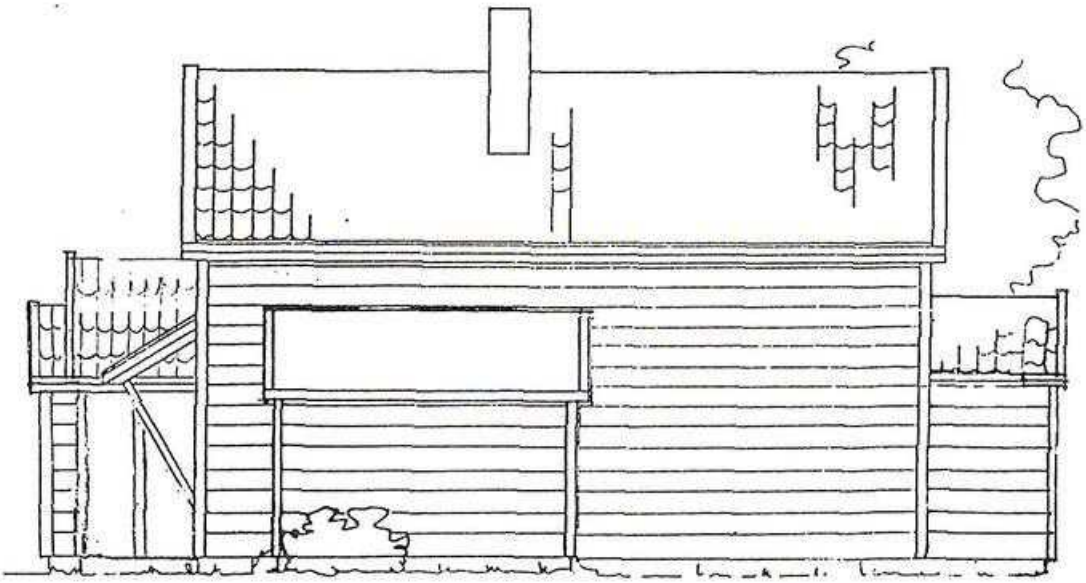


FASADE MOT VEST

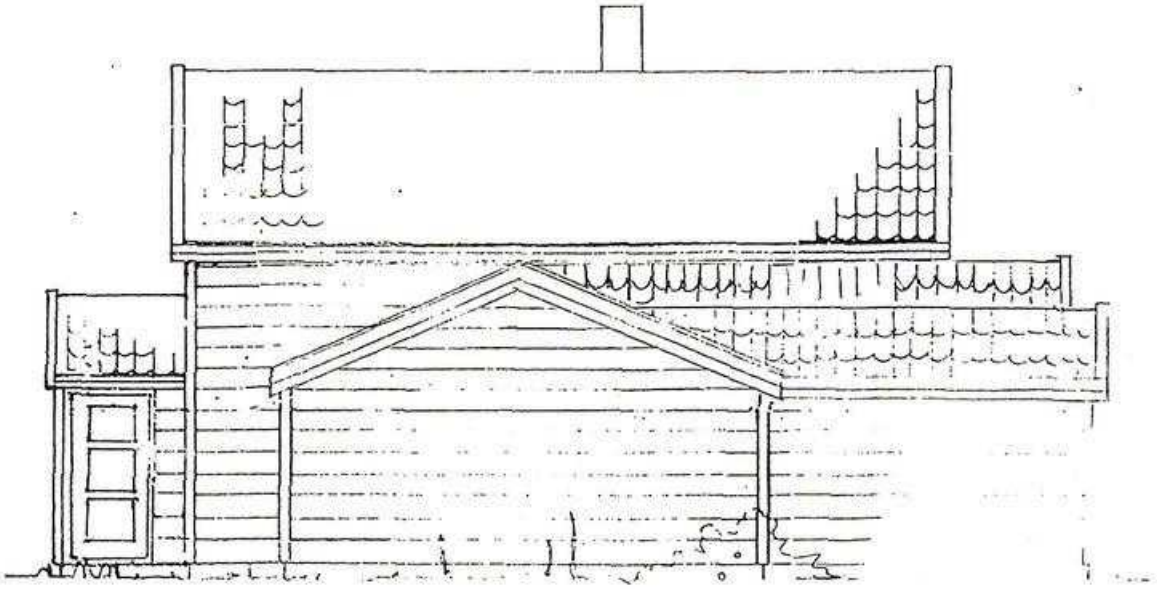


FASADE MOT ØST

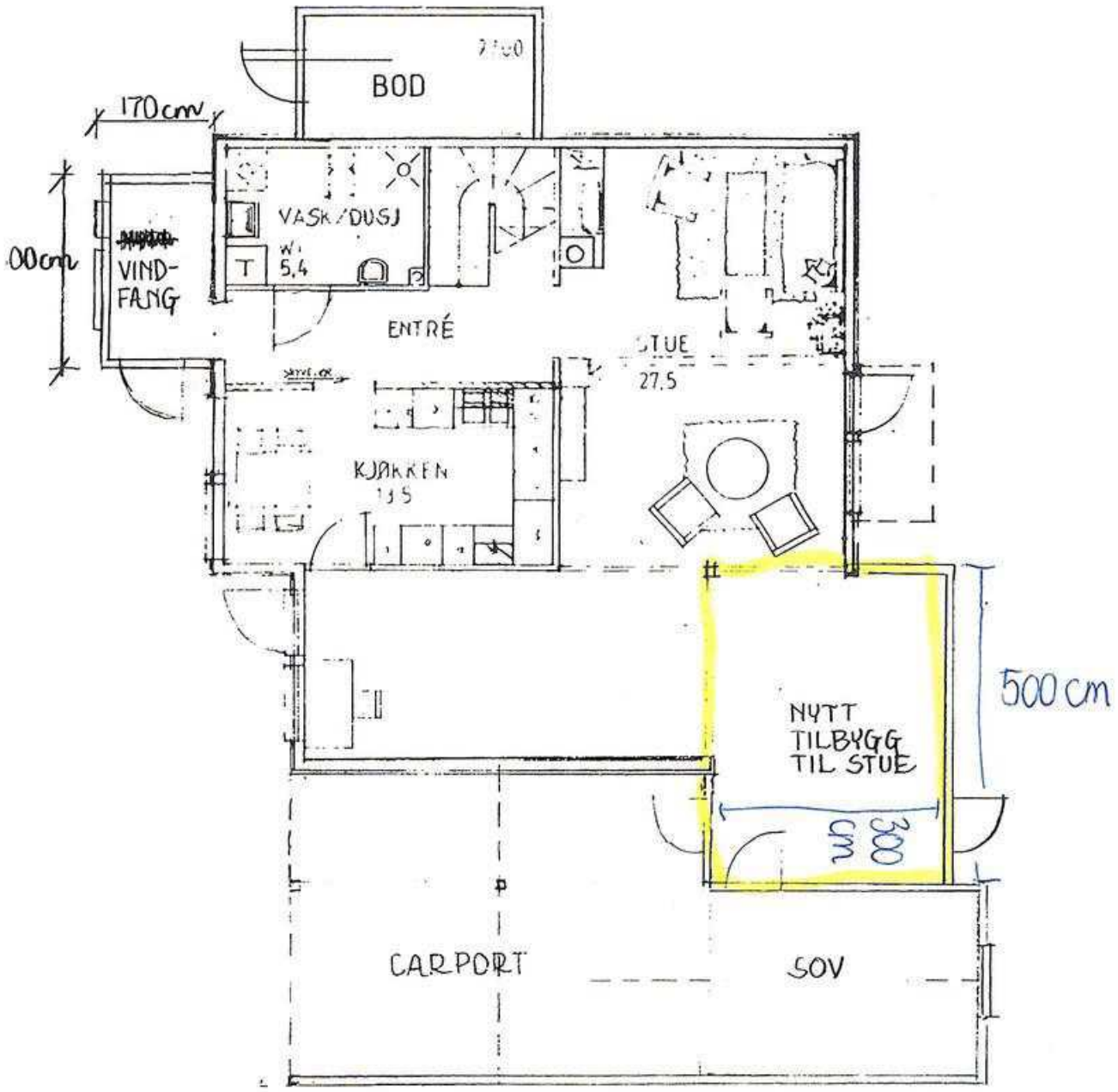
041 G T / 188525 Gabmatikk
203/388/0/0 2000 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR



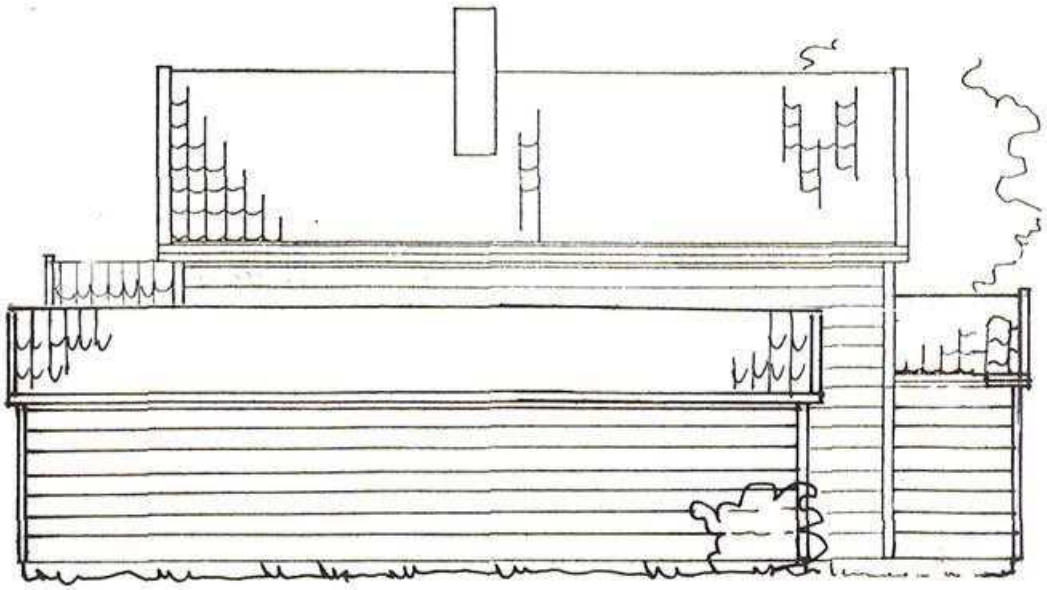
PLAN

VEARÅSEN 35

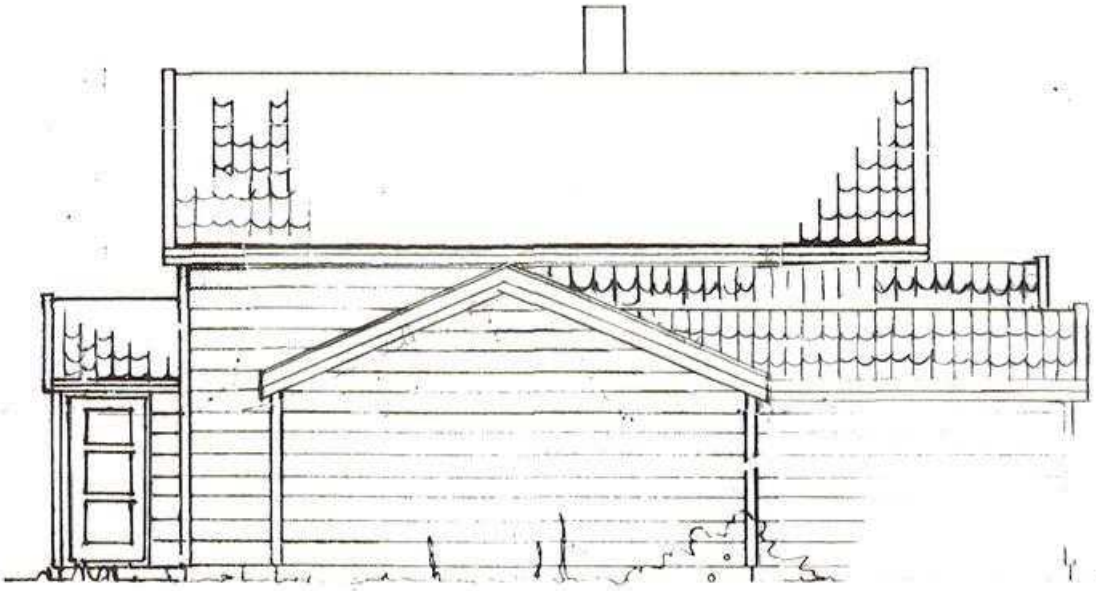
PLAN OG FASADER AV TILBYGG TIL STUE

MÅLESTOKK 1:100 DATO 02.02.00

J.H. AULIE, VEARÅSEN 35, 3173 VEAR



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR

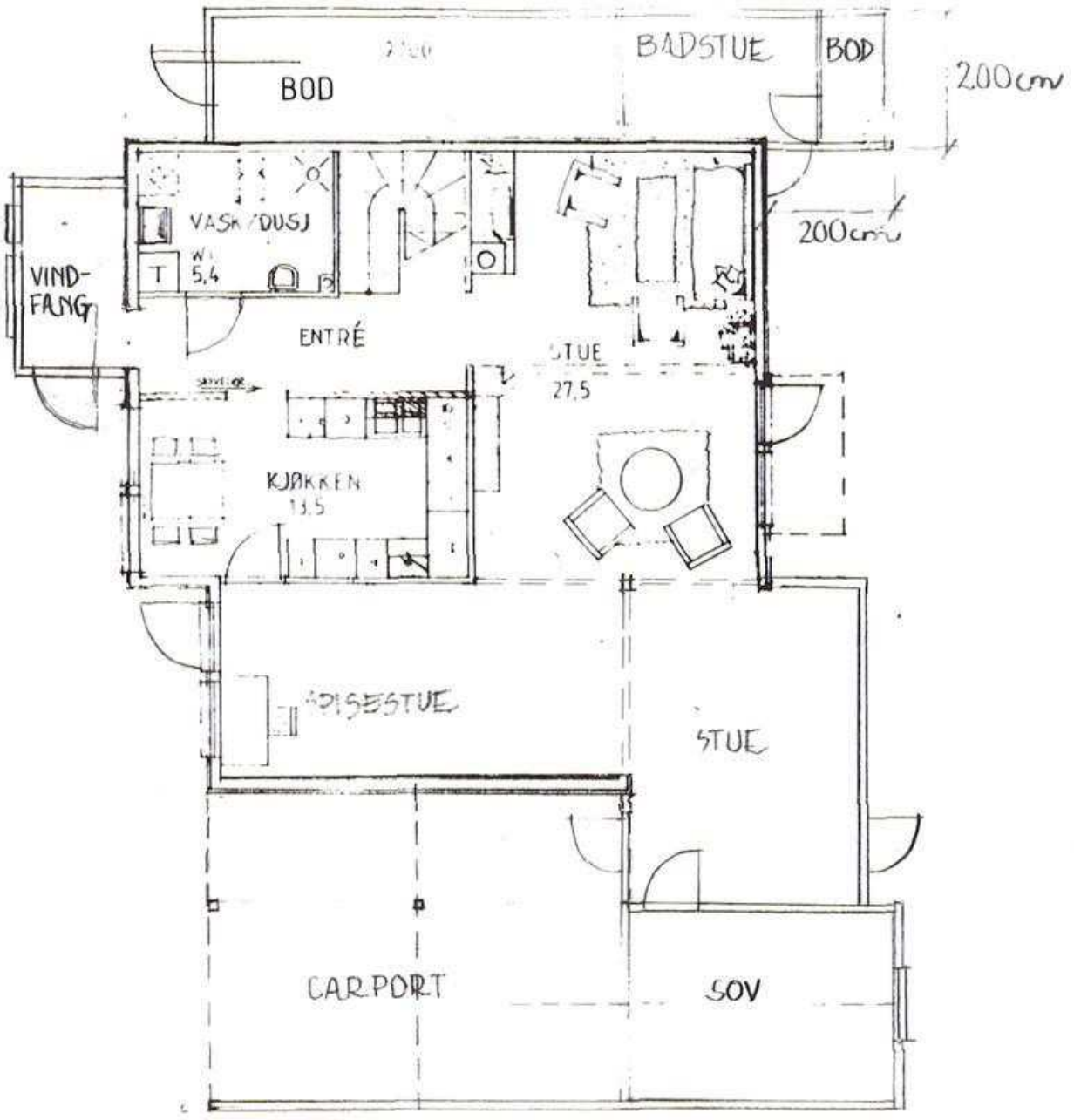
0 4 1 G Y / 188530
203/388/0/0 2003 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



PLAN

VEARÅSEN 35

PLAN OG FASADER AV TILBYGG TIL BOD I NORD

MÅLESTOKK 1:100 DATO 20.10.2003

J.H. AULIE, VEARÅSEN 35, 3173 VEAR

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Vearas-en 35			gnr. 3 bnr 388	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Enebolig	13/3-87	1/4-87	87/87
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
A/S Prosjektfinans		Ramndalsv. 3100 Tbg		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
A/S Prosjektas		— " —		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Finn Aage Aardal		3170 Sem.		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

0 4 1 G 1 / 188497 Geomatikk
203/388/0/0 1987 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

Sted og dato		Stempel
Flekke dan	5/5-88	Finn Aarnas
		Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Tønsberg

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Parsellen 17 S
Kanvadalsv
3100 Tønsberg

Tiltakshaver
Vearåsen 35
3173 Vear

Ferdigattest er gitt for

Vearåsen 35 3 388

Spesifikasjon

Dato for tiltak: 13/3-87 | Type tiltak: Nybygg | Bruksområde: Enebolig

Godkjent | Godkjent dato: 1/4-87 | Saksnr: 85/87

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser for bygningsutøvelsen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever søknad om tillatelse (jfr. pbl. § 93).

2 etg. er innredet 22/3-91

STOKKE KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Arne Tønnås

Underskrift

Sted: | Stemplet underskrift:

Dato: 28/11-90 | Arne Tønnås

Kopi sendt til

ansvarshavende — Navn: | Adresse:

X andre — Navn: Prosjektfinans | Adresse:

Navn: | Adresse:

(Kommune)

Stokke

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Jon Håkon Aulie
Vearåsen 35
3173 Vear

Byggherre (navn, adresse)

041 GB / 188507 Geomatikk
203/388/0/0 1988 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Vearåsen 35	3	397		

Deres søknad	Dato 1/8-88		
Arbeidets art	Påbygg		
Byggets art	Enebo		
Behandling/ vedtak	Byggerådet	Vedtak dato 12/9-88	Saksnr. B265/88

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Stokke	1/7-92	Jane Stavnås

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☐ andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

K-blankett 5139 · Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

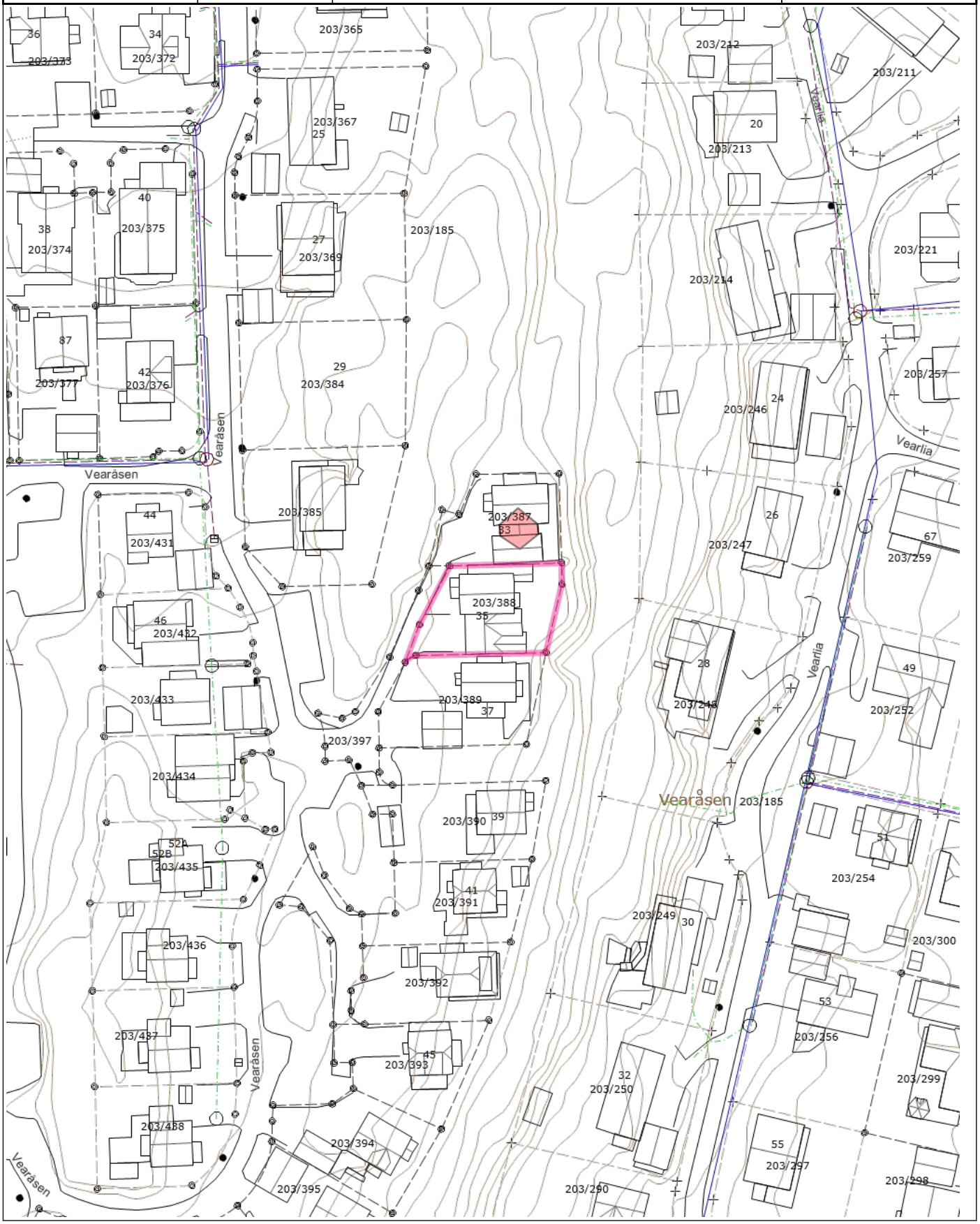
Kommunenes arkivnøkkel: 511

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 203	Bnr: 388	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vearåsen 35 3173 VEAR			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Brannventil	Kum - annen eier	Sluk
Overvannsledning	Spillvannsledning	Vannledning - annen eier
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	Terrengform
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Låvebru	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Godkjente byggetiltak
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Høydekurve	

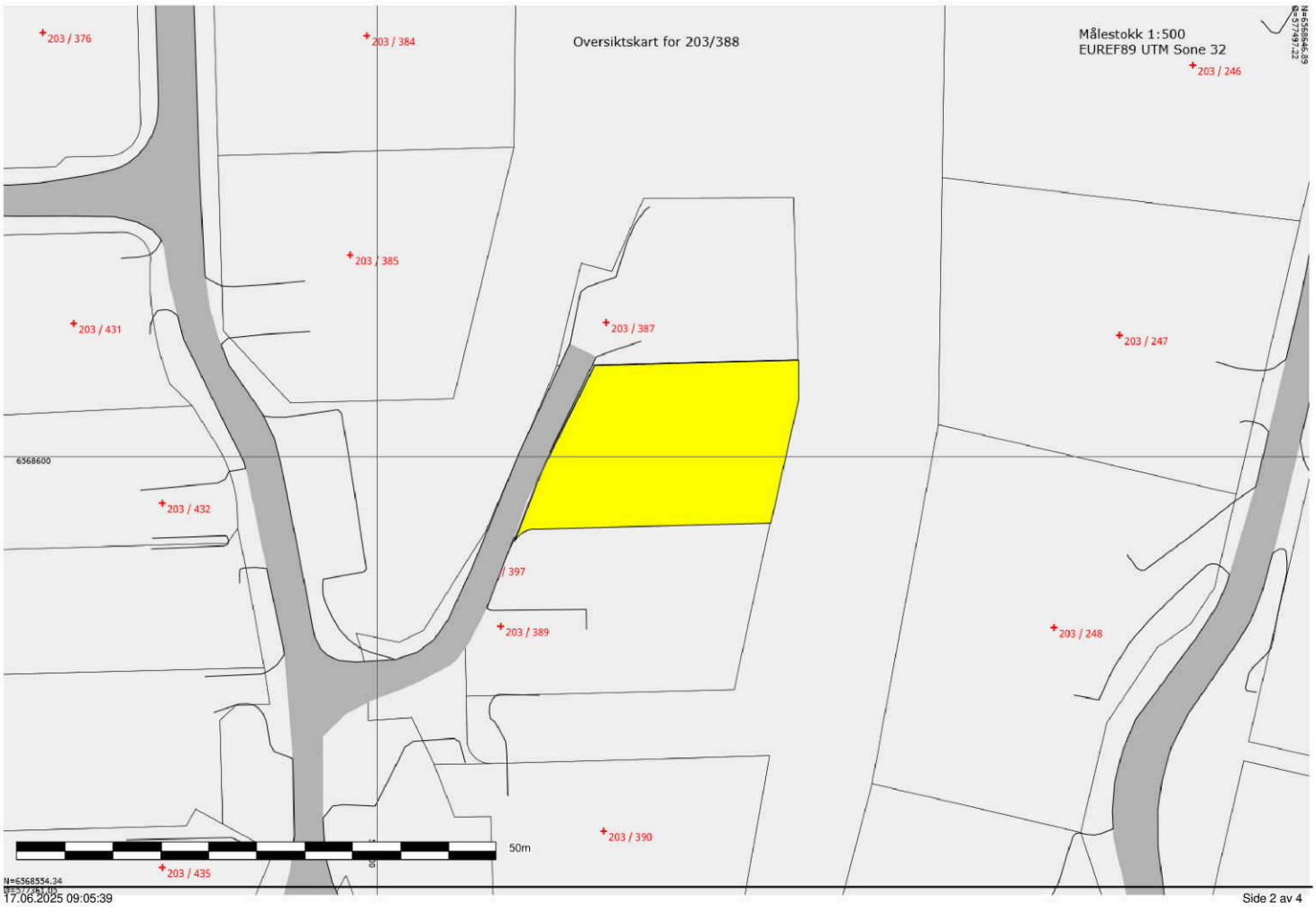
Tønsberg kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**203**	**388**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 203/388
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
203 / 376
203 / 384
203 / 246
203 / 385
203 / 431
203 / 387
203 / 247
6568600
203 / 432
/ 397
203 / 389
203 / 248
203 / 390
50m
203 / 435
N=6568554.34
17.06.2025 09:05:39


203/388 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
203 / 376
203 / 384
203 / 385
203 / 431
203 / 387
203 / 246
203 / 247
203 / 432
203 / 388
203 / 397
203 / 389
203 / 248
203 / 390
203 / 435
21,24
12,80
13,24
1,64
24,69
6568600
50m

Areal og koordinater

Areal: 410,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6568596,20 Øst: 577418,30

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6568610,03	577443,92	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			4,06	Ikke hjelpelinje		13	
2	6568605,97	577443,97	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			13,24	Ikke hjelpelinje		13	
3	6568593,07	577440,99	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			24,69	Ikke hjelpelinje		13	
4	6568592,50	577416,31	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	2,50
			2,50	Ikke hjelpelinje		13	
5	6568591,20	577414,29	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			7,64	Ikke hjelpelinje		13	
6	6568598,33	577417,03	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			12,50	Ikke hjelpelinje		13	
7	6568609,48	577422,69	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			21,24	Ikke hjelpelinje		13	

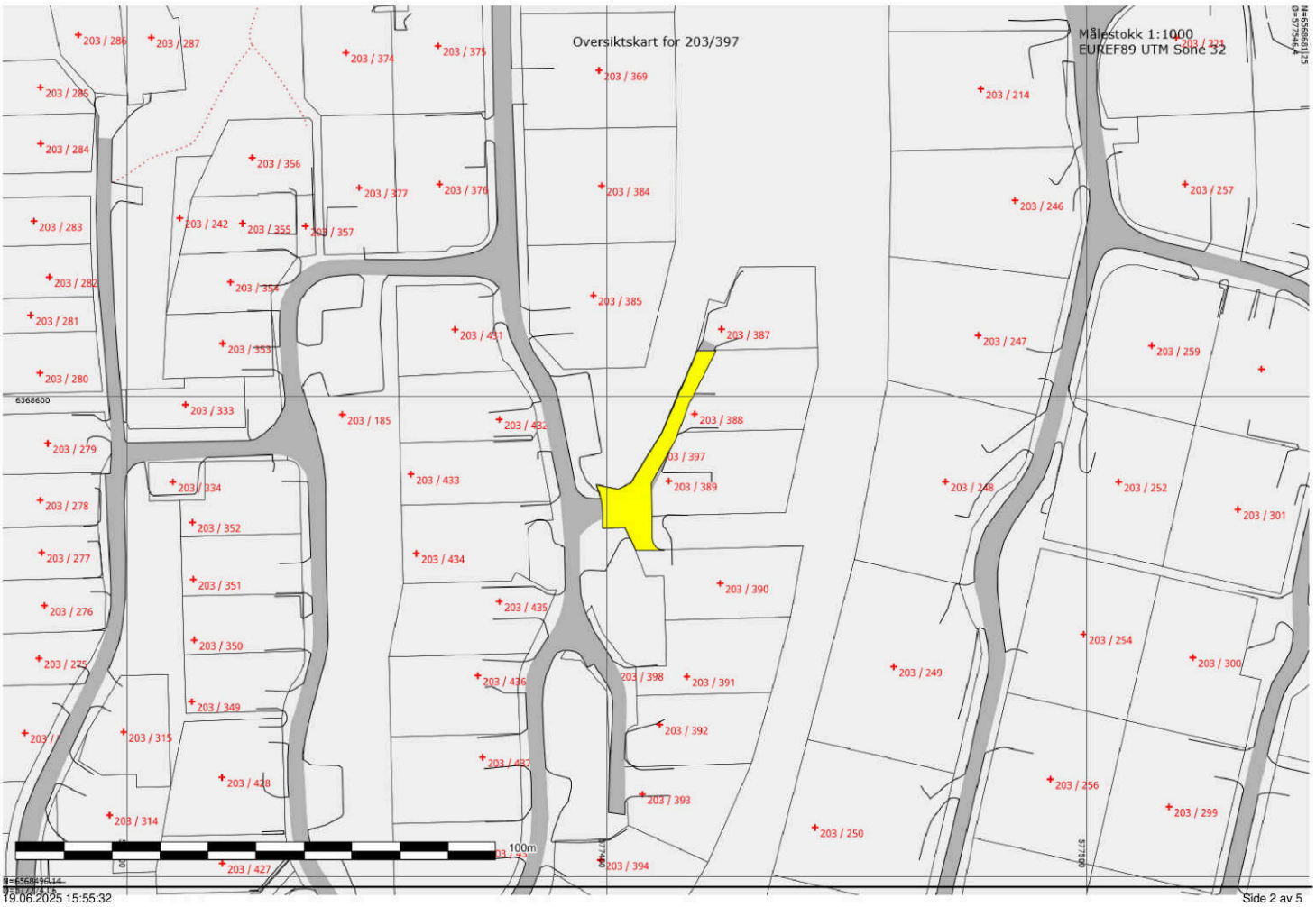
Tønsberg kommune

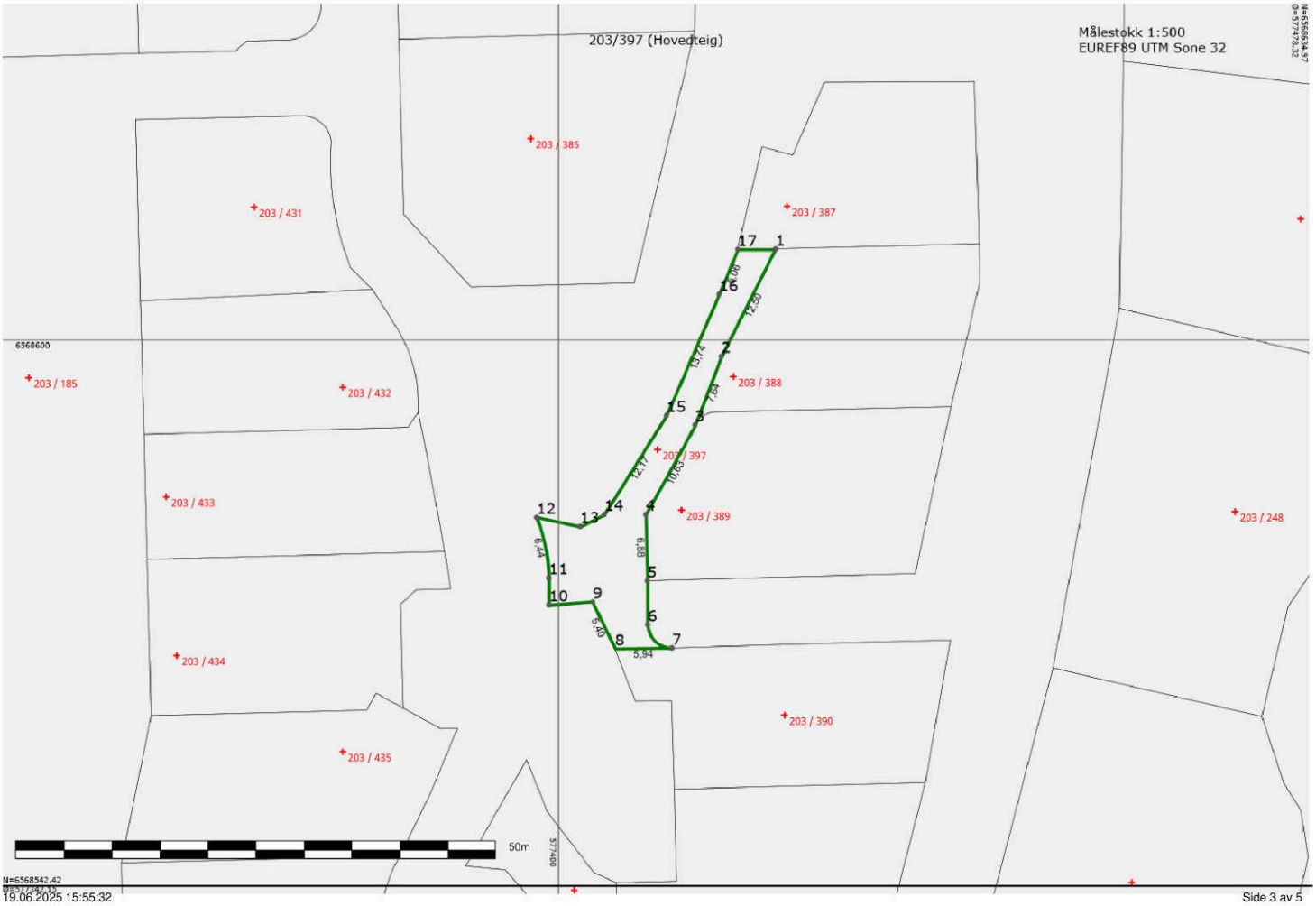
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**203**	**397**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 203/397
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
203 / 286
203 / 287
203 / 374
203 / 375
203 / 369
203 / 285
203 / 214
203 / 284
203 / 356
203 / 377
203 / 376
203 / 384
203 / 257
203 / 283
203 / 242
203 / 355
203 / 357
203 / 246
203 / 282
203 / 354
203 / 385
203 / 281
203 / 451
203 / 387
203 / 247
203 / 259
203 / 353
203 / 280
6568600
203 / 333
203 / 185
203 / 432
203 / 388
203 / 279
203 / 397
203 / 433
203 / 334
203 / 389
203 / 248
203 / 252
203 / 278
203 / 352
203 / 301
203 / 277
203 / 434
203 / 351
203 / 390
203 / 276
203 / 435
203 / 254
203 / 350
203 / 249
203 / 300
203 / 275
203 / 436
203 / 398
203 / 391
203 / 349
203 / 392
203 / 315
203 / 437
203 / 428
203 / 256
203 / 393
203 / 314
203 / 299
203 / 250
100m
203 / 427
203 / 394
57500
19.06.2025 15:55:32
Side 2 av 5


203/397 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
203 / 385
203 / 387
203 / 431
203 / 185
203 / 432
203 / 388
203 / 397
203 / 433
203 / 389
203 / 248
203 / 434
203 / 390
203 / 435
6568600
577400
50m
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
12,50
13,74
1,64
10,63
12,11
6,88
6,44
5,49
5,94

Areal og koordinater

Areal: 213,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6568588,60 Øst: 577410,41

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6568609,48	577422,69	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			12,50	Ikke hjelpelinje		13	
2	6568598,33	577417,03	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			7,64	Ikke hjelpelinje		13	
3	6568591,20	577414,29	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			10,63	Ikke hjelpelinje		13	
4	6568581,88	577409,17	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			6,88	Ikke hjelpelinje		13	
5	6568575,00	577409,33	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			4,56	Ikke hjelpelinje		13	
6	6568570,44	577409,38	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	2,50
			3,87	Ikke hjelpelinje		13	
7	6568568,00	577411,89	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			5,94	Ikke hjelpelinje		13	
8	6568567,91	577405,95	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			5,40	Ikke hjelpelinje		13	
9	6568572,79	577403,63	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			4,56	Ikke hjelpelinje		13	
10	6568572,48	577399,08	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			2,82	Ikke hjelpelinje		13	
11	6568575,30	577399,07	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	18,50
			6,44	Ikke hjelpelinje		13	
12	6568581,58	577397,78	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			4,63	Ikke hjelpelinje		13	
13	6568580,64	577402,31	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			2,82	Ikke hjelpelinje		13	
14	6568581,88	577404,84	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

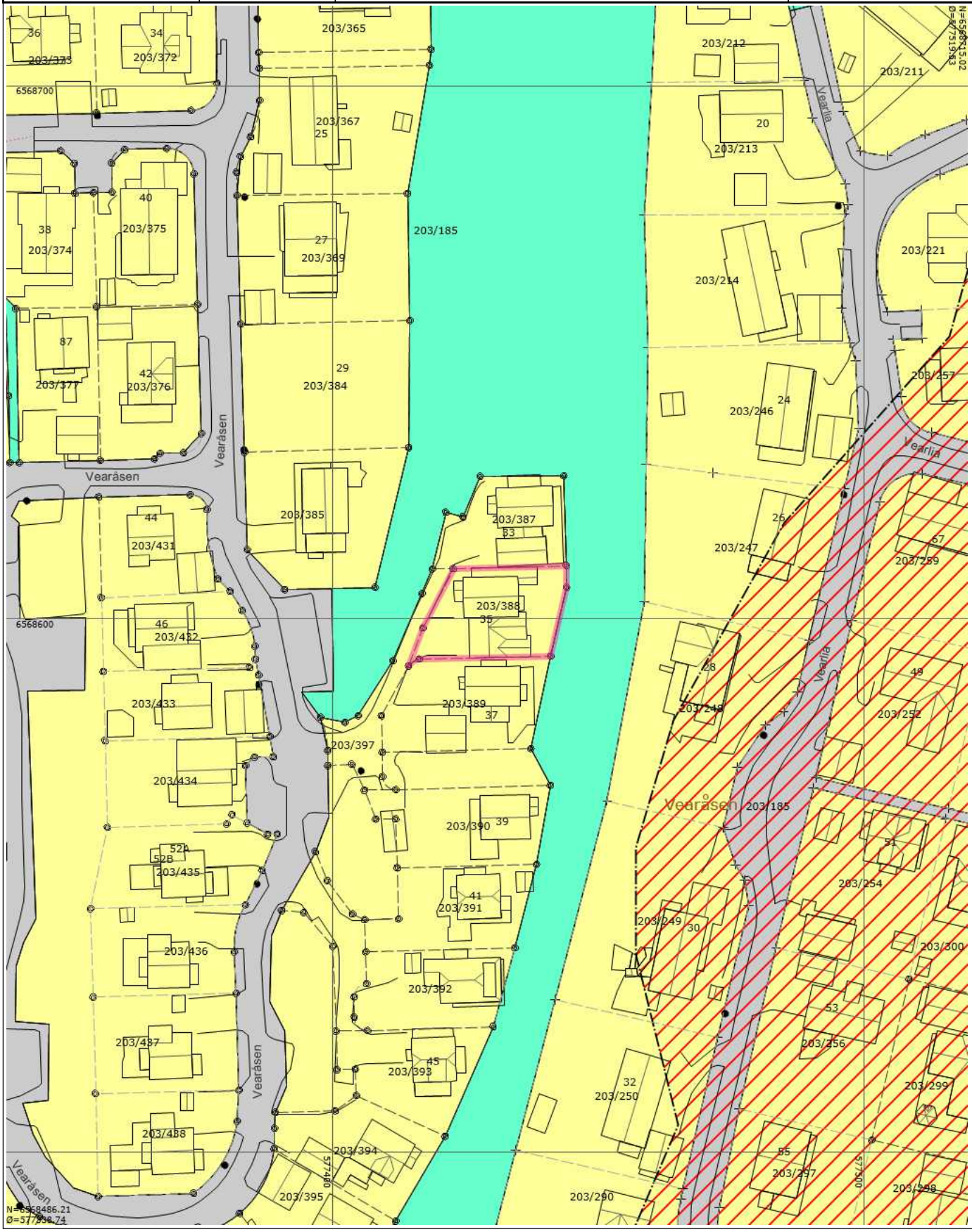
			12,17	Ikke hjelpelinje		13	
15	6568592,18	577411,32	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			13,74	Ikke hjelpelinje		13	
16	6568604,77	577416,81	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			5,06	Ikke hjelpelinje		13	
17	6568609,44	577418,75	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			3,94	Ikke hjelpelinje		13	

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 203	Bnr: 388	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vearåsen 35 3173 VEAR			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

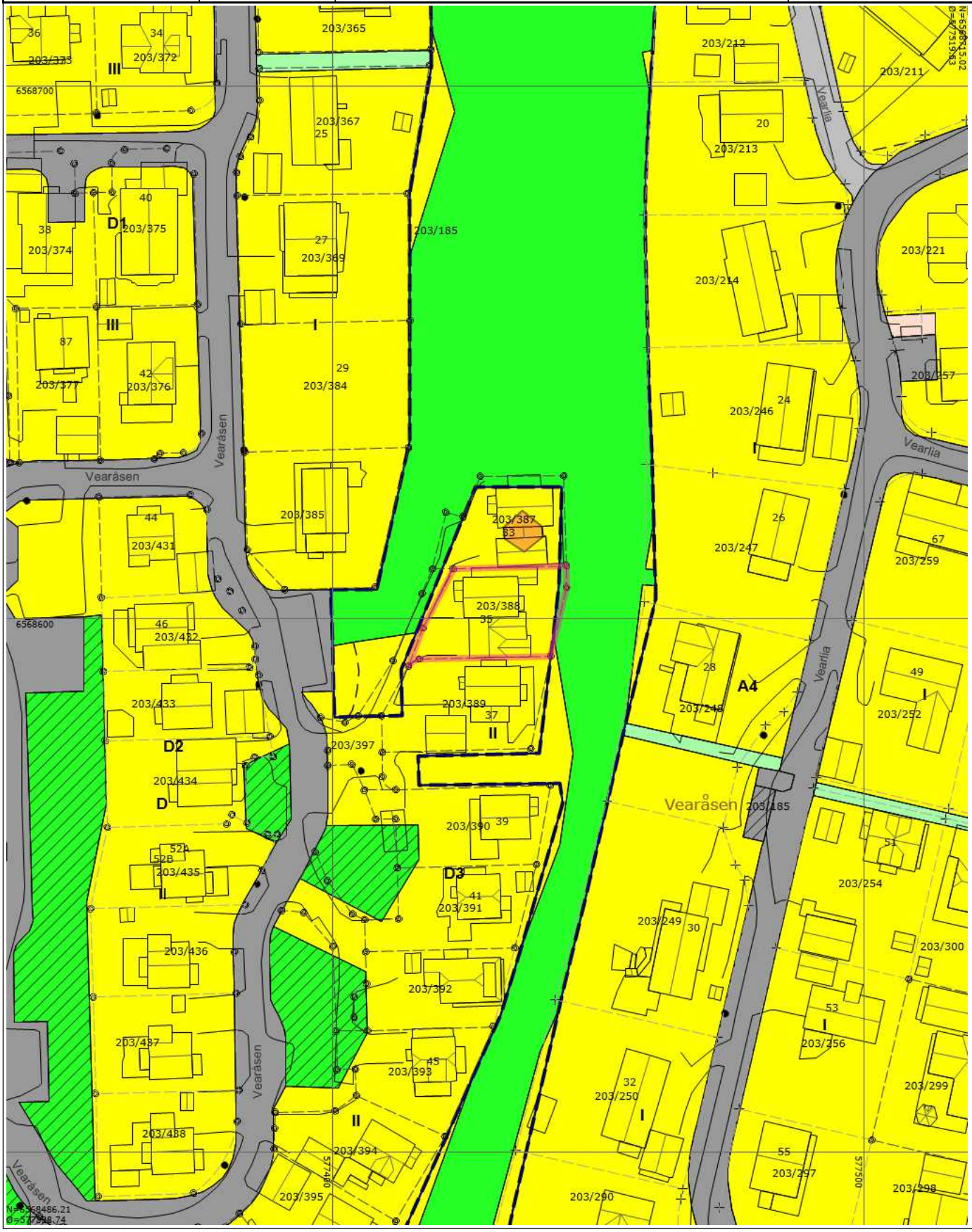
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	Terrengform
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Låvebru	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Grense for arealformål	Grense for faresoner	Ras- og skredfare
Boligbebyggelse - Nåværende	Veg - Nåværende	Blå/grønnstruktur - Nåværende
KpOmråde gjeldende	Høydekurve	

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

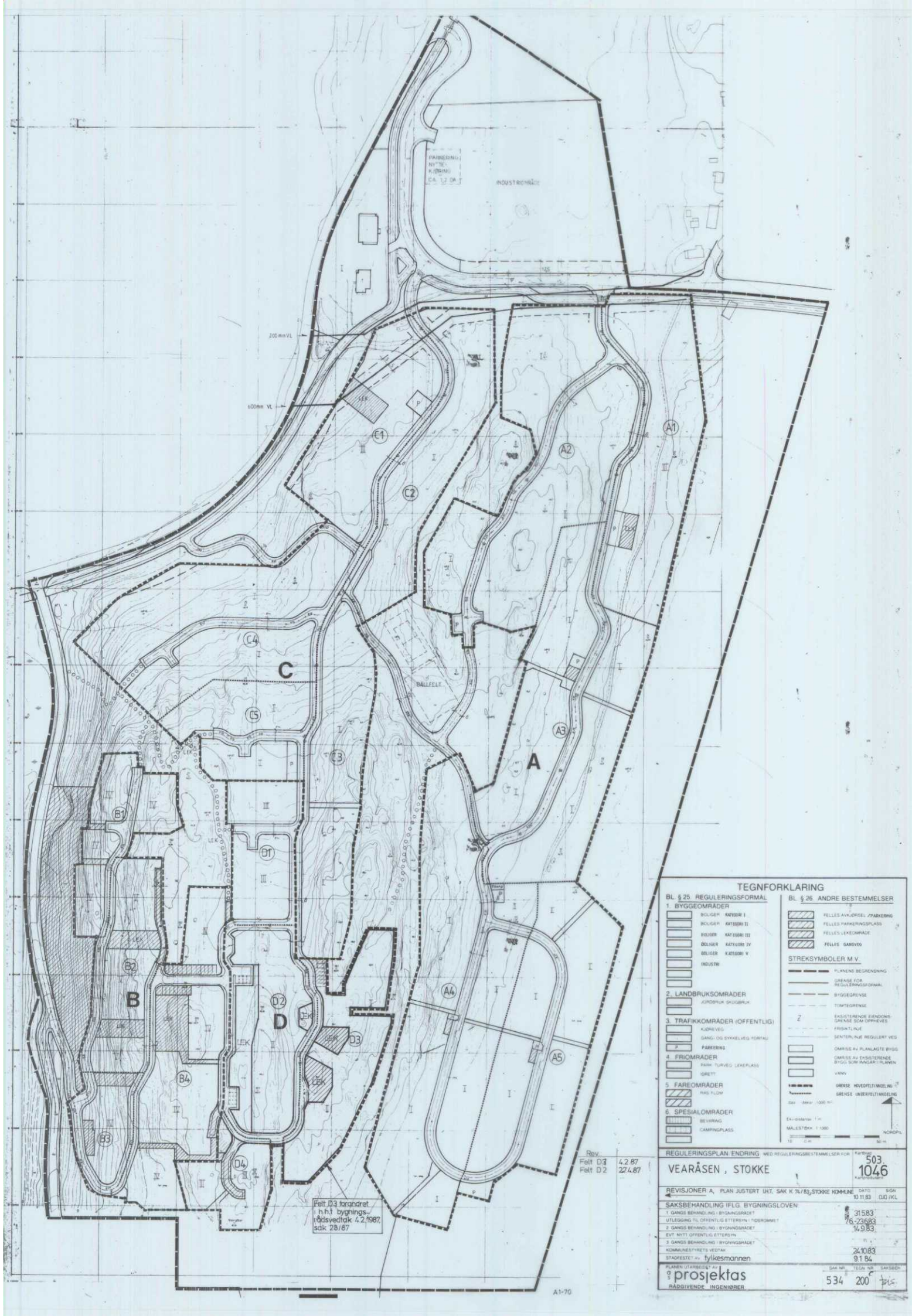
Eiendom:	Gnr: 203	Bnr: 388	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vearåsen 35 3173 VEAR			
Annen info:	Vearåsen II			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikkelnummer.
A Terrengform	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Låvebru
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	RpGrense
RpFormålgrense	Byggegrense	Boligområde
Kjøreveg	Gang-/sykkelveg	Parkeringsplass
Offentlig friområde	Turveg	Felles avkjørsel
Felles parkeringsplass	Felles lekeareal	Unyansert formål
Høydekurve		



TEGNFORKLARING

BL § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER KATEGORI I
   - BOLIGER KATEGORI II
   - BOLIGER KATEGORI III
   - BOLIGER KATEGORI IV
   - BOLIGER KATEGORI V
   - INDUSTRI
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORDBRUK SKOGBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
   - KJØREVEG
   - GANG- OG SYKKELVEG FORTAU
   - P PARKERING
4. FRIOMRÅDER
   - PARK TURVEG LEKEPLASS
   - IDRETT
5. FAREOMRÅDER
   - RAS FLOM
6. SPESIALOMRÅDER
   - BEVARING
   - CAMPINGPLASS

BL § 26 ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL /PARKERING
- FELLES PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEOMRÅDE
- FELLES GANGVEG

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- Z EKSISTERENDE EIENDOMS GRENSE SOM OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN
- GRENSE HOVEDFELTINNDELING
- GRENSE UNDERFELTINNDELING

Ekvidistanse 1 m
MÅLESTOKK 1:1000
NORD(PL)
10 0 m 50 m

REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

VEARÅSEN, STOKKE

Kartblad 503
Kartnummer 1046

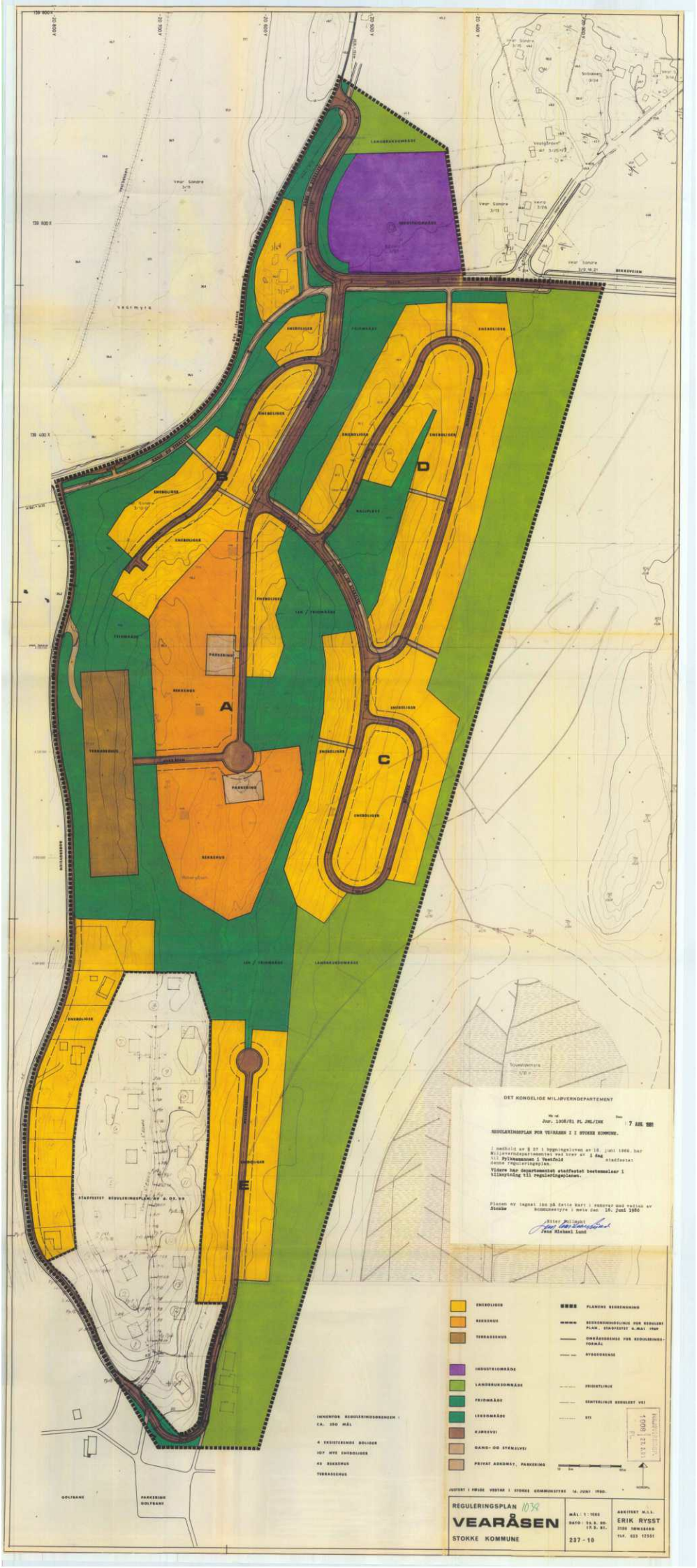
REVISJONER A, PLAN JUSTERT I H.T. SAK K 74/83, STOKKE KOMMUNE DATO 10.11.83 SIGN OJD/KL

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN

1 GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	31.5.83
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	16-23.6.83
2 GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	14.9.83
EVT NYTT OFFENTLIG ETTERSYN	
3 GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	24.10.83
STADFESTET AV fylkesmannen	9.1.84

PLANEN UTARBEIDET AV prosjektas RÅDGIVENDE INGENIØRER

SAK NR. 534 TEGN NR. 200 SAKSBEH pis


A
B
C
D
E
ENEBOLIGER
REKKEHUS
TERRASSEHUS
PARKERING
LANDBRUKSOMRÅDE
INDUSTRIOMRÅDE
FRIOMRÅDE
LEKEOMRÅDE
KJØREVEI
GANG- OG SYKKELVEI
PRIVAT ADKOMST, PARKERING
GOLFBANE
PARKERING GOLFBANE
STADFESTET REGULERINGSPLAN AV 6.05.59
PLANENS BEGRENSNING
BEGRENSNINGSLINJE FOR REGULERT PLAN, STADFESTET 6.MAI 1960
OMRÅDEGRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE
FRISIKTLINJE
SENTERLINJE REGULERT VEI
STI
INNENFOR REGULERINGSOMRÅDET I CA. 250 MÅL
4 EKSISTERENDE BOLIGER
107 NYE ENEBOLIGER
49 REKKEHUS
TERRASSEHUS
DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT
Jnr. 1008/61 PL 2ML/IHK
7 AUG 1961
REGULERINGSPLAN FOR VEARÅSEN I I STOKKE KOMMUNE.
I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965, har Miljøvernedepartementet ved brev av 1 dag stadfestet Fylkesmannen i Vestfold
denne reguleringsplan.
Videre har departementet stadfestet bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen.
Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Stokke kommunestyre i møte den 16. juni 1960
Ellen Pollquist
Jens Michael Lund
JUSTERT I FØLGE VEDTAK I STOKKE KOMMUNESTYRE 16. JUNI 1960.
REGULERINGSPLAN 1032
VEARÅSEN
STOKKE KOMMUNE
MÅL: 1:1000
DATO: 24.8.60.
17.5.61.
237-10
ARKITEKT M.L.A.
ERIK RYSST
3100 TØNSBERG
TLF. 633 12501

1038

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT
KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 79 00
POSTADRESSE: OSLO-DEP. OSLO 1

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS-PLAN FOR VEARÅSEN I I STOKKE KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (sort, stiplet strek.)

§ 2

Bebyggelsen plasseres slik i forhold til veier, regulerte tomtegrenser og eksisterende eiendomsgrenser som vist på planen.

§ 3

Bebyggelsens utseende, materialvalg m.m.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

Taktekkingsmaterialer skal ha slik farge og utseende at de ikke bryter mot husets øvrige farger og materialer.

§ 4

Vegetasjon og beplanting.

Eksisterende vegetasjon (furu og løvtrær) skal søkes best mulig bevart.

Beplanting må ikke være generende for naboer eller til hinder for trafikken.

§ 5

I byggeområdene skal oppføres:

a) Frittliggende eneboliger

b) Eneboliger i kjede

c) Terrassehus

d) Industri

For frittliggende eneboliger må grunnflate ikke overstige 25% av tomtens netto areal. For eneboliger i kjede og terrassehus 40%.

§ 6

Byggeområde for boliger.

Boliger tillates oppført i inntil 2 etasjer.

a) Sokkelhøyden skal godkjennes av bygningsrådet. Underetasje kan innredes i samsvar med bygningsforskrifte kap. 31, pkt. 24.

b) Hus innen samme gruppe skal ha samme takform. Takvinkel skal ikke noe sted være større enn 45^{0}.

c) Garasjer, carports og andre uthus (boder) skal såfremt mu innpasses i hovedbygningskroppen eller oppføres i umiddelbar tilknytning til denne. Bygningsrådet kan, hvo forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunn flate ikke over 35 m^2 og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Plassering av garasjen skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje eller carport skal for hver boligenhet være ytterligere en biloppstillingsplass innenfor hver tomts grenselinje. Garasje og parkeringsplasser skal utføres som fellesanleg hvor planen viser dette.

§ 7

Innhegning, gjerder og ytre anordninger.

Det tillates oppsatt gjerder inntil 90 cm høyde.

a) Gjerdene skal tilpasses terrenget og gis en utforming som ikke virker skjemmende.

Mellom rekkehusenes utearealer kan oppføres leskjerm i opptil 180 cm høyde.

b) Innhegning av tomt kan tillates i form av hekk eller på annen måte med egnede vekstligheter såfremt disse ikke er høyere enn 200 cm. Oversikten i vegkryss, avkjøring o.l. må ikke hindres.

c) Avfallsdunker o.l. bør inngå i bygningskroppen, fortrinns vis i forbindelse med carport/garasje og/eller boder.

§ 8

Byggeområde for industri.

a) Bebyggelsen skal plasseres med forkant i den viste bygge-linje.

b) Byggehøyden skal maksimalt være 6 meter og ikke over 2 etasjer. For grupper av bebyggelse som hører naturlig sammen, kan bygningsrådet bestemme samme gesimshøyde og samme takvinkel.

c) Ingen tomt må ha mer enn en innkjøring og utkjøring.

d) Hver bedrift må skaffe parkeringsplass for egne og besøkendes biler på egen tomt.

e) Mellom byggelinje og regulert vegkant kan tomten opparbeides parkmessig, eventuelt med parkeringsplasser for nødvendig gjesteparkering/personbiler.

f) Den ubebygde del av tomten mot vest bør opparbeides parkmessig.

g) Mest mulig av den eksisterende vegetasjon bør beholdes. Tomtene bør innhegnes med en meter høye gjerder. Bygningsrådet kan forby etablering av bedrifter som etter rådets skjønn kan virke sjenerende for omgivelsene m.h.t. støy, røk o.l.

§ 9

Fellesbestemmelser.

a) Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er ikke tilla å opprette private servitutter som strider mot disse bestemmelser eller bygningslovgivningen.

b) Når særlige grunner taler for det, kan mindre vesentlige endringer i planen og reguleringsbestemmelsene tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygnings vedtektene for Stokke kommune.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 07.05 1981

Etter fullmakt

II

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR VEARÅSEN I STOKKE KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.
Innenfor begrensningen er området regulert til :

- Byggeområder
- Landbruksområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Fellesarealer

§ 2

BYGGEOMRÅDER

I. BOLIGER

a) Områdene kan bebygges med frittliggende boliger, rekke- og kjedehus med mønehøyde inntil 9 m og gesimshøyde inntil 6 m.
Hvor terrenget ligger til rette for det kan boligene oppføres med underetasje innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene.
I område B kan det oppføres terrassert bebyggelse.

b) Tillatt bebygget grunnareal for bolig inkl. garasje er for de ulike tomtetyper:

I : 200 m2
II : 150 m2
III : 120 m2
IV : 100 m2
V : Etter bygningsrådets vurdering for det aktuelle prosjekt.

c) Feltet kan bebygges med inntil 215 boenheter.
Eventuelle generasjonsboliger, hybelleiligheter o.l. kommer i tillegg.

d) Bygningene skal ligge innenfor de viste byggegrenser.
Hvor det ikke er vist byggegrenser, skal boligene ligge minst 4 m fra offentlig veg. Mindre avstand kan godkjennes ved vendehammere (snuplasser).

e) Avstanden til nabogrense i syd og vest skal være minst 6 m.

På tomtetypene I og II kan boligene plasseres inntil 2 m fra nabo-

grense mot nord og øst.

På tomtetypene III, IV og V kan boligene legges i tomtegrense.

Veggen mot nabo skal være vindusfri. Det kan dispenseres for høytsittende vinduer, faste ugjennomsiktlige vinduer eller andre løsninger som forhindrer sjenerende innsyn.

f) Boligene skal utføres med saltak eller halvvalm. For saltak skal takvinkelene være minst 22°. For halvvalm skal takvinkelen være minst 34°. Taktekkingen bør være betong- eller teglstein.

g) Underetasjer skal ha samme kledning i front som hovedetasjen. Samme kledning ned til underkant vindu i underetasjen kan godtas hvor dette er naturlig.

h) Garasjer/uthus med grunnflate inntil 50 m2 kan ligge i nabogrense/ gjerdelinje. Vegg i nabogrense/gjerdelinje skal være vindusfri. Foran garasjeport skal det være minst 5 m til gjerdelinje. For garasjer på tomtetypene III, IV og V kan det tillates mindre avstand.

i) Garasjer/uthus skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialbruk, form og farge.

j) For tomtetypene I og II skal parkeringsdekningen være 3,0, inkl. plassen på garasjeinnkjørsel.

For tomtetypene III, IV og V skal parkeringsdekningen være 2,0, enten ved parkering på egen tomt eller i fellesanlegg.

II. INDUSTRI

a Her kan det oppføres industribygg med gesimshøyde inntil 6 m. Industri med betydelig akustisk, visuell og annen forurensning som kan være til ulempe for boligbebyggelsen, kan ikke tillates.

b) Hver bedrift skal på egen grunn avsette plass for parkering og av-/pålessing som etter bygningsrådets skjønn dekker eiendomens bruk.
Normalt skal det avsettes 1 P-plass pr. 50 m2 gulvareal.

c) Det vil bli forlangt at del av tomt opparbeides parkmessig.

§ 3

TRAFIKKOMRÅDER

a) På gangvegsystemet tillates bare nødvendig nyttetrafikk.

b) Det kan innføres fartsdempende tiltak som f.eks. innsnevringer, humper, endret belegning e.l.

c) I frisiktsonene skal det ikke være faste hidre med mer enn 0,5 m høyde over tilstøtende veger.

Eventuelle trær i frisiktsonen skal være kvistfrie under 1,8 m høyde over tilstøtende veger.

§ 4

a) I friområdene kan det oppføres innretninger for lek og spill, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

b) I det sentrale friområdet kan det oppføres grendehus og baner for ballspill.

§ 5

a) I felles lekeområde kan det oppføres innretninger for lek og spill.

b) Det tillates ikke oppsatt gjerder e.l. som hindrer fri ferdsel.

§ 6

a) Bygningenes endelige plassering og møneretning fastsettes av bygningsrådet.

b) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggesøknaden påse at bygningene får en god form og materialbruk og er i samsvar med god byggeskikk.
Bygningsrådet skal videre påse at bygninger i samme byggeflukt, eller som kan oppfattes som en gruppe, får et enhetlig og harmonisk preg.

c) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

d) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

e) Det kan ikke opprettes privatrettslige avtaler som er i strid med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser.

FYLKESMANNEN I VESTFOLD

Tønsberg, 09.01.84.

etter fullmakt

Bjørn Torkildsen

Bjørn Torkildsen

Saksnummer	2025/965
Dokumentdato	11.02.2025
Kontrolldato	11.02.2025
Saksbehandler	Morten Jensen
Gnr/bnr.	203/388
Adresse	Vearåsen 35
Leilighet	H0101

FRODE ANDERSEN
Vearåsen 35
3173 VEAR

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Vearåsen 35, bruksenhet H0101, 3173 VEAR den 11.02.2025

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:
Eier/representant for eier: FRODE ANDERSEN
For brannvesenet: Morten Jensen

Formål
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Definisjoner
Avvik
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.
Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.
Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Beskrivelse av avvik
Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Avvik
Følgende avvik ble avdekket:

Skorsteinsløp - 88246 - Ukjent
1. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6*****.**
Beskrivelse avvik:
Det mangler sklisikring for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

2. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6*****.**
Beskrivelse avvik:
Takstigen er feilmontert, den må monteres i henhold til monteringsveiledning. (Henger ikke i hverandre, trinn skal ligge på hver stein og helt frem til skorsteinen.

)

Ildsted - Peisinnsats - 1 etasje, stue (Cb)
3. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6*****.**
Beskrivelse avvik:
Det mangler feieluke på røykrøret fra ildstedet i retningsendringen.

Andre forhold:

Slukkeutstyr må på kontroll/service eller nytt.

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.
Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 12.04.2025 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **2025/965** ved svar.

Spørsmål rettes til Morten Jensen på **brannforebygging@vibr.no** eller **98 26 30 43**.

Med vennlig hilsen

Morten Jensen
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Feie og tilsynsopplysninger:

3905-203/388/0 Andel 0
Adresse
Vearåsen 35
3173 Vear

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 11.02.25. Vi har ikke mottatt tilbakemelding med fremdriftsplan på når og hvordan avvik skal rettes. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	11.02.25	X	

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Kjendseth 13250123
Vår referanse: 3778294/26636376
Bestilling: C3 2025-06-18 (5) 94

Dato
18.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16550	91	18.11.1987	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	203	388	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

Dagbok nr. 16550
Tønsberg Byrett 18 NOV. 1987

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer[2]		Kommune
Vearåsen 35	gnr. 3, bnr. 388	Stokke.

og ideel firedel av fellesadkomst av gnr. 3, bnr. 397.

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
Stokke kommune	

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag	mnd.	år	personnr
Jon Håkon Aulie	09	10	59	[redacted]
Lise K. Tanum Aulie	11	03	60	[redacted]

KJØPESUMMEN KR. 6.400.- **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

1. Det vises til kjøpekontrakt av 14/9-87
2. Nåværende og fremtidig eier(e) av gnr. 3 ,bnr. 388 skal:
   a) være medlem av tomtefeltets velforening (tvunget medl.skap).
   b) forestå drift og vedlikehold av feltets grendehus, som er beboerenes eiendom.
   c) forestå drift og vedlikehold av feltets fellesantenneanlegg for TV/radio.
3. Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk-og vannledninger, telefon og elektriske ledninger og kabler over tomten. For skade som voldes ved slike arbeider, etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning. I mangel av minnelig avtale fastsettes erstatninger ved skjønn av nemnd, som er oppnevnt i VI pkt. 8 i kommunens tildelingsregler.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

4. Alle ledningsanlegg/installasjoner, eventuelt utvidelser skal utføres i.h.t. kommunens forskrifter og reglement. Hele ledningsanlegget for felt D3, Vearåsen, vil bestå av private fellesanlegg. En del av disse ledningene vil gå under og mellom hus. For de private ledningsanleggene har brukerene solidarisk drifts-og vedlikeholdsplikt. Oversikt over hvilke fellesledninger som driftsteknisk hører sammen, følger av situasjonsplan og den driftsinstruks som utarbeides for området. Den enkelte kjøper er forpliktet til å gjøre seg kjent med denne driftsinstruksen. Det er de enkelte kjøperes ansvar å påse at de private fellesanleggene holdes vedlike. Kjøperene som får felles private ledninger og eventuelle kabler, veier o.l. er solidarisk forpliktet til fremtidig drift og vedlikehold. Dette vil variere for de ulike tomtene og gruppene i området, og vil bli spesifisert av A/S Prosjektfinans slik at Vearåsen 33,35 og 37 er gjensidig ansvarlig for sin del av lednings-strekket, mens Vearåsen 39,41,43,45,47 og 51 er gjensidig ansvarlig for ledningen i borhullet ned til Vearlia.

5. Adkomstveien til Vearåsen nr. 35 , gnr. 3 ,bnr. 397 er felles med Vearåsen 33, 37 og 39. Grunneierene har gjensidig felles drift og vedlikeholds-ansvar. Veien skal være åpen for adkomst til lekeplasser og friarealer.

6. Når kjøperen overtar tomten, plikter han å ta vare på eksisterende vegetasjon. Ingen trær eller verdifull vegetasjon på fellesarealer kan fjernes uten avtale med velforeningen.

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

..... Sted

..... Dato

Tommy Fritag
..... Utstederens underskrift

..... Ektefellens underskrift[5]

..... Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

..... Vitneunderskrift

..... Vitneunderskrift

..... Gjentas med blokkbokstaver

..... Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Kjendseth 13250123
Vår referanse: 3778296/26636386
Bestilling: C3 2025-06-18 (5) 93

Dato
18.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3030	91	14.3.1991	MÅLEBREV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	203	388	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune: STOKKE

J.nr.: 105/87

Målebrev nr.: 2574

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.: 13/10-1987

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	3	388	
~~Bruksnavn~~/adresse	Vearåsen 35		
Areal	410,7m²		

Dagbokstempel: REGISTRERT 14 MARS 1991 Tønsberg Byrett Dagboknr. 3030

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	26.september 1988
Rekvirent	Stokke kommune
Bestyrer	Ing. Trond Kamfjord (A/S Prosjektas)
Forretning	Kart- og delingsforretning for en parsell av gnr. 3 bnr. 185.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Stokke	12/3-1991	Jan-Erik Larsen Oppmålingssjef	

Tinglysing

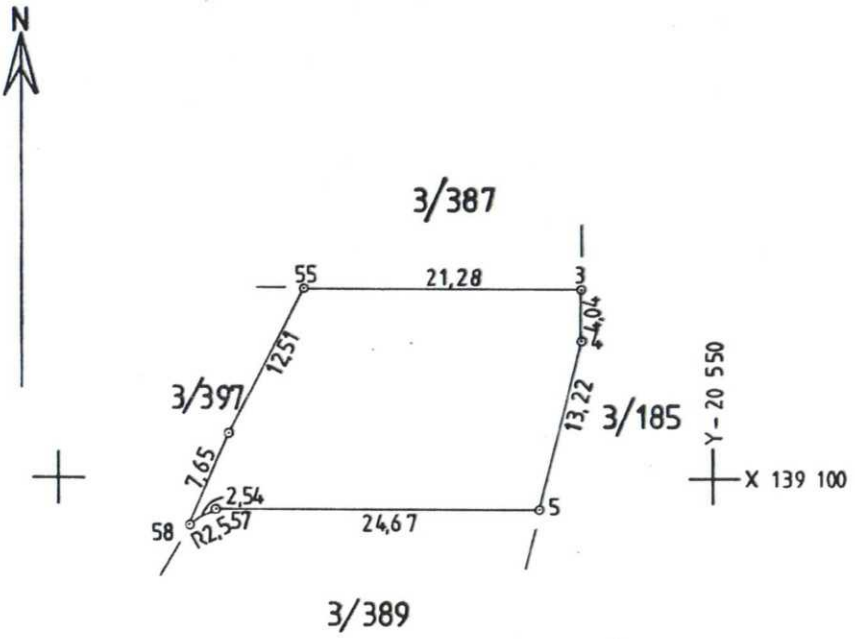
Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	Doknr: 3030 Tinglyst: 14.03.1991 Emb. 091 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVKART
3	388		

Representasjonspunkt			Jnr
X 139.105	Y -20.574	Z	105/87
Koordinatsystem		Målestokk	Målebrev nr
NGO Akse III		1:500	2574
Kartblad		Areal	
CK 029-1-7		410,7 m2	



KOORDINATLISTE

Punkt	x	y	Merking
55	139114,45	-20581,21	Bolt i fjell
3	139114,42	-20559,93	"
4	139110,37	-20559,99	"
5	139097,57	-20563,32	"
57	139097,62	-20587,98	Jordmerke
58	139096,37	-20590,07	"
56	139103,42	-20587,11	"

K-58/6838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-82

Vearåsen 35

Nabolaget Vearåsen - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Vear skole (1-10 kl.) 502 elever, 30 klasser	15 min 1.4 km
Melsom videregående skole 180 elever, 10 klasser	7 min 3.7 km
Slottsfjellet videregående Steiner... 56 elever, 3 klasser	13 min 7.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Golfbanen Vear Linje 129, 130, N130	6 min 0.6 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	11 min 6.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	22 min

BARNEHAGER

Ekely barnehage (1-5 år) 94 barn	16 min 1.4 km
Velle Sigridløkka barnehage (1-5 å... 47 barn	16 min 1.5 km
Hogsnes barnehage (1-5 år) 104 barn	6 min 2.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vear	20 min
Joker Melsomvik	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Stokke Senter	11 min
Vitusapotek Vear	19 min
Stokke Vinmonopol	11 min

SPORT

Vear idrettspark	10 min
Vearhallen	12 min
Sporty24 Vear	6 min
Sporty24 Stokke	10 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Gateparkering
Lett 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vearåsen 35, 3173 Vear
Gnr. 203, Bnr. 388, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
13250123

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.
