

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

AMUNDRØDVEIEN 69B

04

Nøkkelinformasjon/Megler

40

Beliggenhet

49

Eiendommen

59

Tekniske dokumenter

**AMUNDRØD-  
VEIEN 69B**

Prisantydning	<b>12 900 000</b>
Omkostninger	<b>341 290</b>
Totalpris	<b>13 241 290</b>
P-rom	<b>279 m2</b>
Bruksareal	<b>326 m2</b>
BRA-I	<b>309 m2</b>
BRA-E	<b>17 m2</b>
Soverom	<b>3</b>
Bad	<b>2</b>
Eierform	<b>Selveier</b>
Byggeår	<b>1965</b>
Eiet tomt	<b>792 m2</b>



**Jeanette Sørvik**

Eiendomsmegler / Partner

90 23 95 40 / [jeanette@bs-partners.no](mailto:jeanette@bs-partners.no)



Storgaten 47 3126 Tønsberg





## STANDARD

Velkommen til en flott og svært unikt innredet eiendom, med en helt fantastisk utsikt - flytt rett inn! Boligen har vært gjenstand for omfattende oppgradering og modernisering siste året og fremstår i dag som et særdeles moderne og stilfullt hjem både for barnefamilien og voksne som ønsker et lettstelt hjem! Hele veien gjennomtenkte løsninger og spennende detaljer, alt fra unike dører, materialvalg, downlights, gulv og delikat mørk og lys fargepalett i en flott harmoni!

Det sies at man har kun ett forsøk på et godt førsteinntrykk - gangen tar deg flott imot med 27 cm bredt herdet tregulv og diskre lagringsløsning.

Kjøkkenet og stuen er slått sammen i en åpen løsning. Dette allrommet har en flott atmosfære med sine naturlige soner for spisebord, sofa og lounge-avdeling. Sentrert i rommet har man en panoramisk peis med giljotin hevedør. Dette gjør at du kan velge om du vil fyre med døren lukket, eller nyte flammene i åpen peis - fra tre sider! Fra stuen er det utgang til stort terrasseområde som strekker seg nesten hele husets lengde mot vest og innbyr til å være en flott sosial arena for å nyte solen og livet! Skulle været ikke vise seg fra sin beste side kan man redde selskapet og nyte omgivelsene fra glasstuen vis-à-vis fra allrommet. Boligens 2. etasje med en ekstra sone/peisestue, også orientert mot vest, må virkelig fremheves! Perfekt sted å nyte kvelden med gjester etter en bedre middag og nyte kveldssolen, været og utsikten mot Vestfjorden hvor du kan se båtene gli forbi!

Interiørmessig en perfekt kombinasjon av det tidløse og moderne. Nydelig, lun og god atmosfære - dette vil appellere til de aller fleste. Bildene er nydelige, men virkeligheten enda bedre! Ta kontakt ved ønske om privatvisning!

Gode lagringsmuligheter flere steder i boligen samt praktisk dobbelgarasje med elbil-lader av dobbel type og nye porter med portåpner fra 2022. Her kan både unge og voksne hygge seg samtidig med sine flere soner og god plass til feriegjester!



Oppgraderinger i 2022:

- Satt inn nye energisparende alu/tre-vinduer med solpakke (sikkerhetsglass og soldempende) i 1. etasje
- Etterisolert og gipset vegger i 1. etasje
- Etablert vannbåren gulvvarme i 1. etasje
- Lagt herdet tre med 27 cm brede bord i 1. etasje
- Vesentlig oppgradering av det elektriske anlegget i huset
- Totalrenovert bad i 1. etasje
- Satt inn nytt kjøkken med nye hvitevarer
- Åpnet tak i hall for å forbinde 1. og 2. etasje, og satt inn ny trapp
- Fjernet gammel pipe i stue, og satt inn ny stålppe med takvifte
- Montert peis med hevable front
- Montert to nye garasjeporter med trådløs portåpner
- Satt inn ny ytterdør
- Nye innerdører i 1. og 2. etasje
- Installert ny varmepumpe i vinterhage
- Satt inn stor alu/tre-skyvedør med solpakke fra stue mot terrasse (bredde 3.20 m)
- Montert stor elektrisk terrassemarkise, samt screen på stuevindu
- Skiftet duk på markiser i 2. etasje
- Oppgradert terrasse og terraserekkeverk
- Renset og lakkert parkett i 2. etasje
- Hele 2. etasje er nymalt







































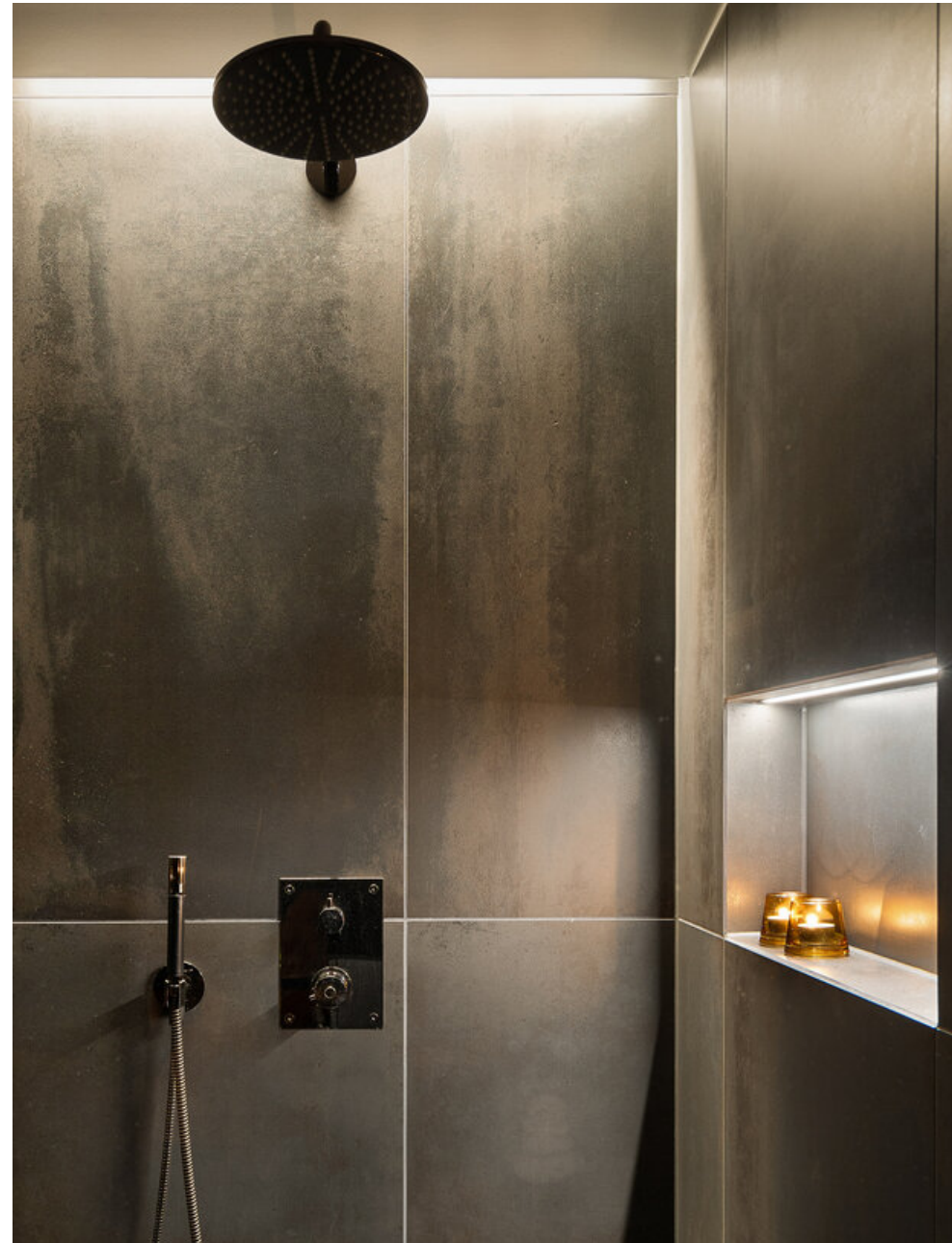




























## BELIGGENHET

Attraktiv beliggenhet i Vestskogen, med umiddelbar nærhet til sjø, båtplass, badeplass, skole/barnehage og flotte turområder, golfbane og mye mer.

Til dagligvarebutikk, bensinstasjon, apotek og legesenter er det omkring 500 meter. I tillegg er det kulturhus med variert og spennende program bare få minutter unna i bil. Det samme gjelder treningssenter med badeland, vinmonopol og kommuneadministrasjonen med alle typer servicekontor.

I nærheten finner du kyststien som går fra Hella til Kjøpmannskjær og flotte Nøtterøy Golfbane med 18 hull og et klubbhus med en sommeråpen restaurant. Her kan alle kan kose seg med en matbit. På vinteren er det fine skimuligheter i lysløype fra golfbanen. Barnevennlig badestrand, sandstrand og småbåthavn innen kort gåavstand. Herfra er det en liten båttur til Tønsberg brygge og den unike skjærgården som omgir Nøtterøy og Tjøme.

Barneskolen ligger i kort vei fra boligen, med barnehager rett ved siden. Forøvrig kort vei til flere skoler på samtlige skoletrinn. I tillegg til Steinerskolen, ny idrettshall og en nyere yrkesskole.

God bussforbindelse med flere avganger hver vei i timen. Det er kort vei til både Teie torv og Tønsberg sentrum med pulserende uteliv hele sommeren.



# Amundrødveien 69B

Nabolaget Vestskogen - vurdert av 74 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

## Offentlig transport

🚶 Bregneveien Linje 116A, 116B	3 min ⏰ 0.2 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RE11	10 min ⏰ 5.1 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	30 min ⏰

## Skoler

Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl) 247 elever, 13 klasser	7 min ⏰ 0.5 km
Labakken skole (1-7 kl) 457 elever, 23 klasser	15 min ⏰ 1.1 km
Borgheim ungdomsskole	4 min ⏰
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl) 506 elever, 42 klasser	4 min ⏰ 2.4 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl) 311 elever, 25 klasser	7 min ⏰ 2.5 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	4 min ⏰ 2.5 km
Færder videregående skole 750 elever	6 min ⏰ 3.9 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Circle K Vestskogen	7 min ⏰
-----------------------	---------

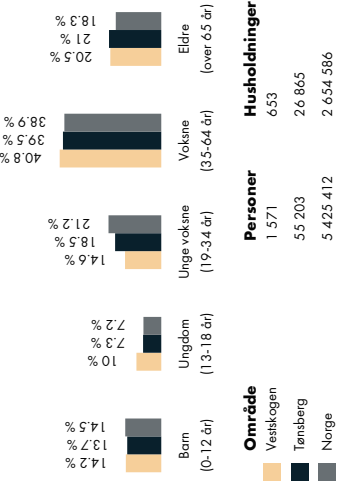


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 78/100

Nabolskapet  
Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Steinerbarnehagen på Nøtterøy (1-5 år) 71 barn	7 min ⏰ 0.5 km
Labakken barnehage (1-5 år) 43 barn	8 min ⏰ 0.6 km
Hundremeteriskogen barnehage (1-5 år) 20 barn	13 min ⏰ 1 km

## Dagligvare

Kiwi Vestskogen	7 min ⏰
Rema 1000 Borgheim Post i butikk, PostNord	4 min ⏰ 2.2 km

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 92/100

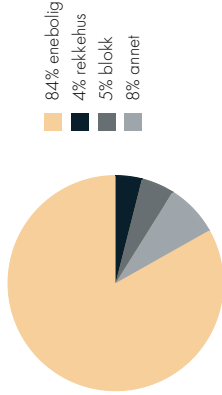
Støynivået  
Lite støynivå 89/100

Gateparkering  
Lett 89/100

## Sport

Steinerskolen Aktivitetshall, ballspill	8 min ⏰ 0.6 km
Borgheim ungdomsskole Aktivitetshall, sandvolleyball	4 min ⏰ 2.4 km
EVO Nøtterøy	10 min ⏰
ENERGY Fitness Borgheim	3 min ⏰

## Boligmasse



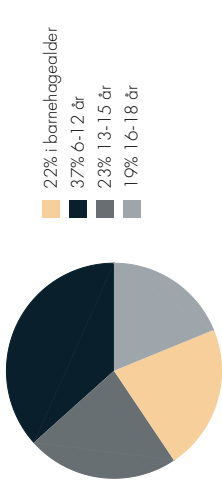
«Trygt og fint for barn»  
Sitat fra en lokalkjent



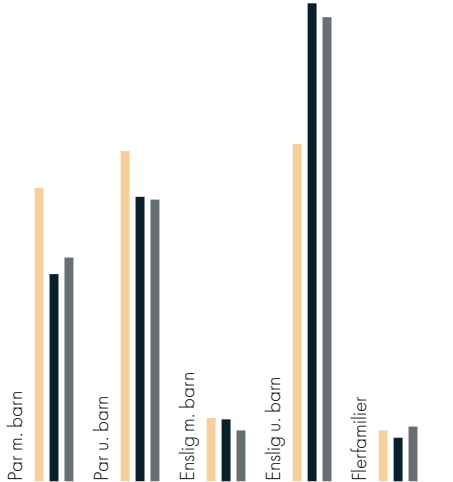
## Varer/Tjenester

Bellevesesenteret	5 min ⏰
Vhusapotek Vestskogen	10 min ⏰

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

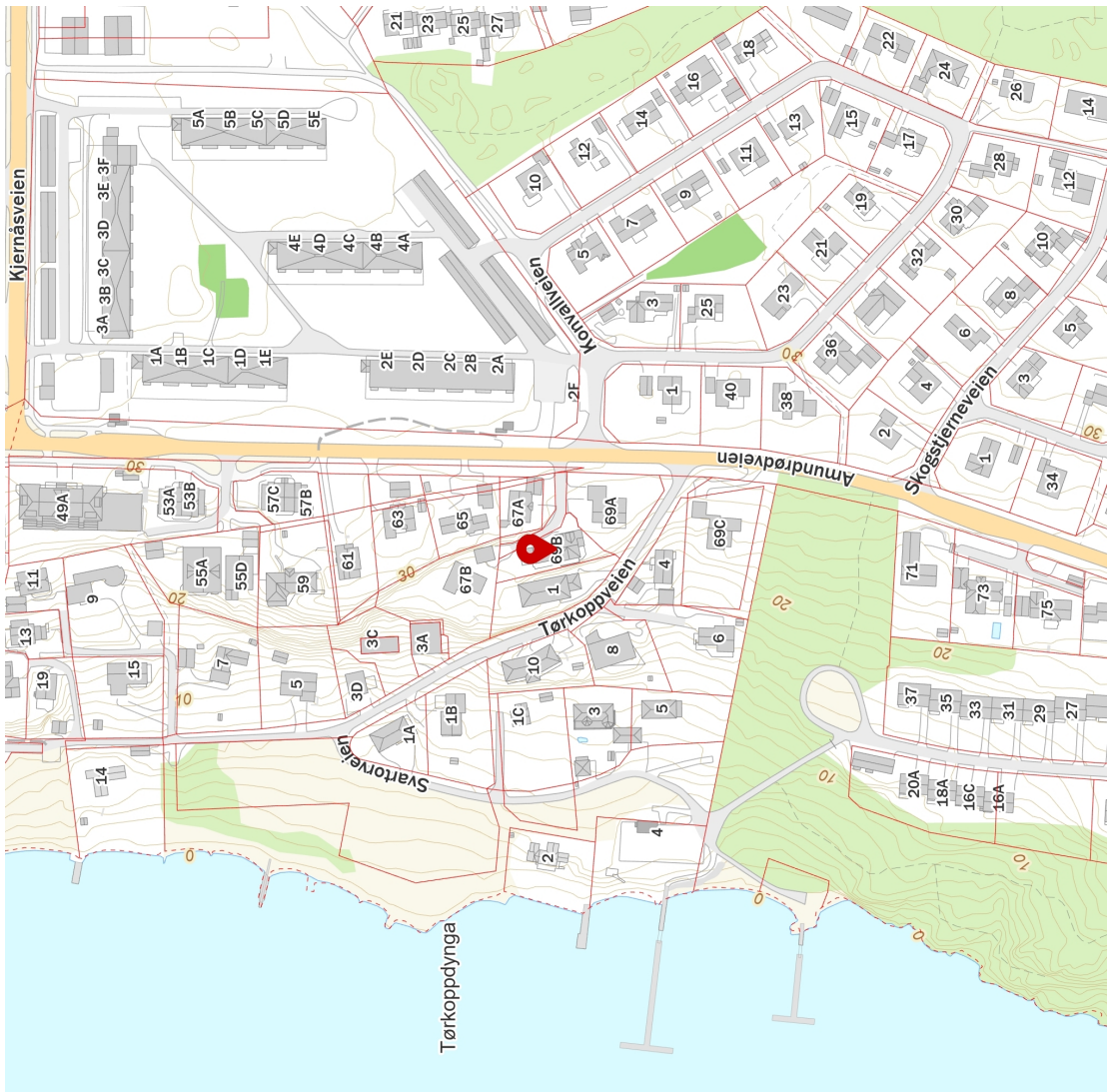


## Sivilstand

Gift	38%	Norge
Ikke gift	47%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholder på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og del kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Bokke Servik & Partners, Tønsberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

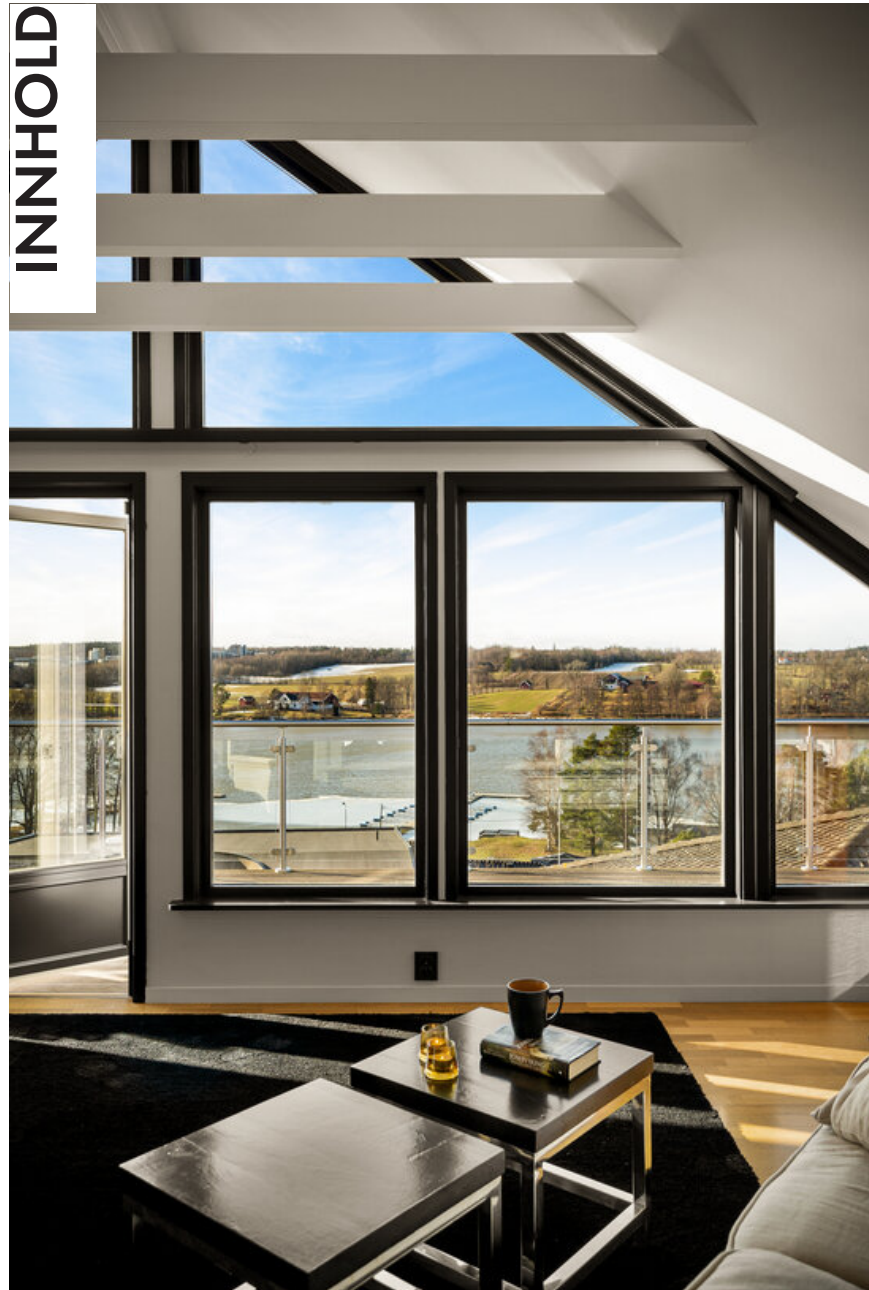




indholder på Nabologsprofilen er inhenholdt fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i datane. Datasene/lid er beregnet basert på korrekte kjørebare vis eller gangveier der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingane og datane for lokalitetar er inhenholdt frå lokalitets- og av seggerne dato basert på svar innførte att gitt nabolag. Finn.no AS (© 2024) Bakkje Servik & Partners, Tensberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i datane. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabologs.no m.fl. Copyright © Finn.no AS







## INN

Enebolig over tre plan inneholder:

1. etasje med hall med trapp, gang/sluse, trapperom, stue/kjøkken, stue, soverom, 2 omkleddningsrom, bad/wc og toalettrom.

2. etasje med stue, 2 soverom, bad/wc og bod/kott.

Kjeller med trapperom/gang, soverom/kjellerstue, vaskerom, kjølerom/bod og teknisk rom.

2 garasjer i tilknytning til boligen.

P-ROM	279 M <sup>2</sup>
BRA	326 M <sup>2</sup>







EIENDOMMEN

BOLIG



Beregnet totalkostnad

12 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
17 550,- (Boligkjøperpakke Tryg (valgfritt))  
240,- (Pantattest kjøper)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
322 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 12 900 000,-))

341 290,- (Omkostninger totalt)

13 241 290,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV/Internett fra Telenor.  
Årlig medlemskap i Bryggelaget Tørkopp utgjør kr. 4 500,- (tall fra 2022).  
Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.  
For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Forsikring

Storebrand  
Polisenummer: 9194617

Boligens areal

Bruksareal: 326 kvm  
BRA-i: 309 kvm  
BRA-e: 17 kvm  
TBA: 127 kvm

Kjeller:

BRA-i: 36 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Trapperom/gang , soverom/kjellerstue, vaskerom, kjølerom/bod og teknisk rom.

NB! Takhøyde i kjeller er ca. 1,93 - ca. 2,07 m.

1. etasje:

BRA-i: 188 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Hall med trapp, stue/kjøkken, stue, soverom, to omkleddingsrom, bad/wc, toalettrom, trapperom, gang/sluse og garasje nr. 1.

BRA-e: 17 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Garasje nr. 2.  
TBA: 103 m².

2. etasje:

BRA-i: 85 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Stue, to soverom, bad/wc og bod/kott.  
TBA: 24 m².

Bod/kott i 2. etasje er ikke måleverdig iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014 - 2. utgave 9.2.15.

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

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger..

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 18.03.2024 utført av takstmann Tore Rønning. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst

Se kartskisse i FINN.no-annonse for veibeskrivelse. Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Areal: 792 kvm, Eierform: Eiet tomt

Garasje / parkering

Parkering i dobbeltgarasje.

Byggemåte

Enebolig oppført i tre over grunnmur i 1965. Boligen ble til-/påbygd i 1986/-87, tilbygd stue i 2008 samt dels modernisert i 2022. Boligen er oppført i halvannen etasje samt kjeller (under del av boligen) og loft. To garasjer i tilknytning til boligen hvorav den ene garasjen har interndør mellom garasjen og boligen. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 1. etasje. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Selger opplyser at rommet ble renover/ombygd i 2022 og at arbeidene ble utført av fagfolk. Utført fuktsøk på tilsvarende måte samt utført hulltaking i vegg fra tiliggende soverom og inn bak dusj/våtsone til bad i 2. etasje. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 1987 i flg. opplysninger i tidligere boligsalgsrapport. Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte konstruksjoner som tettesjikt (membran) bak/under fliser er oppbrukt.

Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse. Utført fuktsøk på tilsvarende måte (unntatt hulltaking) i tilknytning til vaskerom i kjeller. Rommet er fra 1965/byggeår. Rommet fungerer som vaskerom selv om rommet ikke er bygd med vannrette konstruksjoner og derfor ikke kan sammenlignes med dagens standard og krav til utførelse av våtrom.

Selger opplyser om følgende:

- Det har vært fukt i tilknytning til garasje - utbedret.  
- Har benyttet fagfolk i forbindelse med modernisering utført i 2022 (oppgradert/fornyet deler av elektrisk anlegg, en ny pipe/ildsted, vannbåren gulvvarme, en ny varmepumpe, endret deler av planløsningen i 1. etasje, skiftet flere vinduer og dører, skiftet deler av utvendig kledning, pusset opp flere rom/overflater m.m.).

Følgende opplysninger er hentet fra tidligere boligsalgsrapport/tidligere eiere:

- Det var tilbakeslag i kjeller under tidligere eiers eiertid. Utbedret i samarbeid med forsikringsselskap.  
- Det har vært innsig av vann fra taknedløp til kjellerstue ved installasjon av nye vinduer. Årsak utbedre/tørket naturlige veier.  
- Boligen var gjenstand for diverse oppgraderinger ved forskjellige anledninger som f.eks. dels oppgradert/fornyet elektrisk anlegg, omlagt taktekking i 2008, skiftet diverse vinduer/dør i 2015/-16, skiftet kjøkken i 2016, fornyet toalettrom i 1. etasje i 2013, fornyet verandaer i 2013/-14 m.m.

Utvendig

Takkonstruksjon i tre (fra 1965/-86/-87). Saltak. Bordtak som undertak. Taket er tekket med glassert teglstein. Takrenner/beslag i stål (for det meste fra 2008/noe beslag fra 1987) Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående og liggende kledning. Selger opplyser at deler av utvendig kledning ble skiftet i 2022. Vinduer og dører for det meste i tre. Dører i plast i en stue. Verandaer i tre. Utvendig trapp i mur/betong.

Innvendig

Gulvoverflater for det meste med parkett, fliser og malt betong. Veggoverflater for det meste som malte vegger, panelplater, malt mur, baderomsplater og fliser. Malte tak. Dels panelt tak. Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Isolert stålpipes og peis med innsats. Innvendig trapp i tre/glass (trapp til 2. etasje). Innvendige dører i tre.

Våtrom

Bad/wc 2. etasje (fra 1987):  
Fliser på gulv og vegg. Malt tak. Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett. Ventilering via avtrekksvifte i tak samt luftespalte i dør. Hulltaking utført. Ingen unormale forhold påvist.



Vaskerom kjeller:  
Støpt betonggulv. Malte murvegger. Panelt tak.  
Inneholdende skyllekar og opplegg til vaskemaskin.  
Støpejernsluk. Ventilering via ventiler i vegg (naturlig ventilasjon).

Bad/wc 1. etasje (2022):  
Fliser på gulv og vegg. Malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med hel servantplate, dusj/vegger. Slukrist. Ventilering via avtrekksvifte i vegg samt luftespalte i dør.

Kjøkken  
Kjøkkeninnredning med benkeplate av stein. Nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer.  
Kjøkkenventilator med plasmafilter.

Spesialrom  
Plassbygd kjølerom i tre. Toalettrom inneholdende innredning med servant samt toalett. Fliser på gulv. Baderomsplater på veggene. Kjøleaggregat.

Tekniske installasjoner  
Innvendige vannledninger i kobber (fra 1965/-87).  
Innvendige avløpsrør dels av soil/støpejern (fra 1965) og dels av plast (fra 1987). Ventilering via ventiler i vegg i de fleste rom. Luftespalte i enkelte vinduer. Avtrekk fra bad og toalettrom. Varmekabler i begge bad, et rom i kjeller samt en stue. Oppvarming med vannbåren gulvvarme (luft til vann). Varmepumpe (luft til luft).

Varmtvannsbereder på 190 l. Hovedsikring 63 A. Stiger 50 A. Teknisk 32/25 A. Øvrige kurser 16/15/10 A.  
Anlegget er utstyrt med automatsikringer og fordelt i to skap.

Tomteforhold  
Ukjent byggegrunn (antatt dels fjell/stein/oppfylte masser). Drenering fra 1965 og dels fra 1987) Grunnmur i betongblokker eller betong. Lett skrånende terreng.  
Utvendige vann-/avløpsledninger antatt i plast. Offentlig vann-/avløp via private eventuelt felles stikkledninger.  
Nedgravd oljetank. Ukjent utførelse. Oljetank er sanert (ref. fremlagt dokumentasjon).

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3:  
- Andre utvendige forhold: Har nylig vært lekkasjer i glasstak. Selger opplyser at midlertidig utbedring har blitt utført. Kostnadsestimat: Kr. 10 000 - 50 000,-.  
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 25 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 30 mm i hele rommet i stue i 2. etasje. Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 15 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 15 mm i hele rommet i stue i 1. etasje. Kostnadsestimat: Kr. 50 000 - 100 000,-.  
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er ikke bygd med vanntette konstruksjoner og kan derfor ikke sammenlignes med dagens standard og krav til utførelse. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Kostnadsestimat: Kr. 50 000 - 100 000,-.  
- Bad/wc i 2. etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte konstruksjoner som tettesjikt (membran) bak/under fliser er oppbrukt. Kostnadsestimat: Kr. 100 000 - 300 000,-.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2:  
- Taktekking: Det er enkelte knekte taksten.  
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mangler snøfangere på deler av tak.  
- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Gjelder enkelte kledningsbord.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.  
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad Ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet.  
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.  
- Avtrekk i stue/kjøkken: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.  
- Overflater og konstruksjon på toalettrom: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.  
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.  
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.  
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.  
- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
- Terrengforhold: Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt:  
- Tilliggende konstruksjoner på vaskerom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (murvegger).  
- Tilliggende konstruksjoner på bad/wc i 1. etasje: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (dusj/våtsone mot yttervegg/uoppvarmet garasje).

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:  
- Forrige eier opplyste om liten lekkasje fra vask på bad i 1. etasje.  
- Vesentlig oppgradering av huset inkl. bad i 1. etasje - utført av totalentreprenør Rune W. Johansen med underleverandører.  
- Tidligere eier opplyste om feil på vann/avløp. Nåværende selger opplever ingen problemer nå.  
- Tidligere eier opplyste om problemer med drenering, fuktinnslag o.l. i underetasje/kjeller, men at dette var utbedret. Nåværende eier har ikke opplevd fukt.  
- Mindre lekkasje i tak i vinterhage. Er under reparasjon.

- Justert takrenner og flyttet nedløp, samt flyttet/satt inn nye vinduer - utført av Rune W. Johansen med underleverandører.  
- Oppgradert deler av terrasse ved egeninnsats.  
- Vesentlig oppgradering av el-anlegg, samt omgjort til vannbåren gulvvarme - utført av Rune W. Johansen med underleverandører.  
- Usikkert om oljetank på eiendommen er sanert, men tidligere eier opplyste at den var sanert.  
- Innredning/bruksendring av kjeller utført av tidligere eier - ikke omsøkt og godkjent hos kommunen.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning datert: 22.03.2024.

**Ferdigattest / brukstillatelse**  
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Selger opplyser at mindre fasadeendringer er meldt til kommunen i 2023.



Takstmann opplyser at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Et rom i kjeller er bruksendret (endret status fra S-rom til P-rom) uten at dette er byggemeldt/omsøkt. Tilbygd stue mot nordvest samt tilbygd deler av hall er ikke inntegnet på innhentede plantegninger. Takstmann opplyser videre at han har mottatt opplysninger fra selger om at boligen ble dels ombygd og dels pusset opp i 2021/-22. Dokumentasjon fremlagt.

#### Barnehage / skole i området

Området eiendommen ligger i sogner til Vestskogen skolekrets. For mer informasjon om barnehager, skoler og ledige plasser- kontakt Færder kommune på tlf. 33 39 00 00.

#### Adgang til utleie

Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til å leie ut hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

#### Oppvarming

- Varmekabler i begge bad, et rom i kjeller samt én stue.
- Oppvarming med vannbåren gulvvarme (luft til vann).
- Varmepumpe (luft til luft).
- Peisovn.

I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/ andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

#### Energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

#### Energiforbruk

Ca. 29 400 kwh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

#### Kommunale avgifter

Kr. 18 753,- pr. år.

Dekker vann, avløp, renovasjon og feiegebyr. Det gjøres oppmerksom på at beløpet gjelder for 2022 og at dette kan øke i 2024.

#### Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 1 724 191,- pr. 31.12.21

Formuesverdi som sekundærbolig kr. 6 207 087,- pr. 31.12.21

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og veg i henhold til reguleringsplanen for "Et område ved Amundrødveien og Tørkopp", vedtatt 26.06.2002. I henhold til kommuneplan, vedtatt 06.09.2023, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, ras- og skredfare samt byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Færder kommune opplyste i 2023 at deler av eiendommen ligger innenfor planavgrensningen til detaljregulering nr. 300-E1 Amundrødveien 67B. Formålet med planendringen er å tilrettelegge for riving av eksisterende bolig og garasje på eiendommen gbnr. 128/187, og utbygging av to nye boenheter.

Tiltaket innebærer en endring av gjeldende reguleringsplan med tanke på plassering av bebyggelsen på eiendommen og høydebestemmelsene.

Kommunen opplyser videre at det er igangsatt planlegging for detaljregulering nr. 2022003 Svartorveien 1C som ligger vest for eiendommen. Planoppstarten ble behandlet av Hovedutvalg for kommunalteknikk 25.01.2023. Hensikten med planarbeidet er å rive eksisterende bebyggelse og oppføre tre nye boenheter i form av konsentrert småhusbebyggelse på eiendommene.

#### Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

#### Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Erklæring/avtale - tinglyst 20.09.1950, dagboknr.903805 - gjelder: Forkjøpsrett for gnr. 128 bnr.46 ( Svartorveien 2) til et jordstykke. Servitutten er overført fra hovedbølet gnr.128 bnr.17 og gjelder antatt et jordstykke nord for Svartorveien 2 og ikke eiendommen som nå selges.

Jordskiftesak - tinglyst 14.11.2003, dagboknr.16265 - gjelder: Blant annet ordning av bruksforhold på strandområde på Tørkoppstranda - herunder vedtekter for bryggelag, klargjøring av rettighetshavere mv. Med eiendommen følger båtplass nr. 14 i Bryggelaget på Tørkopp SA. Denne båtplassen kan omsettes mot eiendommer med sovende rettigheter (6 stykker), som ved omsetting betyr at eiendommen dermed har sovende rettighet til båtplass som kan kjøpes av en av de andre båtplasseiere ved seinere tidspunkt. Framleie er også lov.

Rettigheter på eiendommen GBNR. 128/17 i Færder kommune:

Bestemmelse om båt/bryggeplass - tinglyst 21.12.1965, dagboknr. 4921 - gjelder: GBNR. 128/190 har båtfeste- og baderett sammen med andre rettighetshavere ved et avsatt fellesareal på eiendommen "Tørkop", GBNR. 128/17 i Færder kommune.

Bestemmelse om adkomstrett - tinglyst 01.07.1985, dagboknr. 10316 - gjelder: GBNR. 128/190 har bruksrett til adkomstvei sammen med andre oppsittere over GBNR. 128/17 i Færder kommune.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing.

Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

#### Vei/vann/avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Selger opplyser at det kan være septiktank på eiendommen, men at denne ikke er i bruk.

Jfr. situasjonskart så ligger deler av opparbeidet innkjøring tilsynelatende utenfor eiendommens grenser. Forrige eier inngikk i 2007 avtale med naboeiendom 69A om vederlagsfri avståelse av areal 6 kvm til fordel for 69B - for å lette adkomst og manøvrering til garasje. Avtalen er ikke tinglyst og det ser heller ikke ut til å være foretatt grensejustering. Arealet ser uansett ut til å være tatt i bruk som del av innkjøring til eiendommen.

#### Offentligrettslig pålegg

VIB opplyser at det ble ført tilsyn med fyringsanlegget 02.03.2021. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik eller anmerkninger som har betydning for sikkerheten eller atkomsten for anlegget.



### Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Hvitevarer på kjøkken og elbil-lader.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med Tryg lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde.

Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

### Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 90 23 95 40. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

### Overtagelse

Etter avtale.

### Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

### Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere).

Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

### Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000,- (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.



Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

#### Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

#### Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

#### Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.  
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om egedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.  
(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:  
a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,  
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd  
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

#### Adresse og matrikkel

Amundrødveien 69B, 3142, Vestskogen,  
Gnr. 128 bnr. 190 i Færder kommune

#### Eier

Kari Bodil Aam  
Jan Espen Valdar

#### Oppdragsnummer

28-22-0257

#### Meglere vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 0,85 % beregnet av salgssummen inkludert evt. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 5.900,-, tilrettelegging kr. 12.500,- og internettannonsering kr. 17.990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

#### Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

#### Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

#### Dato

22.03.2024

## TEKNISKE DOKUMENTER



## Egenerklæringskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven



FORSIKRING

Kjøper/firma:	Balcke Sørvik & Partners AS		Oppdrag nr.:	28220257
Adresse:	Amunddalsveien 69B			
Postnr.:	3142	Sted:	Vestskogen	
Er det eieskifte?	Nei <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/>	Avdødes navn:		
Salg ved fullmakt?	Nei <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/>	Ravn bygningsklaver:		
Når kjøpte du boligen? (Ved dødsbo: hvilket år kjøpte avdøde boligen?)	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 9 mnd	Nei <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/>
Hvilket forsikringselskap har du tekt, sametekt og/eller (A)skadegjort regnet bygningsforsterking?	Lif & Lloyds			
Solger 1: Fornavn:	Knut Boelil	Efternavn:	Aam	
Solger 2: Fornavn:	Jan Espen	Efternavn:	Valdøtt	

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med "Ja" skal beskrives nærmere i "Kommentar")

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

☐ Nei ☒ Ja  
Kommentar: Feitige eier opplyste om liten lekkasje fra vask på bad 1. etg.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært og ufaglært/egeninnsats  
Firmanavn: Totalentreprenør Rune W. Johansen / underleverandør - Varmekonsult  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 21/22: Vesentlig oppgradering av huset (se dok.) m/totalrenovering av bad 1. etg.
- 2.1** Bli testet i/med innbrann/sluk oppgraderet/fornytt?
 

☐ Nei ☒ Ja  
Firmanavn: Totalentreprenør Rune W. Johansen / underleverandør - Varmekonsult  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 21-22: Totalrenovering bad 1. etg (se dokumentasjon)
- 2.2** Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
 

☐ Nei ☒ Ja  
Kommentar: Er arbeidst byggemeldt?
- 2.3** Er arbeidet byggemeldt?
 

☐ Nei ☒ Ja  
Kommentar: Mindre fasadeendringer er meldt til kommunen
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
 

☐ Nei ☒ Ja  
Kommentar: Se beskrivelse i egenerklæring fra forrige eier. Opplyst der at skaden ble utbedret, og vi har ikke opplevd feil.
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats  
Firmanavn:   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:   
Kommentar:   
Firmaet ble testet med vanntrykk.
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvig lukt eller fuktmerker i underetasje/lofter?
 

☐ Nei ☒ Ja  
Kommentar: Se beskrivelse i egenerklæring fra forrige eier. Opplyst der at skaden ble utbedret, og vi har ikke opplevd feil.

Initialer eier:

Sida 1 av 4

- Kjenner du til om det er/har vært problemer med lukt/sted/skorpstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
 

☐ Nei ☒ Ja  
Kommentar: Den ene pipen (se egenerklæring fra forrige eier) er byttet ut med en ny, og problemet i det tilhørende rom er løst.
- Kjenner du til om det er/har vært skjedmet/steiningskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 

☒ Nei ☐ Ja  
Kommentar:   
Firmanavn:   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:   
Kommentar:   
Firmaet ble testet med vanntrykk.
- Kjenner du til om det er/har vært soppl/råteskader i boligen?
 

☒ Nei ☐ Ja  
Kommentar:   
Firmanavn:   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:   
Kommentar:   
Firmaet ble testet med vanntrykk.
- Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
 

☒ Nei ☐ Ja  
Kommentar:   
Firmanavn:   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:   
Kommentar:   
Firmaet ble testet med vanntrykk.
- Kjenner du til om det er/har vært skjedmet i boligen?
 

☒ Nei ☐ Ja  
Kommentar:   
Firmanavn:   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:   
Kommentar:   
Firmaet ble testet med vanntrykk.
- Kjenner du til om det er/har vært utteitheter i terrasse/garasje/luk/fasade?
 

☐ Nei ☒ Ja  
Kommentar: Mindre lekkasje i tak i vinterhage - er under reparasjon.
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på terrasse/garasje/luk/fasade?
 

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats  
Firmanavn: Rune W. Johansen / underleverandør - Varmekonsult  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 2022: - Justert noen takreimer og fløttet noen nedtakk. Opplyst der at skaden ble utbedret, og vi har ikke opplevd feil.
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegg og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentraltryk ventilasjon)?
 

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats  
Firmanavn:   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:   
Kommentar:   
Firmaet ble testet med vanntrykk.
- 13.1** Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
 

☐ Nei ☒ Ja  
Kommentar: (se dok)
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-bil i dag?
 

☒ Nei ☐ Ja  
Kommentar:   
Firmanavn:   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:   
Kommentar:   
Firmaet ble testet med vanntrykk.
- Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
 

☐ Nei ☒ Ja  
Kommentar:   
Firmanavn:   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:   
Kommentar:   
Firmaet ble testet med vanntrykk.
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
 

☒ Nei ☐ Ja  
Kommentar:   
Firmanavn:   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:   
Kommentar:   
Firmaet ble testet med vanntrykk.
- Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
 

☐ Nei ☒ Ja  
Kommentar: Vi er usikre, men forrige eier opplyste til takstmannen i forbindelse med et ønske om å fjerne oljetanken. Vi har derfor gjort en grundig undersøkelse, og det er ingen tegn til oljetank.
- Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f.eks. ved at den nedgravde oljetanken tommes, seneres eller fylles igjen med masser?
 

☐ Nei ☒ Ja  
Kommentar:   
Firmanavn:   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:   
Kommentar:   
Firmaet ble testet med vanntrykk.
- Kjenner du til forsikring til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovær, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
 

☐ Nei ☒ Ja  
Kommentar:   
Firmanavn:   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:   
Kommentar:   
Firmaet ble testet med vanntrykk.
- Kjenner du til om det foreligger påbud/forbud/krav/manglende tillatelse vedrørende eiendommen?
 

☒ Nei ☐ Ja  
Kommentar:   
Firmanavn:   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:   
Kommentar:   
Firmaet ble testet med vanntrykk.
- Selges eiendommen med utleide, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 21.
 

☒ Nei ☐ Ja  
Kommentar:   
Firmanavn:   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:   
Kommentar:   
Firmaet ble testet med vanntrykk.
- Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til bebodde (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
 

☐ Nei ☒ Ja  
Kommentar:   
Firmanavn:   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:   
Kommentar:   
Firmaet ble testet med vanntrykk.
- Kjenner du til om det er innredet/bruktendret/hygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.
 

☐ Nei ☒ Ja  
Kommentar:   
Firmanavn:   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:   
Kommentar:   
Firmaet ble testet med vanntrykk.
- 21.1** Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 

☒ Nei ☐ Ja  
Kommentar:   
Firmanavn:   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:   
Kommentar:   
Firmaet ble testet med vanntrykk.

Initialer eier:

Initialer eier (ved mottak av dokument)

Sida 2 av 4



22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggjøtt?  
☐ Nei ☒ Ja  
 Kommentar:

23. Kjenner du til om det er foretatt radommåling?  
☒ Nei ☐ Ja  
 Kommentar:

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?  
☐ Nei ☒ Ja  
 Kommentar:

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja  
 Kommentar:

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGSIELSKAP:**

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☐ Nei ☐ Ja  
 Kommentar:

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?  
☐ Nei ☐ Ja  
 Kommentar:

28. Kjenner du til om det er/har vært søppel/råteskader/insakter/stadesdyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?  
☐ Nei ☐ Ja  
 Kommentar:

29. Kjenner du til om det er/har vært spjegge(re) i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?  
☐ Nei ☐ Ja  
 Kommentar:




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



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Visma Addo sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

Underskrivere

 <b>Jan Espen Valdar</b> 9578-5998-4-866662	 <b>Kari Aam</b> 9578-5998-4-1257231	
2024-03-20 09:31:03Z	2024-03-20 10:42:38Z	

Dokumenter i transaksjonen

Egenettkr ringsskjema for signering.pdf SHA256: 03bb43c6c2d2b326c159db1771efc94a04583e0b307621f52b14567134110c

Addo Sign identifikasjonsnummer: 369a25e9-75e9-4690-89a9-e456a78d40ee



Dokumentet er digitalt signert med Visma Addo sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved   bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er l st for endringer og tidsstempellet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til   være signert med Visma Addo signeringstjeneste.



Tilstandsrapport

Enebolig  
Amundrødveien 69 B, 3142 VESTSKOGEN  
FÆRDER kommune  
# gnr. 128, bnr. 190



Sum areal alle bygg: BRA: 326 må BRA-i: 309 må

Befaringsdato: 18.03.2024 Rapportdato: 22.03.2024 Oppdragsnr.: 15278-1332 Referansenummer: HM9064

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS

Vår ref: TR



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



## Norsk takst

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

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndighets 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 takseringstaket 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.

## Boligtakst Vestfold AS



### Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no  
906 97 664



Oppdragsnr.: 15278-1332

Befaringsdato: 18.03.2024

Side: 2 av 21

Amundrådvøien 69 B, 3142 VESTSKOGEN  
Gnr 128 - Bnr 190  
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS  
Hermelinveien 31  
3124 TØNSBERG

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skade/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 avheadingsloven](#). 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 formyes 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 byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Etasjeskillere
- Tillegsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust og så videre
- Utvendige trapper
- Støtmurer
- 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 hvidevarer
- 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 åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos IVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller IVerdi ([Hjem-IVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 15278-1332

Befaringsdato: 18.03.2024

Side: 3 av 21





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

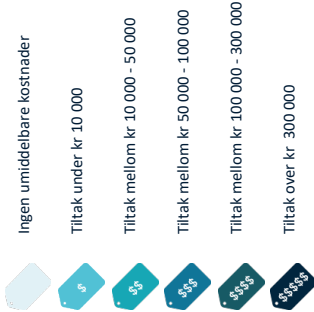
Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningdelen da bare har normal situasje. 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.

	<b>TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK</b> 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.
	<b>TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK</b> Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straksiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	<b>TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2</b> Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningdelen 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.
	<b>TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b> 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.
	<b>IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE</b> 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.



# Beskrivelse av eiendommen

NBI Denne rapport er en oppdatering av tidligere utført rapport. Befaring i forbindelse med tidligere rapport var 15.02.2023. Selger var tilstede 15.02.2023 og ga opplysninger.

Enebolig oppført i tre over grunnmur i 1965. Boligen ble til -/påbygd i 1986/-87, tilbygd stue i 2008 samt dels modernisert i 2022. Boligen er oppført i halvannen etasje samt kjeller (under del av boligen) og loft. To garasjer i tilknytning til boligen hvorav den ene garasjen har interndør mellom garasjen og boligen.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 1. etasje. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Selger opplyser at rommet ble renovert/ombygd i 2022 og at arbeidene ble utført av fagfolk.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte samt utført hulltaking i vegg fra tiliggende soverom og inn bak dusj/våtsone til bad i 2. etasje. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 1987 i flg. opplysninger i tidligere boligsalgsrapport. Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte konstruksjoner som tettesjikt (membran) bak/under fliser er oppbrukt. Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte (unntatt hulltaking) i tilknytning til vaskerom i kjeller. Rommet er fra 1965/byggeår. Rommet fungerer som vaskerom selv om rommet ikke er bygd med vanntette konstruksjoner og derfor ikke kan sammenlignes med dagens standard og krav til utførelse av våtrom.

Selger opplyser om følgende:  
- har vært fukt i tilknytning til garasje - utbedret.  
- har benyttet fagfolk i forbindelse med modernisering utført i 2022 (oppgraderet/fornyet deler av elektrisk anlegg, en ny pipe/lidsted, vannbåren gulvvarme, en ny varmegpumpe, endret deler av planløsningen i 1. etasje, skiftet flere vinduer og dører, skiftet deler av utvendig kledding, pusset opp flere rom/overflater m.m.).

Følgende opplysninger er hentet fra tidligere boligsalgsrapport/tidligere eiere:  
- var tilbakeslag i kjeller under tidligere eiers eietid. Utbedret i samarbeid med forsikringsselskap.  
- har vært innsig av vann fra taknedløp til kjellerstue ved installasjon av nye vinduer. Årsak utbedre/tørket naturlige veier.

- boligen var gjenstand for diverse oppgraderinger ved forskjellige anledninger som f.eks. dels oppgraderet/fornyet elektrisk anlegg, omlagt taktekkning i 2008, skiftet diverse vinduer/dør i 2015/-16, skiftet kjøkken i 2016, fornyet toalettrom i 1. etasje i 2013, fornyet verandaer i 2013/-14 m.m.

## Enebolig - Byggeår: 1965

[Gå til side](#)

### UTVENDIG

Takkonstruksjon i tre (fra 1965/-86/-87). Saltak. Bordtak som undertak. Taket er tekket med glassert teglstein.  
Takrenner/beslag i stål (for det meste fra 2008/noe beslag fra 1987)  
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående og liggende kledding. Selger opplyser at deler av utvendig kledding ble skiftet i 2022.  
Vinduer og dører for det meste i tre. Dører i plast i en stue.  
Verandaer i tre.  
Utvendig trapp i mur/betong.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater for det meste med parkett, fliser og malt betong. Veggoverflater for det meste som malte vegger, panelplater, malt mur, baderomsplater og fliser. Malte tak. Dels panelt tak.  
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.  
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.  
Isolert stålpipeline og pels med innsats.  
Innvendig trapp i tre/glass (trapp til 2. etasje).  
Innvendige dører i tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc 2. etasje (fra 1987):  
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.  
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett.  
Ventilering via avtrekksvifte i tak samt luftepalte i dør.  
Hulltaking utført. Ingen unormale forhold påvist.  
Vaskerom kjeller:  
Støpt betonggulv. Malte murvegger. Panelt tak.  
Inneholdende skøytekar og opplegg til vaskemaskin. Støpejernsluk.  
Ventilering via ventiler i vegg (naturlig ventilasjon).

Bad/wc 1. etasje (2022):  
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.  
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med hel servantplate, dusj/vegger. Slukrist.  
Ventilering via avtrekksvifte i vegg samt luftepalte i dør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med benkeplate av stein.  
Nedfelt benkebeslag/kum. Integreerte hvitevarer.  
Kjøkkenventilator med plasmafilter.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Plassbygd kjølerom i tre.  
Toalettrom inneholdende innredning med servant  
samt toalett. Fliser på gulv. Baderomsplater på  
veggene.  
Kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger i kobber (fra 1965/-87).  
Innvendige avløpsrør dels av soil/støpjern (fra  
1965) og dels av plast (fra 1987).  
Ventilering via ventiler i vegg i de fleste rom.  
Luftespalte i enkelte vinduer. Avtrekk fra bad og  
toalettrom.  
Varmekabler i begge bad, et rom i kjeller samt en  
stue. Oppvarming med vannbåren gulvvarme (luft  
til vann). Varmepumpe (luft til luft).  
Varmtvannsbereeder på 190 l.  
Hovedsikring 63 A. Stiger 50 A. Teknisk 32/25 A.  
Øvrige kurser 16/15/10 A. Anlegget er utstyrt  
med automatsikringer og fordelt i to skap.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn (antatt dels  
fjell/stein/oppylte masser).  
Drenering fra 1965 og dels fra 1987)  
Grunnmur i betongblokker eller betong.  
Lett skrånende terreng.  
Utvendige vann-/avløpsledninger antatt i plast.  
Offentlig vann-/avløp via private eventuelt felles  
stikkledninger.  
Nedgravd oljetank. Ukjent utførelse. Oljetank er  
sanert (ref. fremlagt dokumentasjon).

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Et rom i kjeller er bruksendret (endret status fra S-rom til P-rom) uten at dette er byggemeldt/onsøkt. Tilbygd stue mot nordvest samt tilbygd deler av hall er ikke inntegnet på innhentede plantegninger.

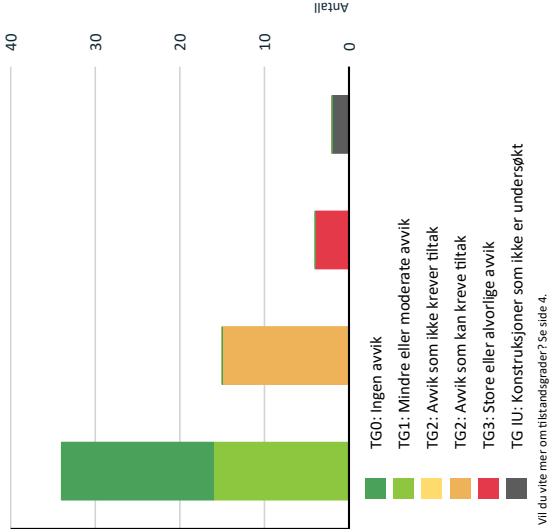
Oppdragsnr.: 15278-1332

Befaringsdato: 18.03.2024

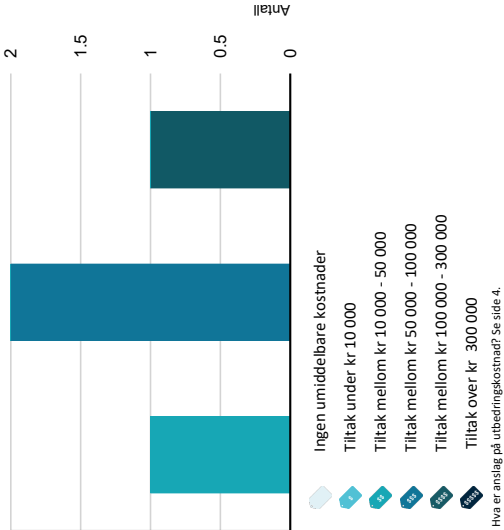
Side: 6 av 21

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
<b>TG 3</b>	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
<b>!</b>	Utvendig > Andre utvendige forhold <a href="#">Gå til side</a>
<b>!</b>	Innvendig > Etasjeskille/ gulv mot grunn - 2 <a href="#">Gå til side</a>
<b>!</b>	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell <a href="#">Gå til side</a>
<b>!</b>	Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Generell <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG IU</b>	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
<b>!</b>	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom <a href="#">Gå til side</a>
<b>!</b>	Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
<b>!</b>	Utvendig > Taktekking <a href="#">Gå til side</a>
<b>!</b>	Utvendig > Nedløp og beslag <a href="#">Gå til side</a>
<b>!</b>	Utvendig > Veggkonstruksjon <a href="#">Gå til side</a>
<b>!</b>	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger <a href="#">Gå til side</a>
<b>!</b>	Innvendig > Radon <a href="#">Gå til side</a>
<b>!</b>	Innvendig > Innvendige trapper - 2 <a href="#">Gå til side</a>
<b>!</b>	Innvendig > Innvendige dører <a href="#">Gå til side</a>
<b>!</b>	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/Kjøkken > Avtrekk <a href="#">Gå til side</a>
<b>!</b>	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon <a href="#">Gå til side</a>
<b>!</b>	Tekniske installasjoner > Vannledninger <a href="#">Gå til side</a>
<b>!</b>	Tekniske installasjoner > Avløpsrør <a href="#">Gå til side</a>

Oppdragsnr.: 15278-1332





Befaringsdato: 18.03.2024

Side: 7 av 21





## Sammendrag av boligens tilstand

	<a href="#">Tekniske installasjoner &gt; Varmtvannstank</a>	<a href="#">Gå til side</a>
	<a href="#">Tomteforhold &gt; Drenering</a>	<a href="#">Gå til side</a>
	<a href="#">Tomteforhold &gt; Terrengforhold</a>	<a href="#">Gå til side</a>
	<a href="#">Tomteforhold &gt; Utvendige vann- og avløpsledninger</a>	<a href="#">Gå til side</a>



## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG

	
Byggeår 1965	Kommentar I fig. tidligere boligsalgsrapport

Tilbygg / modernisering	
1986	Tilbygg /-87. Påbygd 2. etasje
2008	Tilbygg Tilbygg vinterhage.
2022	Ombygging Dels ombygd/renovert

### UTVENDIG

#### Taktekking

Taket er tekket med glassert teglstein.

Årstall: 2008 Kilde: Andre opplysninger: I fig. tidligere boligsalgsrapport.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfångere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

#### Nedløp og beslag

Takrenner/beslag i stål (for det meste fra 2008/noe beslag fra 1987)

Årstall: 2008 Kilde: Andre opplysninger: I fig. tidligere boligsalgsrapport.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfångere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mangler snøfångere på deler av tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Det anbefales å montere snøfångere.

#### Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående og liggende kledning. Selger opplyser at deler av utvendig kledning ble skiftet i 2022.

Årstall: 1986 Kilde: Andre opplysninger: I fig. tidligere boligsalgsrapport.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Gjelder enkelte kledningsbord.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

#### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon i tre (fra 1965/-86/-87). Saltak. Bordtak som undertak. Misfarget på begrenset område i yttertakets underside. Ingen fukt registrert.

#### Vinduer

Vinduer i tre.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vinduer - 2

Vinduer i tre (fra 1987/2015).

Årstall: 1987 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Dører

Ytterdører i tre.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Dører - 2

Ytterdører i tre og plast (dels fra 1987 og dels fra 2006).

Årstall: 1987 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaer i tre.





## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åpning i rekkverk må utbedres for å lukke avviket.

### UTVENDIGE TRAPPER

Utvendig trapp i mur/betong.

### Andre utvendige forhold

Glasstak over stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Har nylig vært lekkasjer i glasstak. Seiger opplyser at midlertidig utbedring har blitt utført.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glasstak med tilhørende overganger etc må kontrolleres ytterligere og utbedres på permanent basis.

NB! Det er usikkerhet knyttet til kostnadsestimatet fordi omfang av utbedring ikke er kjent.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## INNVEINDIG

### OVERFLATER

Gulvoverflater for det meste med parkett, fliser og malt betong.

Veggoverflater for det meste som malte vegger, panelplater, malt mur, baderomsplater og fliser. Malte tak. Dels panelt tak.

### ETASJESKILLE/ GULV MOT GRUNN

Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

Målt høydeforskjell/planavvik på mindre enn ca 15 mm i hele rommet i stue/kjøkken.

Målt høydeforskjell/planavvik på mindre enn ca 10 mm i hele rommet i soverom 1. etasje og kjeller.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 15 mm i hele rommet i soverom 2. etasje nordøst.

### ETASJESKILLE/ GULV MOT GRUNN - 2

Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

### Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 15278-1332

Befaringsdato: 18.03.2024

Side: 10 av 21



## Tilstandsrapport

Veggkonstruksjonen er utført med trepanel/panelplater, stenderverk/sviller av tre, isolasjon.  
Fuktkvotenåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17. Dette er i en sone tett opp til et fuktnivå hvor det kan utvikles råteskader.  
Konstruksjonen bør holdes under videre oppsikt for å vurdere utviklingen samt behov for eventuelle tiltak.

Konstruksjonen betraktes som risikokonstruksjon med erfaringsmessig høyere skadefrekvens enn grunnmur uten trekonstruksjoner på innsiden.

### INNVEINDIGE TRAPPER

Innvendig trapp i tre/glass (trapp til 2. etasje).

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

### INNVEINDIGE TRAPPER - 2

Innvendig trapp i tre (kjellertrapp).

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Et opptrinn er høyt.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

### INNVEINDIGE DØRER

Innvendige dører i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

### INNVEINDIGE DØRER - 2

Innvendige dører i tre.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Faktura e.l

## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

### Generell

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra tiliggende rom og inn bak dusj/våtsone. Fuktkvotenåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

**Årstall:** 1987

**Kilde:** Andre opplysninger: I flg. opplysninger i tidligere boligsalgsrapport.

Oppdragsnr.: 15278-1332

Befaringsdato: 18.03.2024

Side: 11 av 21





## Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC	
<b>Generell</b>	
Bad/wc 1. etasje (2022): Fliser på gulv og vegg. Malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med hel servanplate, dusj/vegger, Slukrist. Ventilering via avtrekksvifte i vegg samt luftespalte i dør.	
Årstall: 2022	Kilde: Andre opplysninger: I fig. faktura.
1. ETASJE > BAD/WC	
<b>Overflater gulv</b>	
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:100 i dusjens nedslagsfelt/nedsenket del. Tilnærmet flat gulvkonstruksjon i rommet for øvrig.	
Årstall: 2022	Kilde: Faktura e.l
1. ETASJE > BAD/WC	
<b>Sluk, membran og tettesjikt</b>	
Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.	
Årstall: 2022	Kilde: Faktura e.l
1. ETASJE > BAD/WC	
<b>Sanitærutstyr og innredning</b>	
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med hel servanplate, dusj/vegger.	
Årstall: 2022	Kilde: Faktura e.l
1. ETASJE > BAD/WC	
<b>Ventilasjon</b>	
Ventilering via vifte i vegg samt luftespalte i dør.	
1. ETASJE > BAD/WC	

Oppdragsnr.: 15278-1332

Befaringsdato: 18.03.2024

Side: 12 av 21



## Tilstandsrapport

<b>Vurdering av avvik:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.</li></ul> <b>Konsekvens/tiltak</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Andre tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig, på at krav til tilfredsstillende løsning for å synliggjøre/varsele eventuell lekkasje fra innebygget sistene er ivarettatt.</li></ul>	
<b>TEKNISKE INSTALLASJONER</b>	
<b>Vannledninger</b>	
Innvendige vannledninger i kobbler (fra 1965/-87)	
<b>Vurdering av avvik:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.</li></ul> <b>Konsekvens/tiltak</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.</li></ul>	
<b>Vannledninger - 2</b>	
Innvendige vannledning i plast (rør i rør).	
Årstall: 2022	Kilde: Faktura e.l
<b>Avløpsrør</b>	
Innvendige avløpsrør dels av soil/støpjern (fra 1965) og dels av plast (fra 1987). Stakeuke er påvist. Lufting er ikke mulig å kontrollere.	
<b>Vurdering av avvik:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.</li></ul> <b>Konsekvens/tiltak</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.</li></ul>	
<b>Avløpsrør - 2</b>	
Innvendige avløpsrør av plast	
Årstall: 2022	Kilde: Faktura e.l
<b>Ventilasjon</b>	
Ventilering via ventiler i vegg i de fleste rom. Luftepalte i enkelte vinduer. Avtrekk fra bad og toalettrom.	

Oppdragsnr.: 15278-1332

Befaringsdato: 18.03.2024

Side: 13 av 21

<b>Tilliggende konstruksjoner våtrom</b>	
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (dusj/våtsone mot yttervegg/loppvarmet garasje).	
Årstall: 2022	Kilde: Faktura e.l
<b>KJØKKEN</b>	
1. ETASJE > STUE/KJØKKEN	
<b>Overflater og innredning</b>	
Kjøkkeninnredning med benkeplate av stein. Nedfelt benkebeslag/kum. Integreerte hvitevarer.	
Årstall: 2022	Kilde: Faktura e.l
1. ETASJE > STUE/KJØKKEN	
<b>Avtrekk</b>	
Kjøkkenventilator med plasmafilter.	
Årstall: 2022	Kilde: Faktura e.l
<b>Vurdering av avvik:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.</li></ul> <b>Konsekvens/tiltak</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Andre tiltak: Bygningsdelen fungerer med avviket.</li></ul>	
<b>SPEJALROM</b>	
KJELLER > KJØLEROM/BOD	
<b>Overflater og konstruksjon</b>	
Plassbygd kjølerom i tre.	
KJELLER > KJØLEROM/BOD	
<b>Teknisk anlegg</b>	
Kjøleaggregat.	
1. ETASJE > TOALETTRUM	
<b>Overflater og konstruksjon</b>	
Toalettrom inneholdende innredning med servant samt toalett. Fliser på gulv. Baderomsplater på veggene.	
Årstall: 2013	Kilde: Andre opplysninger: I fig. opplysninger i tidligere boligsagsrapport.

Befaringsdato: 18.03.2024

Side: 12 av 21



## Tilstandsrapport

<b>Vurdering av avvik:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.</li></ul> <b>Konsekvens/tiltak</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Andre tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig, på at krav til tilfredsstillende løsning for å synliggjøre/varsele eventuell lekkasje fra innebygget sistene er ivarettatt.</li></ul>	
<b>TEKNISKE INSTALLASJONER</b>	
<b>Vannledninger</b>	
Innvendige vannledninger i kobbler (fra 1965/-87)	
<b>Vurdering av avvik:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.</li></ul> <b>Konsekvens/tiltak</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.</li></ul>	
<b>Vannledninger - 2</b>	
Innvendige vannledning i plast (rør i rør).	
Årstall: 2022	Kilde: Faktura e.l
<b>Avløpsrør</b>	
Innvendige avløpsrør dels av soil/støpjern (fra 1965) og dels av plast (fra 1987). Stakeuke er påvist. Lufting er ikke mulig å kontrollere.	
<b>Vurdering av avvik:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.</li></ul> <b>Konsekvens/tiltak</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.</li></ul>	
<b>Avløpsrør - 2</b>	
Innvendige avløpsrør av plast	
Årstall: 2022	Kilde: Faktura e.l
<b>Ventilasjon</b>	
Ventilering via ventiler i vegg i de fleste rom. Luftepalte i enkelte vinduer. Avtrekk fra bad og toalettrom.	

Oppdragsnr.: 15278-1332

Befaringsdato: 18.03.2024

Side: 13 av 21



## Tilstandsrapport

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Etanlegget 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 elektrivirksomhet.*

Hovedsiring 63 A, Stiger 50 A, Teknisk 32/25 A, Øvrige kurser 16/15/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og fordelt i to skap.

- 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 eltilsynsrapport uten avik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2022 Delvis fornyet.**

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektrianstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Samsvarserklæring foreligger.**

- 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**

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

### Generelt om anlegget

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

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

Oppdragsnr.: 15278-1332

Befaringsdato: 18.03.2024

Side: 14 av 21

## Tilstandsrapport

Grunnmur i betongblokker eller betong.

### Terrengforhold

Lett skrånende terreng.

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område i hht. kommuneplan.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er antatt ikke behov for utbedringstiltak.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann-/avløpsledninger antatt i plást. Offentlig vann-/avløp via private eventuelt felles stikkledninger.

Årstall: 1986 Kilde: Andre opplysninger: I fig. opplysninger i tidligere boligsalsrapport.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

### Oljetank

Nedgravd oljetank. Ukjent utførelse. Oljetank er sanert på stedet (ref. fremlagt dokumentasjon/brev fra Nøtterøy kommune datert 19.03.2015).

Oppdragsnr.: 15278-1332

Befaringsdato: 18.03.2024

Side: 15 av 21






# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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


Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



### Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



### Hva er måleverdig areal?

Areal 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.

## Areal 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.

## 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 tilatelse, 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 overtreddelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

## 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Oppdragsnr.: 15278-1332	Befaringsdato: 18.03.2024	Side: 16 av 21
-------------------------	---------------------------	----------------



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Bruksareal BRA m²			Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
		Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Kjeller	36			36			36
1. Etasje	188	17		205	103		205
2. Etasje	85			85	24	21	106
SUM	309	17			127	21	347
SUM BRA	326						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)		Eksternt bruksareal (BRA-e)		Innglasset balkong (BRA-b)	
	Trapperom/gang , Soverom/kjellerstue , Vaskerom , Kjølerom/bod , Teknisk rom					
Kjeller						
1. Etasje	Hall m/trapp , Toalettrom , Trapperom , Stue/kjøkken , Stue , Soverom , Bad/wc , 2 Omkleddingsrom, Gang/sluse , Garasje I					
2. Etasje	Stue , 2 Soverom , Bad/wc , Bod/kott					

## Kommentar

NBI Takhøyde i kjeller er ca 1,93 - ca 2,07 m.  
Bod/kott i 2. etasje er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014 - 2. utgave 9.2.15.  
Areal i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Areal er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.  
NBI Arealet i denne boligen er vanskelig eller å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Areal er derfor fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

## Lovlighet

### Byggetegninger


Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Et rom i kjeller er bruksendret (endret status fra S-rom til P-rom) uten at dette er byggemeldt/omsøkt. Tilbygd stue mot nordvest samt tilbygd deler av hall er ikke inntegnet på innhentede plantegninger.

Oppdragsnr.: 15278-1332	Befaringsdato: 18.03.2024	Side: 17 av 21
-------------------------	---------------------------	----------------



Amundrødveien 69 B, 3142 VESTSKOGEN  
Gnr 128 - Bnr 190  
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS  
Hermelinveien 31  
3124 TØNSBERG



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

☐ Ja ☒ Nei

**Nyere håndverkstjenester**  
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?  
*Kommentar:* Selger opplyser at boligen ble dels ombygd og dels pusset opp i 2021/-22. Dokumentasjon fremlagt.

☒ Ja ☐ Nei

**Krav for rom til varig opphold**  
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  
*Kommentar:* Takhøyde i deler av kjeller er ca 1,94 m +.

☐ Ja ☒ Nei

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

Enebolig	P-ROM( m2) 279	S-ROM( m2) 47
----------	-------------------	------------------

## Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring			
Dato	Til stede	Rolle	
18.3.2024	Tore Rønning	Takstingeniør	

Matrikkeldata					
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal
3811 FÆRDER	128	190		0	792.5 m²
Kilde					
BEREGNET AREAL (Ambita)					
Eieforhold					
Eiet					
Adresse					
Amundrødveien 69 B					
Hjemmelshaver					
Valdar Jan Espen, Aam Kari Bodil					

Siste hjemmelsovergang


Kjøpesum  
9 250 000

År  
2021

Oppdragsnr.: 15278-1332	Befaringsdato: 18.03.2024	Side: 18 av 21
-------------------------	---------------------------	----------------

Amundrødveien 69 B, 3142 VESTSKOGEN  
Gnr 128 - Bnr 190  
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS  
Hermelinveien 31  
3124 TØNSBERG



## Kilder og vedlegg

Dokumenter				
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider
Egenerklæring	24.02.2023		Fremvist	0
Tegninger	07.01.1987	m.fl.	Innhentet	0
Teknisk etat			Ingen	0
Rekvirent	15.02.2023		Ingen	0
Bruktillat./ferdigatt.			Eksisterer Ikke	0
Tidligere boligsalgsrapport	26.08.2020		Innhentet	0
Samsvarserklæring	08.04.2022	m.fl. - elektroarbeider.	Fremvist	0

Oppdragsnr.: 15278-1332	Befaringsdato: 18.03.2024	Side: 19 av 21
-------------------------	---------------------------	----------------

| 83



Amundrødveien 69 B, 3142 VESTSKOGEN  
Gnr 128 - Bnr 190  
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS  
Hermelinveien 31  
3124 TØNSBERG



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tyggere 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbehørholdt eller ukjent informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndigens 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 bygningssdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som eller NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i rapportensammendrag 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 vurdere 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 TG1u:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

### PREISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningssdeler vurderes

Oppdragsnr.: 15278-1332 Befaringsdato: 18.03.2024 Side: 20 av 21

Amundrødveien 69 B, 3142 VESTSKOGEN  
Gnr 128 - Bnr 190  
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS  
Hermelinveien 31  
3124 TØNSBERG



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Bygghverkets eller bygningssdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

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

• Fuktøk: 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 fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførte Høyere eller eventuelt i opplorende kjellergulv.

• Normal slitasjegrade: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens alder.

• Forventet gjenværende bruksid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være jevnlig 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 omsluttende vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas 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 akkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA-måleverdig areal.

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

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

Oppdragsnr.: 15278-1332 Befaringsdato: 18.03.2024 Side: 21 av 21

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- i) Bad, vaskerom (våtrom)
- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvaliteten og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndigens kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningssdeler 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 byggenmeldte 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 bygningssdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er illelvel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 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 funksjonsprieving av bygningssdeler, som isolasjon, pipe, ventilasjon, el, anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvile- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på imnsiden fra loftet og utvendig fra stigebakkenivå. 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.

• 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 bygningssakkyndigens eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

### PERSONVERN

Norsk takst, 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 <https://samtykke.yenduu.no/HM9064>

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

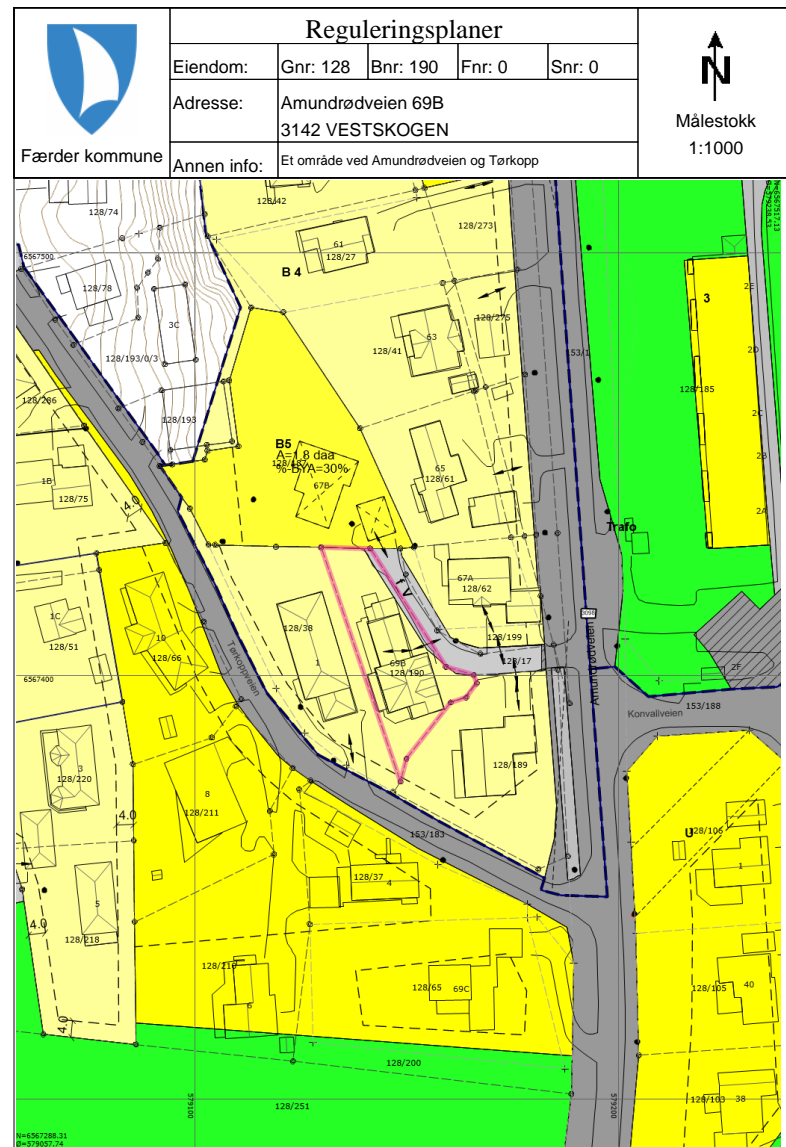
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>


























































Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.yenduu.no/HM9064>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndigens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklageenhet.no](http://www.takstklageenhet.no) for mer informasjon





Tegnforklaring		
 Nøyaktig eiendomsgranse	 Anslått eiendomsgranse	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	 RpOmråde detaljregulering/mindre endring	 RpOmråde vedtatt på bakkenivå
 Matrikkelnummer.	 MatrikkelnummermedFnr.	 MatrikkelnummermedSnr.
 Gateløys (belysningspunkt)	 Mast	 Skap
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Grunnmur	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Traktorveg	 Sti	 Husnummer
 Husnummer med bokstav	 Fylkesvegboкс	 Fylkesveg gatenavn .
 Kommunalveg gatenavn .	 Privatveg gatenavn .	 RpGrense
 RpFormålgrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Regulert tomtegrense
 Bygggrense	 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som forutsettes fjernet
 Frisiktlinje	 Måle- og avstandslinje	 Restriksjonsområde flyplass
 Boligområde	 Frittliggende småhusbebyggelse	 Blokkbebyggelse
 Offentlig trafikkområde	 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg
 Gangveg	 Offentlig friområde	 Felles avkjørsel
 Felles parkeringsplass	 Boligbebyggelse	 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
 Veg	 Kjøreveg	 Høydekurve

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE MELLOM TØRKOPP OG  
AMUNDRØDVEIEN. PLAN NR 300

Plankartet er datert 12.10.01, siste rev. 28.05.02  
Reguleringsbestemmelsene datert 12.10.01  
Siste rev. 28.05.02.

Vedtatt av kommunestyret 26.06.02.

Revisjon:  
300-E1 Endring av reguleringsplan for Amundrødveien 67B. Vedtatt av HFK 15.02.23.

## §1 PLANENS BEGRENSNING

Det regulerte området er avgrenset på reguleringskartet. Området er i medhold av plan- og bygningslovens § 2,5 regulert til

## §25.1 BYGGEOMRÅDER

- Boliger med tilhørende anlegg

## §253 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Off. kjørevei
- Off. gang-/sykkelvei

## §25.6 SPESIALOMRÅDER

- Frisiktsone

## §26.7 FELLES OMRÅDER

- Felles adkomst

## §2

### Områder for boligbygging

**Område B1 og B2**  
Innenfor området B 1 kan det oppføres boliger med tilhørende funksjoner (garasjer, bodar m.m.) med mønnehøyde inntil kote 44,0. Innenfor området B2 kan det oppføres boliger med tilhørende funksjoner med gesimshøyde inntil kote 36,5. %-BYA= 30% for område B 1 og B2 samlet. For bygninger med saltak kan arkiter tillates ut over fastsatt gesimshøyde, forutsatt at disse ikke dekker mer enn 1/3 av samlet gesimslengde for hver fasade.

Fra gangvei mellom gbnr. 128/40 og 128/32 og Amundrødveien skal det over område B 1/B2 sikres tilfredsstillende adkomst for brukerne av gangveien. Før rammetillatelse for bygging gis skal det foreligge avtale om allmenhetens rett til 1 bruke adkomsten over B1/B2. Avtalen skal kunne tinglyses som heftelse på de aktuelle eiendommer, og ikke kunne avlyses eller forandres uten kommunens samtykke.

### Område B3

Innenfor området B3 kan det oppføres boliger med tilhørende funksjoner (garasjer, boder m.m.) med gesimshøyde ikke over kote 36,5. %-BYA= 30%.

### Område B4

Innenfor området kan det oppføres frittliggende boliger med tilhørende funksjoner, %-BYA= 35%, gesimshøyde inntil 3 meter over overkant gulv 1. etasje og med takvinkel 0-45°. Hvor det terrengmessig ligger til rette, kan underetasje benyttes.

### Generelt

Før frittilleggende boliger skal det settes et garasjeplass og en parkeringsplass på egen tomt. For bygg med flere leiligheter skal det settes 2,0 parkeringsplasser pr. leilighet, garasjer inkludert. Når det er sikret gjennom varig avtale, kan parkeringsdekning aksepteres innenfor andre eiendommer enn det som utløser parkeringsbehovet. Avkjørster skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre med tilfredsstillende sikt. Tomtene skal ikke beplantes med trær eller busker som etter det faste utvalget for plansakers skjønn kan være skjenende for den offentlige ferdsel.

Sammen med byggesøknad for hvert delfelt skal det foreligge situasjonsplan som viser parkering utearealer, lekearealer, evt. støyskjermer, avfallsbeholdere m.m.  
Støyskjermer skal være sikret i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-8n9, eller evt. nyere erstatninger for dette.

Justering av de på reguleringskartet viste husplasseringer, husutforminger, beliggenhet av interne veier, støyskjermer, parkeringsarealer, lekearealer o.l. kan gjennomføres som mindre vesentlig forandring av reguleringsplan.

### Felles adkomst

Området skal være tilgjengelig som felles adkomst for de eiendommene der det på plankartet er vist adkomstpil til fellesområdet. Grunneier for fellesarealet kan som betingelse for at adkomsten blir tatt i bruk kreve utgifter til opparbeidelse og vedlikehold dekket, jfr. veglovens kap. VII

## Frisiktsone

I frisktsoner skal vegetasjon o.a. i området mellom tilstøtende vei-ers plan ikke være høyere enn 0,5 meter.

§5  
300-E1 Endring av reguleringsp

Det regulerede området er vist på plankart datert 01.11.2022

### § 5.1 Frittliggende småhusbebyggelse (B5)

- Innenfor området kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse, eneboliger eller tomannsbolig, maksimalt to boenheter, med tilhørende funksjoner.
- Maksimal tillatt BYA = 30 %.



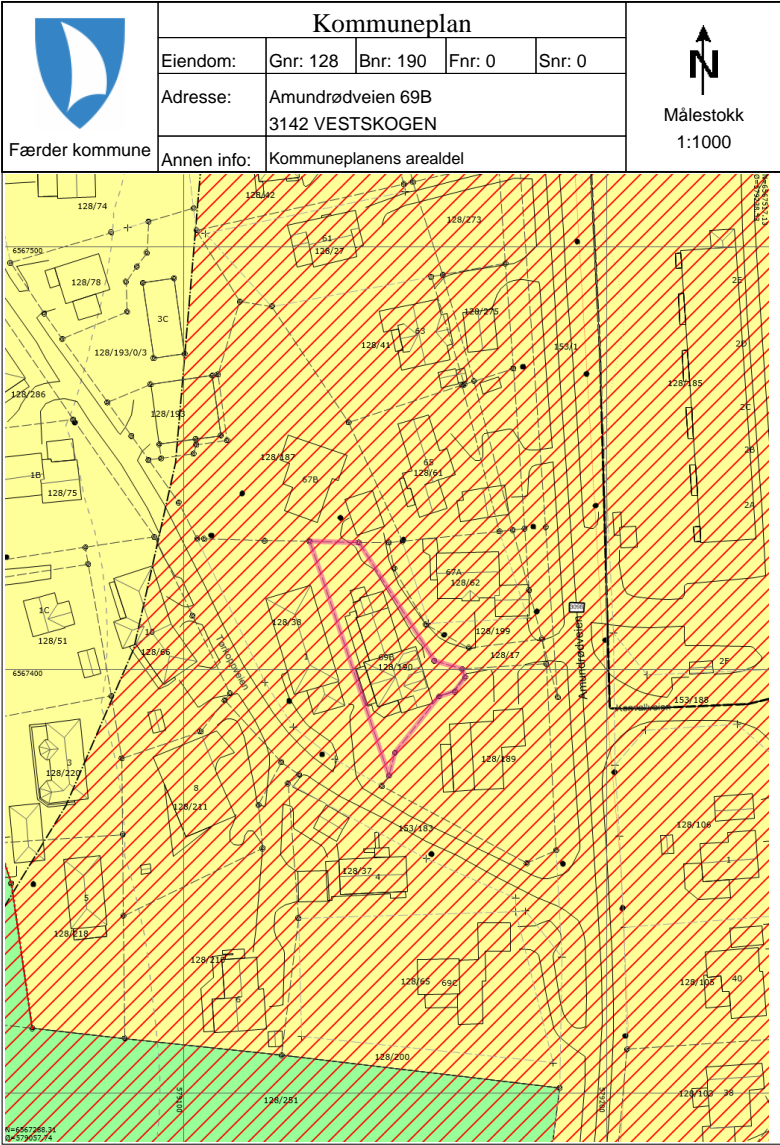
- c) Boligene skal oppføres med flate tak. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kote +33,0. Maksimal gesimshøyde er 7,5 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- d) Frittliggende garasje kan oppføres iht. kommuneplanens til enhver tid gjeldende bestemmelser.
- e) Utenfor byggegrensen, men minimum 1 meter fra nabogrense, tillates trapp i terreng, terrasse med høyde inntil 1 meter over eksisterende terreng og forstøtningsmur med høyde inntil 1 meter over eksisterende terreng, samt bod eller uthus mindre enn 15 m² BYA og maksimal fasadehøyde 3 meter over eksisterende terreng. Dersom høyden er 0,5 meter eller lavere, kan trapp og forstøtningsmur ligge i nabogrensen.
- f) Krav til parkering og uteoppholdsareal (MUA) skal følge kommuneplanens til enhver tid gjeldende bestemmelser.
- g) Det tillates ikke takterrasse.

§ 5.2 Felles adkomstvei (f\_V)

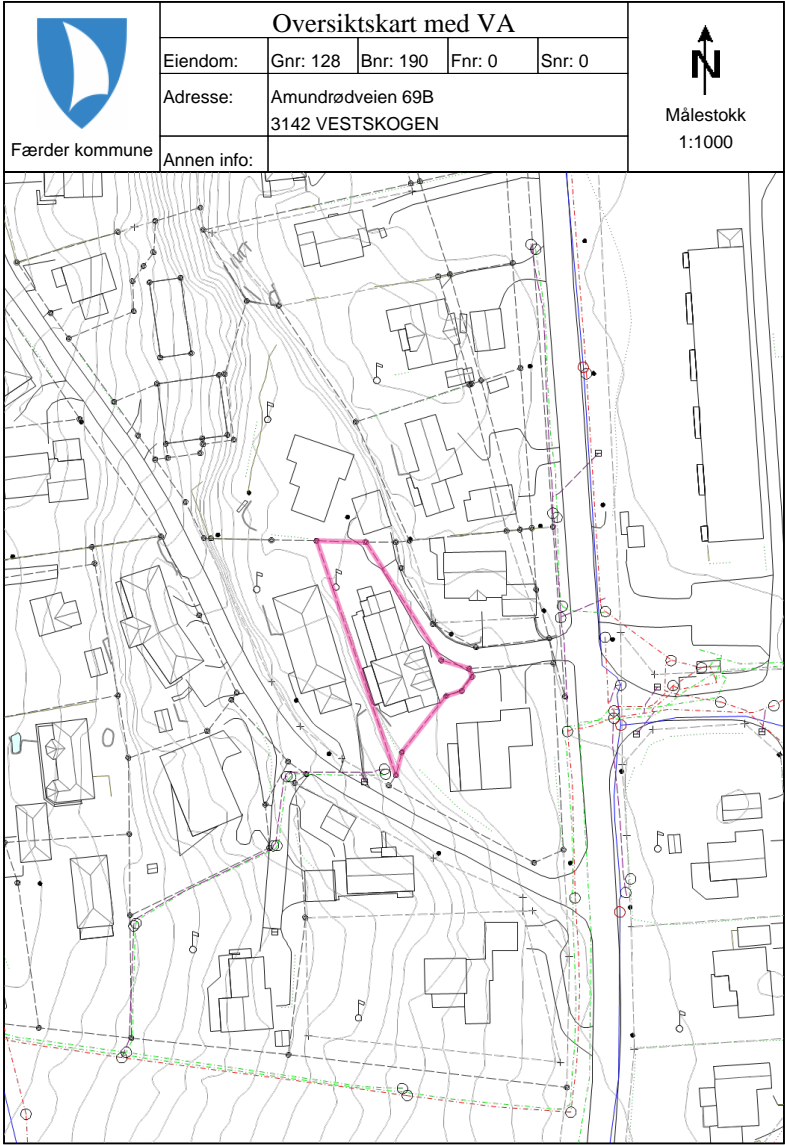
Området skal være tilgjengelig som felles adkomst for de eiendommene der det på plankartet er vist adkomstpil.

§ 5.4 Generelle bestemmelser: kulturminner

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







AVTALE.

Dags dato er det mellom naboene **Thorstein Gjermundrød**, fnr. 06.11.19, Amundrødveien 69 A, 3142 Vestskogen, eier av gbnr. 128/189 i Nøtterøy kommune og **Svein Erik Klemmetsby**, fnr. 04.05.45, 0, og **Berit Haave Klemmetsby**, fnr. 25.04.50, begge Amundrødveien 69 B, 3142 Vestskogen, og eiere av gbnr. 128/190 i Nøtterøy kommune, inngått følgende avtale:

**Bakgrunn**

I forbindelse med utkjøringen av garasje til utvei fra gbnr. 128/190, Klemmetsbys eiendom, er det problematisk med adkomst og manøvrering av motorvogn. Partene har i fellesskap kommet frem til at gbnr. 128/189, Gjermundrød, avstår fra sin eiendom et areal på ca. 6 kvadratmeter, slik som angitt på vedlagte kartskisse, som også er en del av denne avtalen, og som også underskrives av partene.

**Overdragelse.**

Thorstein Gjermundrød, eier av gbnr. 128/189, overdrar herved til Svein Erik Klemmetsby og Berit Haave Klemmetsby, eierne av gbnr. 128/190, ca. 6 – seks - kvadratmeter av sin eiendom vederlagsfritt.

**Gjennomføring.**

Partene utarbeider sammen ovennevnte kartskisse og denne avtale, vedlagt kartskissen, forelegges for Nøtterøy kommune, Oppmålingskontoret, som vil foreta en grensejustering. Grensejusteringen anmerkes og tinglyses på eiendommene i samsvar med gjeldende regelverk.

**Kostnader.**

Den videre praktiske gjennomføringen og alle kostnader forbundet med gjennomføring av avtalen, bekostes av Klemmetsby.

Denne avtale i 3 – tre – eksemplarer, ett til fam.Klemmetsby, ett til Gjermundrød og ett for tinglysning m.v.

Nøtterøy, juli 2007.

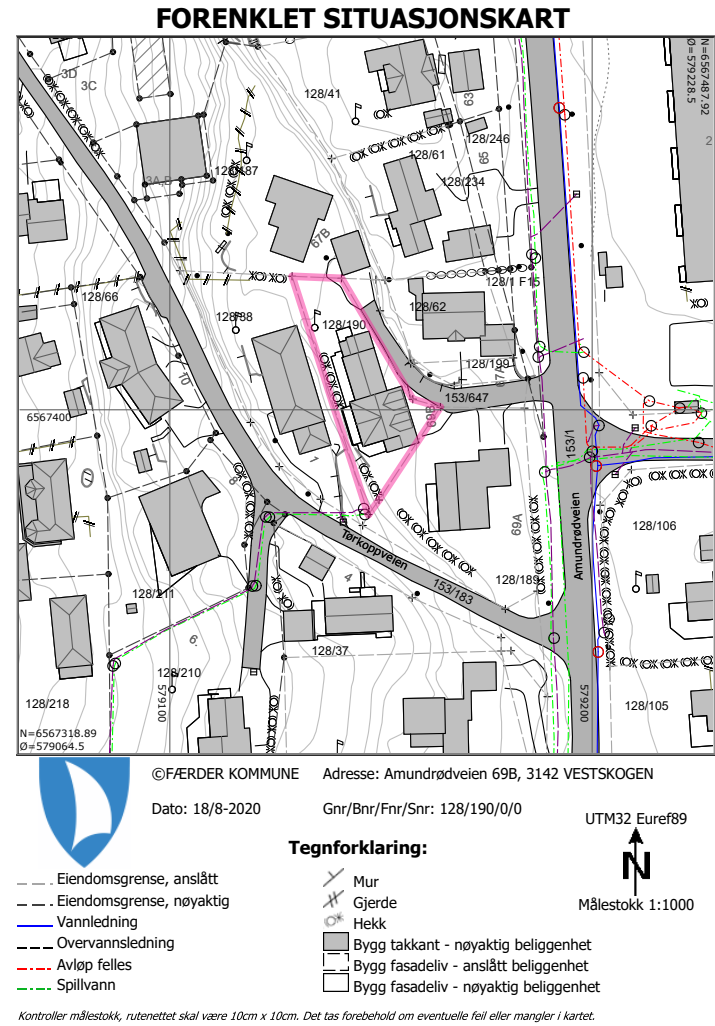
Thorstein Gjermundrød

Berit Haave Klemmetsby/Svein Erik Klemmetsby

90

91





Avekrift av dbnr. 4007/50. 30/9.

**K o n t r a k t**

Undertegnede fru Signe Svensen og Kjell Tidemann-Hansen har idag inngått sådan kontrakt:

1. Fru Signe Svensen selger til Kjell Tidemann-Hansen en strandtomt av "Tørkop", gård nr. 128, bruk nr. 17. Tomten grenser i syd mot Herman Hermansens eiendom, i vest mot fjorden og i nord og øst mot selgerens øvrige eiendom.
2. Tomten skal utgjøre ca. 1 1/2 mål og betales med kr. 1,000,-- kronertusen oo/loo. Det samlede beløp utbetales mot heftelsesfritt skjøte.
3. De ved salget forbunne omkostninger betales av kjøper.
4. Kjøperen sikres vann fra selgerens eiendom.
5. Stenbryggen i syd på grensen av Hermansens tomt tilhører Tidemann-Hansen.
6. Tidemann-Hansen har forkjøpsrett på jordstykket mot nord.
7. Kjøperen sikres utvei opp langs nuværende sti gjennom nuværende hønsegård.
8. Gjennngang og transport av enhver art er forbudt over Tidemann-Hansens eiendom.

Tønsberg, 5. september 1950.

Som selger: Signe Svensen. Det bekræftes at ovenstående underskrift er skrevet i vårt nærvær og at utstederen er over 21 år.

G. Mørne.

Som kjøper: K. Tidemann-Hansen.

K. Dahl.



BAKKE SØRVIK & PARTNERS  
STORGATEN 47  
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 28-20-0229 (Henrik Aleksander Berg)  
Vår referanse: 2241507/13369251  
Bestilling: C3 2020-08-19 (4) 55

Dato  
19.08.2020

**Kopi av dokument fra vårt arkiv**

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

Dok.nr.: 4921    Embete: 91    Registrert: 21.12.1965    Rettsstiftelse: BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3811 FÆRDER	128	17	0	0

- ☒ 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](http://www.tinglysing.no). På <https://se.eiendom.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

www.kartverket.no

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](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dtpt. nr. 5.- 21/2-65  
og dommer.  
Dagbok nr. 17921  
Tønsberg sorenskriverembete 21 DES 1965

**- E r k l æ r i n g -**

Herved erklæres at eieren av eiendommen "Karistua" 128/190 i Nøtterøy skal ha båtbeste- og baderett sammen med andre rettighetshavere ved et avsatt fellesareal på eiendommen "Tørkop" 128/17 i Nøtterøy.

Nøtterøy, den 18/12 -1965.

*Signe Hansen*  
eier av "Tørkop" 128/17 i Nøtterøy.



Rett kopi bekreftes  
Grethe Larsen



BAKKE SØRVIK & PARTNERS  
STORGATEN 47  
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 28-20-0229 (Henrik Aleksander Berg)  
Vår referanse: 2241508/13369256  
Bestilling: C3 2020-08-19 (4) 50

Dato  
19.08.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 10316    Embete: 91    Registrert: 1.7.1985    Rettstiftelse: BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3811 FÆRDER	128	17	0	0

- ☒ 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](http://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

BAKKE SØRVIK & PARTNERS  
STORGATEN 47  
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 28-20-0229 (Henrik Aleksander Berg)  
Vår referanse: 2241472/13369071  
Bestilling: C3 2020-08-19 (4) 46

Dato  
19.08.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 16265    Embete: 91    Registrert: 14.11.2003    Rettstiftelse: JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3811 FÆRDER	8	65	0	0

- ☒ 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](http://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





TINGLYST  
14 NOV. 2003  
TØNSBERG TINGRETT  
DAGBOKNR. 16265

## EIDSIVATING JORDSKIFTEOVERRETT

Tordenskjoldsgt. 4, 2821 Gjøvik  
Telefon 61 18 92 91 - Telefax 61 18 92 22 - Gironr. 7874 06 31968 - Org. nr. 974 722 690

E.jnr.: 530/2003 K.nr.: 185 JEU

Tønsberg tingrett  
Postboks 2013  
3103 Tønsberg.

TINGLYSING AV JORDSKIFTESAK NR. 12/1983/ANKESAK NR. 5/2002 A  
Nøtterøy prestegaard i Nøtterøy kommune.

Vedlagte samordna utdrag av rettsbøkene i ovenfor nevnte jordskifte/overjordskifte i Vestfold  
jordskiftesokn bes tinglyst på de gnr./bnr. som går fram side 15 i utdraget.



Gjøvik 13.11.2003.

Jon Eivind Utby.

2 vedlegg.



Doknr. 16265 Tinglyst 14.11.2003 Emr. 091  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Rett kopi bekreftes  
Grethe Larsen



Tinglyst

Dagbok nr.

## TINGLYSINGSUTDRAG

av

### RETTSBØKENE

for

## VESTFOLD JORDSKIFTERETT

og

## AGDER JORDSKIFTEOVERRETT

Jordskiftesak nr. 12/1983, sluttet 14.12.2001  
og ankesak nr. 5/2002 A, sluttet 03.07.2003

### NØTTERØY PRESTEGAARD

Gnr. 128 i NØTTERØY kommune



## VESTFOLD JORDSKIFTERETT

År 1984 den 22. august ble jordskifterett holdt i kommunestyresalen i  
Nøtterøy kommune.

Rettens formann: Jordskiftedommer Bjørn Vatten.

Jordskiftemenn: 1. Asmund Spiten, Tjøme.  
2. Peter Vosgraff, Tjøme.

Protokollfører: Jordskiftelandmåler Mikal Klaveness.

Sak nr. 12/1983, Nøtterøy prestegård i Nøtterøy kommune.

Saken gjelder: Ordning av bruksforhold på strandområde.

Retten gjorde deretter slikt enstemmig:

### Vedtak.

Den forlangte jordskiftesak blir å fremme.

Retten hevet.

Nøtterøy, den 22.8.1984.

Bjørn Vatten.  
(sign)

Peter Vosgraff Asmund Spiten  
(sign) (sign)

År 2001 den 15. nov. ble jordskifterett holdt i kommunestyresalen i  
Nøtterøy kommune.

Rettens formann: Jordskiftedommer Mikal Klaveness.

Jordskiftemenn: 1. Reidar Andresen, Tjøme.



2

2. Asmund Spiten, Kongsberg.

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr. 12/1983, Nøtterøy prestegård i Nøtterøy kommune.

Til behandling: Avslutning av jordskiftesaken.

Rekvirent: Nøtterøy kommune, eier av gnr. 128, bnr. 36, 69, 192 og 229 ved adv. Erik  
Bruusgaard, Tønsberg.

Sakens øvrige parter ved avslutningen av saken:

1. Erik Skjellerudsveen, eier av gnr. 8, bnr. 60, seksjon 1.
1. Laila P. og Per A. Berg, eiere av gnr. 8, bnr. 60, seksjon 2.
2. Torild S. og Jan P. Rosenvinge, eiere av gnr. 8, bnr. 65.
3. Anita Amundsen Governato, eier av gnr. 8, bnr. 68.
4. Elfi Røsand, eier av gnr. 8, bnr. 70.
5. Jorunn B. og Jørn Rønningen, eiere av gnr. 8, bnr. 71.
6. Torolv Fyksen, eier av gnr. 8, bnr. 90.
7. Kåre Johnny Berg, eier av gnr. 8, bnr. 91.
8. Dagfinn Ansgar Sundseth Larsen, eier av gnr. 8, bnr. 95.
9. Alise og Leif H. Brevig, eiere av gnr. 13, bnr. 116.
10. Arild Holth, eier av gnr. 128, bnr. 26 og 33.
11. Rolf Egil Henriksen, eier av gnr. 128, bnr. 27.
12. Jostein Nordbotten, medeier i gnr. 128, bnr. 31.
12. Gaute Nordbotten, medeier i gnr. 128, bnr. 31.
13. Reidun Synnøve Bjerkvold, eier av gnr. 128, bnr. 32.
14. Leif Gunnar Hannevig, eier av gnr. 128, bnr. 37.
15. Bent Frode Wessel-Aas, eier av gnr. 128, bnr. 38.
16. Hilde Merete og Roy Andersen, eiere av gnr. 128, bnr. 41.
17. David G. M. Wilkie, eier av gnr. 128, bnr. 42.
18. Gerd Ragnhild og Stephen Knudtzon, eiere av gnr. 128, bnr. 46.
19. Aase Birgitte Jacobsen, eier av gnr. 128, bnr. 51.
20. Tore Morgan Huseby, eier av gnr. 128, bnr. 54.
21. Trygve Martin Gravdahl, medeier i gnr. 128, bnr. 60.
21. Therese Gravdahl, medeier i gnr. 128, bnr. 60.
21. Hege Kristin Gravdahl Garelius, medeier i gnr. 128, bnr. 60.
21. Marianne Pauline Selle, medeier i gnr. 128, bnr. 60.
21. Mette Karine Gravdahl Agerup, i gnr. 128, bnr. 60.
21. Øystein Arne Gravdahl, medeier i gnr. 128, bnr. 60.
21. Wenche Charlotte Almnes, i gnr. 128, bnr. 60.
21. Sverre Gunnar Gravdahl, i gnr. 128, bnr. 60.
22. Margit J. og Norvald J. Fuglestrand, eiere av gnr. 128, bnr. 61.
23. Jan Reidar Rasmussen, eier av gnr. 128, bnr. 62.
24. Steinar Gotfred Flø, eier av gnr. 128, bnr. 65.
25. Agnet og Knut Løvig, eiere av gnr. 128, bnr. 66.
26. Audun Nordbotten, eier av gnr. 128, bnr. 73.
27. Harald Hernes, eier av gnr. 128, bnr. 74.





- 3  
28. Gjert Oskar Gjertsen, eier av gnr. 128, bnr. 75.  
29. Inger Sofie og Roar Habberstad, eiere av gnr. 128, bnr. 78.  
30. Aage Martinus Hansen, eier av gnr. 128, bnr. 187.  
31. Thorstein Ove Gjermundrød, eier av gnr. 128, bnr. 189.  
32. Berit Klemmetsby, eier av gnr. 128, bnr. 190.

Alle eiendommer i Nøtterøy kommune.

År 2001 den 14. des. ble jordskifterett holdt i Vestfold jordskifteretts lokaler i Tønsberg.

Rettsboka er underskrevet av meddommerne ved sirkulasjon i henhold til tvistemålovens § 153.

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr. 12/1983, Nøtterøy prestegård i Nøtterøy kommune.

Til behandling: Avslutning av jordskiftesaken

Jordskiftet beskrives nedenfor i henhold til overstående drøftinger slik:

KAP. I. VEDTEKTER FOR BRYGGELAG PÅ TØRKOPP.

1. FORMÅL

Laget er en sammenslutning av rettighetshavere med formål å bygge og vedlikeholde et felles bryggeanlegg på Tørkopp ved den gamle renseanlegg på grunnen til gbnr. 128/36 m.fl., eier Nøtterøy kommune, jfr. kart i målestokk 1:1000. Kartet vedlegges saka som Dok. nr. 97.

Laget har begrenset ansvar og medlemmene er bare ansvarlig for bryggelagets forpliktelser med de beløp som blir utlignet på hvert medlem etter pkt. 2 og 3.

2. RETTIGHETER I FELLESBRYGGGE.

Bryggelaget har ved stiftelsen følgende rettighetshavere og antall bryggeplasser:



Gnr. Bnr.		Adresse/ Bruksnavn	Eier(e) pr. desember 2001	Antall bryggeplasser
8	60	Øvre Fjellvei 15B	Per Arne og Laila Pedersen Berg og	
		Øvre Fjellvei 15A	Erik Skjellerudsveen	1
8	65	Øvre Fjellvei 21	Torild S. og Jan P. Rosenvinge	1
8	70	Øvre Fjellvei 23	Elfi Røsand	1
8	71	Øvre Fjellvei 25	Jorunn B. og Jørn Rønningen	1
8	90	Øvre Fjellvei 38	Torolv Fyksen	1
8	91	Myrveien 6	Kåre J. Berg	1
8	95	Øvre Fjellvei 40	Dagfinn Sundseth Larsen	1
13	116	Amundrødveien 33	Alise og Leif H. Brevig	1
128	26	Tørkoppveien 17	Arild Holth	1
128	27	Amundrødveien 61	Rolf E. Henriksen	1
128	31	Tørkoppveien 15	Jostein og Gaute Nordhotten	1
128	32	Tørkoppveien 9	Reidun S. Bjerkvold	1
128	33	Tørkoppveien 13	Arild Holth	2
128	37	Tørkoppveien 4	Leif G. Hannevig	2
128	38	Tørkoppveien 1	Bent F. Wessel-Aas	2
128	41	Amundrødveien 61	Hilde M. og Roy Andersen	1
128	42	Amundrødveien 59	David G. M. Wilkie	1
128	51	Svartorveien 1	Aase B. Jacobsen	1
128	54	Tørkoppveien 11	Tore Morgan Huseby	1
128	61	Amundrødveien 65	Margit S. Og Norvald Fuglestrand	1
128	62	Amundrødveien 67	Jan R. Rasmussen	1
128	65	Amundrødveien 69C	Steinar G. Flø	1
128	66	Tørkoppveien 10	Agnat og Knut Løvig	1
128	75	Tørkoppveien 12	Gjert O. Gjertsen	2
128	78	Tørkoppveien 3	Inger S. og Roar Habberstad	1
128	187	Amundrødveien 67B	Aage M. Hansen	1
128	189	Amundrødveien 69	Thorstein O. Gjermundrød	1
128	190	Amundrødveien 69B	Berit Klemmetsby	1
128	192	Tørrkoppsetta	Nøtterøy kommune	2
Sum bryggeplasser				34

Rettighetene følger grunneiendommen. Nye eiere går automatisk inn i de rettigheter og plikter medlemskapet medfører.

De av overnevnte rettighetshavere som ønsker å benytte seg av sine rettigheter når jordskiftesaka er rettskraftig, må på eget initiativ komme sammen for å stifte bryggelag. Innkallelse av alle rettighetshavere skjer i henhold til punkt 7 nedenfor.

De rettighetshavere som ønsker å anlegge og drive fellesbryggen på Tørkopp, melder seg skriftelig inn i laget. Deretter velges det styre blant de innmeldte rettighetshavere. Det valgte styre kontakter deretter Nøtterøy kommune for å få satt igang de tiltak som Nøtterøy kommune er forpliktet til å utføre i henhold til jordskiftesaka, jf. jsk.lovens § 91 om tvangsgrunnlag.



5  
De innmeldte medlemmer i bryggelaget bekoster anlegg av fellesbrygge og eventuell overskytende andel av landfundamentet, jfr. punkt 3.b., samt framtidig vedlikehold av parkerings/opplagsplass, vei fra parkeringsplass fram til bryggeanlegget og selve bryggeanlegget.

Rettighetshavere som ikke melder seg inn i bryggelaget i første omgang, har etter søknad til bryggelaget rett til båtplass ved anlegget i samsvar med sine rettigheter mot betaling av andel av anleggskostnadene og deltagelse i framtidig vedlikehold sålenge båtplassen benyttes.

Det er ikke anledning til utmeldinger fra bryggelaget unntatt ved nytt jordskifte, jfr. pkt. 10 og 11.

Antall bryggeplasser som det enkelte medlem ønsker å benytte i henhold til eiendommens rettigheter, danner grunnlag for fordeling av anleggskostnader, vedlikeholdskostnader og andre økonomiske retter og plikter.

3. ANLEGG AV FELLESBRYGGGE.

a. Nøtterøy kommune planlegger og bekoster adkomst og opparbeidelse av parkeringsplass til 17 biler i samsvar med dok. nr. 97.

Parkeringsplassen anlegges med utgangspunkt i de nåværende kummer for renseanlegget, idet disse forutsettes fjernet eller overdekket. Det vurderes ved stiftelsen av bryggelaget om eksisterende gjerde skal fjernes.

b. Kommunen opparbeider gruset adkomstvei fra parkeringsplass ned til landfundamentet til brygga. Denne skal sikre traller etc. til brygga, men vil ikke være beregnet for tungtransport.

Kommunen bygger eller eventuelt dekker kostnader til landfundament for brygga, oppad begrenset til kr. 30.000,-. Beløpet indeksjusteres i henhold til Statistisk Sentralbyrås byggekostnadsindeks for stein-, jord-og sementarbeid for eneboliger av tre fra 27. mai 1997 og fram til fundamentet bygges.

c. Kommunen bekoster omlegging av eksisterende 280 mm avløpsledning i den grad den vil være til hinder for utlegging av bryggeanlegget.

Nåværende 600 mm åpent utslipp forutsettes opprettholdt såfram det ikke kommer pålegg fra annen offentlig myndighet om lukking.

d. Nåværende bom flyttes som vist på jordskiftekartet dok. nr. 97. Bommen kan flyttes hvis det i ettertid skulle vise seg å være mer hensiktsmessig, jf. dok. nr. 94.

e. Innen samme retningslinjer som for kommunale båthavner kan parkeringsplassen benyttes til båtopplag. Dog slik at dette skjer uten ansvar for kommunen, men i regi av bryggelaget. Øvrigt båtopplag skal kun skje etter avtale med kommunen.



6  
f. Rettighetshaver eller bryggelag kan leie ut båtplass som ikke benyttes.

4. MEDELSKONTINGENT.

For å få nødvendige midler til anlegg, vedlikehold og mindre nyanlegg i de kommende år, utligner årsmøtet kontingent til laget. Kontingenten gjelder kalenderåret fra 01.01 - 31.12. Kontingenten betales til regnskapsføreren innen 4 uker etter utligningen er gjort skriftlig kjent for vedkommende medlem.

Betales ikke utlignet kontingent før forfall, tillegges strafferente med 2 - to - prosentenheter over gjeldende driftskredittrente. Ved manglende betaling kan styret nekte vedkommende medlem bruk av bryggeplassen. Styret kan rekvirere tvangsforretning ved namsmannen for å inndrive skyldige beløp, jfr. jordskifteloven § 91. Styret kan også nekte bruk av bryggeplassen for medlemmer som ikke retter seg etter lagets vedtekter og styrets instruks.

Styret kan kreve forskuddsvis innbetaling av kontingent fra medlem som ikke betaler til fastsatt tid.

5. STYRE

Lagets virksomhet ledes av et styre på 3 - tre - medlemmer med personlige varamenn. Funksjonstiden er 3 - tre - år. Et medlem med varamann trer ut hvert år - de to første år ved loddtrekning. Styremedlem som går ut av styret, har rett til å nekte gjenvalg i 2 - to - år. Ethvert medlem plikter å motta valg som medlem eller varamann til styret.

Styremøter holdes så ofte lederen finner det påkrevet eller et styremedlem krever det. Møtet varles medlemmene minst 1 uke før møtet, men kortere frist aksepteres når krisetiltak på bryggen krever det. For gyldig vedtak, kreves at minst 2 - to - styremedlemmer stemmer for. Det skal føres protokoll fra styremøtene. Saker av mindre betydning avgjøres av lederen. Disse sakene skal refereres i første styremøte.

6. STYRETS PLIKTER OG MYNDIGHET

Styret skal lede foreningen i overensstemmelse med vedtektenes og beslutninger i årsmøter/ medlemsmøter. Styret kan etter fullmakt fra årsmøtet oppta nødvendige lån for å gjennomføre tiltak som er vedtatt.

Styret skal:

a. Lede opparbeidelse og drift av bryggen, herunder kreve inn kontingent, sette bort anbud, føre tilsyn med arbeidet m.v. i samsvar med godkjente budsjett. Mindre arbeider og anskaffelser, og nødvendige arbeider som må gjøres for å avverge skade på bryggen, kan bestemmes av styret og skal refereres i årsmeldingen.

b. Sørge for ajourført medlemsfortegnelse. Fastsette kontingentens innkreivingsmåte og påse at disse blir betalt til rett tid.





c. Sørgje for ordnet regnskapsføring og revisjon.

d. Innkalle til årsmøte, jf. pkt. 8, og utarbeide de fastsatte årsmeldinger. Innkalle til medlemsmøter når større saker skal behandles.

e. Engasjere regnskapsfører og vakthold dersom dette er nødvendig. Styret setter opp instruks og avtaler om godtgjørelse.

7. ÅRSMØTER OG MEDLEMSMØTER

Årsmøtet er lagets høyeste myndighet og holdes innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 14 dagers varsel. Med innkallingen skal følge sakliste, årsberetning og revidert regnskap. Medlemmer som har forfall, kan la seg representere med fullmakt. Årsmøtet velger møteleder. Avstemninger ved valg og i ikke-økonomiske spørsmål foregår ved at hvert medlem har 1 - en - stemme.

Ved stemmelikhet avgjør lederens stemme. Ved valg gjelder ikke dette, da skal det foretas loddrekning. Årsmøtet er beslutningsdyktig når det har møtt fram minst 3 - tre - medlemmer.

Dersom lovlig innkalt årsmøte ikke er beslutningsdyktig, kan det skriftlig innkalles til nytt årsmøte som da er beslutningsdyktig med de frammøtte medlemmer.

Rettighetshavere i felles brygge, jf. pkt. 2, men som ikke er innmeldt i bryggelaget, kan møte på årsmøter og medlemsmøter, men har ingen uttale- eller stemmerett.

På årsmøtet skal behandles:

a. Styrets årsmelding og revidert regnskap for driftsåret.

b. Fastsetting av eventuell godtgjørelse for styremedlemmer, regnskapsfører og revisor.

c. Styrets forslag til: Budsjett for anlegg, vedlikehold, opprustning og eventuelt nyanlegg/nyanskaffelser.

Forslag til refusjon av anleggskostnader fra nye medlemmer til de tidligere medlemmer i laget.

d. Fullmakt til styret for opptak av lån til større investeringer.

e. Valg av: 1. Leder 2. Nestleder, eventuelt sekretær/regnskapsfører 3. Styremedlem 4. Personlige varamedlemmer



f. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Et hvert medlem har krav på å få gjennomgå regnskapsbøker med bilag. Medlem som ønsker en sak behandlet på årsmøtet, kan ved skriftlig melding til styret innen utgangen av januar kreve at saken føres opp i innkallingen. Alle saker avgjøres ved simpelt flertall når ikke annet er sagt. Vedtak i saker utenfor lagets formål, krever frammøte av eller fullmakt fra alle medlemmer og enstemmighet blant disse.

Medlemsmøter og ekstraordinært årsmøte sammenkalles av styret når det finner det nødvendig eller når medlemmer med tilsammen 30 % av bryggeandelene krever å få behandlet en bestemt sak. Innkalling skal skje skriftlig med minst 14 dagers varsel og vedlagt sakliste. For medlemsmøtene gjelder forøvrig reglene for årsmøtet så langt de passer.

Både for årsmøter og medlemsmøter føres protokoll som undertegnes av møteleder og to representanter valgt i møtet.

8. BEHANDLING AV BRYGGEN OG DENS OMRÅDE

Medlemmer eller bruksberettigede som forsettlig eller uaktsomt påfører bryggen skader, eller ikke retter seg etter styrets anvisninger eller pålegg, er selv ansvarlig for skader de derved påfører bryggen og plikter å utbedre disse. Dersom skader ikke blir tilfredsstillende utbedret, kan styret besørge skadene utbedret for rettighetshaverens regning og innkreve beløpet som bestemt i pkt. 3.

9. TVISTER

Twister mellom medlemmene eller mellom medlem og lag som har betydning for brygge-fellesskapet søkes løst ved voldgift. Hver av partene oppnevner en voldgiftsmann og Byretten en tredje som leder. Dersom en av partene ikke har oppnevnt voldgiftsmann innen 14 dager etter at han har fått varsel om det, oppnevner Byretten også denne.

Kommer voldgiftsavtale ikke i stand, er partene henvist til de ordinære domstoler.

10. VEDTEKTSENDRING OG FLERTALLSVEDTAK

Når 5 år er gått, kan endringer eller tillegg til vedtektenes punkt 4, 5, 6, 7, 8 og 9 vedtas i lovlig innkalt årsmøte. Til gyldig vedtak kreves 2/3 av de avgitte stemmer. Det skal stå i innkallingen hva endringsforslaget går ut på.

Flertallsvedtak må ikke påføre noen part større kostnader og ulemper enn nytte. Part som mener et flertallsvedtak vil påføre han/henne tap, kan bringe spørsmålet opp for rettslig skjønn. Dersom partene og bryggestyret er enig, kan slike spørsmål også avgjøres ved voldgift etter pkt. 9.

11. OPPLØSNING

Vedtak om oppløsning av bryggelaget kan bare treffes ved nytt jordskifte.



KAP. II. FRAMTIDIG BRUK AV GBNR. 128/36, 69, 192 OG 229 INNENFOR JORDSKIFTEFELTET PÅ TØRKOPPSTRANDA.

Nøtterøy kommune, som eier, kan opparbeide overnevnte arealer innenfor jordskiftefeltet, bortsett fra nødvendige arealer til brygge nr. 5 tilhørende gbnr. 128/73 og 74 og fellesbryggen ved renseanlegget med tilhørende arealer, til friområde/bade-område for nærområdene med begrensede muligheter til parkering.

Eierne av gbnr. 128/73 og 74 har rett til å ha brygge nr. 5 på kommunens arealer i samsvar med tidligere dommer i jordskifte- og lagmannsrett.

De tidligere strand- og baderetter på overnevnte bruksnummer står fortsatt ved lag.

De tidligere rettigheter til stein/sand og vann på de samme eiendommer inklusive gbnr. 128/60 faller bort i og med denne sak uten vederlag.

KAP. III. FORSKJELLIGE BESTEMMELSER.

1. Nøtterøy kommune overtar den betongkonstruksjon som eieren av gbnr. 128/75 har ført opp ved brygge nr. 6, og betaler som vederlag for denne kr. 10.000,- til eieren av gbnr. 128/75. Beløpet indeksjusteres i henhold til Statistisk Sentralbyrås byggekost-nadsindeks for stein-, jord-og sementarbeid for eneboliger av tre fra 27. mai 1997 og fram til jordskiftet er rettskraftig. Vederlaget forfaller til betaling ved ikrafttreden av jordskiftet, og skal betales direkte til eieren av gbnr. 128/75 uten påkrav.

- Tillegg ved overjordskiftet: Se side 14 i utdraget her.

2. Eierne av gbnr. 128/60 og Nøtterøy kommune, som eier av gbnr. 128/192, bekoster hver anlegg av 1 -en- båtplass for gbnr. 128/33 ved fellesanlegget. De framtidige vedlikeholdskostnadene som faller på de to båtplasser ved fellesanlegget, betales av eieren av gbnr. 128/33.

Eieren av gbnr. 128/33 kan benytte brygge nr. 2 med to båtplasser fram til båtplassene ved fellesbryggen er bygd ferdig, jfr. første ledd i jsk.lovens §§ 23 og 60. Styret i bryggelaget bekrefter overtakelsen av bryggeplassene med kopi til eierne av gbnr. 128/33, 60 og 192.

Eieren av gbnr. 128/33 kan da innen 3 -tre- måneder etter denne bekrefteelse, ta ned, fjerne og eventuelt selge utstikkeren av jern på brygge nr. 2. Det øvrige fundament på bryggen fjernes av eierne av gbnr. 128/60 innen 1 -et- år etter bekreftet overtakelse av nye båtplasser ved fellesanlegget.

Er ikke utstikkeren fjernet innen fristen på 3 måneder, fjernes brygge nr. 2 av eierne av gbnr. 128/60. Frist for fjerning av brygge nr. 2 er 1 -et- år etter bekreftet



overtakelse av de to nye båtplassene ved fellesanlegget. Fjerningen av hele bryggen bekostes nå av eierne av gbnr. 128/60. Eventuell salgsum for utstikkeren tilfaller i dette tilfelle eierne av gbnr. 128/60.

3. I samsvar med forlik mellom partene og kjennelse i lagmannsretten av 20/05-1988, har ingen av sakas parter rettigheter på gnr. 128, bnr. 46 i Nøtterøy kommune.

4. Eksisterende kraftlinjer, telefonlinjer, stolpefester, vann- og kloakkledninger som ikke er spesielt nevnt i jordskiftet, er uberørt av jordskiftet.

5. Tinglyst utskrift av rettsboken med kopi av jordskiftekartet oppbevares hos Nøtterøy kommune.

KAP. IV. SAKSOMKOSTNINGER.

KAP. V. IKRAFTTREDEN OG TINGLYSING.

Opphevet ved overjordskiftet, se side 15 i utdraget her.

KAP. VI. ANKE.

KAP. VII. AVSLUTNING AV SAKEN OG FORKYNNING.

Retten hevet.  
Tønsberg den 14. des. 2001.  
Mikal Klavensen (sign)  
Asmund Spiten (sign) Reidar Andresen (sign)





AGDER JORDSKIFTEOVERRETT

År 2003 den 5. juni ble jordskifteoverrett satt i formannskapssalen i Nøtterøy kommune.

Rettens formann:  
(Tilkalt dommer): Jordskifteoverdommer Dag Juvkam, Gjøvik.

Meddommere:

- 1. Teknisk tegner Jorund Bjerkely, Hørdalsv. 48, 3239 Sandefjord.
- 2. Kunderådgiver/bonde Kjell Arne Bøe, Åsumv. 60, 3242 Sandefjord.
- 3. Sivilagronom Marit Grimsrud, Tørrestadgrenda 20, 3220 Sandefjord.
- 4. Miljøterapeut Liv Magnussen, Hemsg. 52, 3242 Sandefjord.

Rettsboka ble ført av formannen.

Ankesak nr. 5/2002 A – 23.00 Nøtterøy prestegard i Nøtterøy.

Ankende parter:

- 16. Eier av gnr. 128/37, Leif Gunnar Hannevig, Tørkoppveien 4, 3142 Vestskogen
- 30. Eier av gnr. 128/75, Gjert Oskar Gjertsen, Tørkoppveien 12, 3142 Vestskogen

Prosessfullmektig:  
Advokat Kai F. Moss  
Postboks 144, 3191 Horten.

Ankemotpart:

- 10. Eier av gnr. 128/69, 128/192, Nøtterøy kommune, v/ordføreren, 3163 Borgheim

Prosessfullmektig:  
Adv. Erik Bruusgaard,  
Postboks 423, 3101 Tønsberg.

Saken gjelder: 2 anker i sak nr. 12/1983 – sluttet 14.12.2001 ved Vestfold jordskifterett.

Til stede: Gjert Oskar Gjertsen og Leif Gunnar Hannevig sammen med sin prosessfullmektig, advokat Kai F. Moss.  
For Nøtterøy kommune møtte kommunaldirektør Petter Talleraas og advokat Erik Bruusgaard.



Lovlig varsla, men ikke møtt: –

Senioringeniør Jon Eivind Utby fra dømekontoret møtte for å bistå overretten med det tekniske saksmaterialet.

Det ble avsagt slikt

vedtak:

SLUTNING:

Overjordskiftet fremmes.

Retten hevet.

Dag Juvkam  
(sign)

Jorund Bjerkely  
(sign)

Kjell Arne Bøe  
(sign)

Marit Grimsrud  
(sign)

Liv Magnussen  
(sign)

Den 3. juli 2003 ble jordskifteoverrett holdt i formannskapssalen, Tinghaug i Nøtterøy.

Ingen parter var til stede.

Etter rådslagninger om ankepostene ble avsagt slikt

vedtak:

Ankepartene har lagt ned slik

påstand:



- 1. Vestfold jordskifteretts vedtak av 21.10.1997 pkt. 2 går ut.

I vedtaket av 14.12.2001 kap. I går henvisning til g/bnr. 128/37 og 128/75 ut.

I vedtak av 14.12.2001 kap. II tilføyes:

"Eierne av g/bnr. 128/75 har rett til å ha brygge nr. 6 på kommunens arealer, i samsvar med tidligere dom i lagmannsrett, sammen med eier av g/bnr. 128/37 og andre rettighetshavere.

- 2. Jordskifterettens vedtak av 21.10.1997 pkt. 4 e), og vedtak av 14.12.2001 i kap. I pkt. 3 d) går ut.
- 3. Jordskifterettens vedtak av 21.10.1997 pkt. 4 g), jfr. vedtak av 14.12.2001 i kap. III pkt. I går ut.
- 4. Nøtterøy kommune dekker de ankende parters kostnader i forbindelse med ankesaken.

Nøtterøy kommune som eier av gnr. 128/192 m. fl. nedlegger slik

påstand

- 1. Jordskiftet stadfestes.
- 2. Nøtterøy kommune tilkjennes saksomkostninger.

Jordskifteoverretten

Ankepostene som gjelder sakas realiteter er ferdig behandla. Ingen av ankepostene har ført fram, men jordskiftet er endra noe i ankepartenes favør. Det er i hovedsak skjønsmessige spørsmål overretten har behandla i denne sak.

Overjordskiftet fører til slik

SLUTNING:

(Endring i jordskiftets sluttbestemmelser)

Kap. I. VEDTEKTER FOR BRYGGELAG PÅ TØRKOPP.



– ingen endringer ved overjordskiftet.

Kap. II. FRAMTIDIG BRUK AV GNR. 128/36, 69, 192 OG 229 INNENFOR JORDSKIFTEFELTET PÅ TØRKOPPSTRANDA

– ingen endringer ved overjordskiftet.

Kap. III. FORSKJELLIGE BESTEMMELSER.

- 1. – Første ledd som ved jordskiftet.
- Tillegg ved overjordskiftet:

1.2. Nøtterøy kommune, som eier av gnr. 128/192, bekoster anlegg av 2 – to – båtplasser for gnr. 128/75 ved fellesanlegget. De framtidige vedlikeholdskostnadene som faller på de to båtplasser ved fellesanlegget, betales av eieren av gnr. 128/75.

1.3. Nøtterøy kommune, som eier av gnr. 128/192, bekoster anlegg av 2 – to – båtplasser for gnr. 128/37 ved fellesanlegget. De framtidige vedlikeholdskostnadene som faller på de to båtplasser ved fellesanlegget, betales av eieren av gnr. 128/37.

1.4. Eierne av gnr. 128/37 og gnr. 128/75 kan benytte brygge nr. 6 med to båtplasser hver fram til båtplassene ved fellesbryggen er bygd ferdig. Når fellesbryggen er ferdig og godkjent, skal styret i bryggelaget skriftlig bekrefte overtakelsen av bryggeplassene overfor eierne av gnr. 128/37, gnr. 128/75 og gnr. 128/192. Da skal eierne av gnr. 128/37 og gnr. 128/75 flytte sine båter over til fellesbryggen innen 2 – to – uker fra mottatt bekrefteelse. Bryggefundamentet ved brygge nr. 6 overtas da av eieren av gnr. 128/192.

- 2. – 5. – som ved jordskiftet.

Kap. IV. SAKSOMKOSTNINGER

Kap. V. IKRAFTTREDEN OG TINGLYSING  
oppheves og erstattes slik:

Jordskiftesak nr. 12/1983 ved Vestfold jordskifterett med de endringer som går fram av ankesak nr. 5/2002 ved Agder jordskifteoverrett trår i kraft ved rettslig tvang når ankefristen for overjordskiftet løper ut.





Når overjordskiftet er rettskraftig, vil et samordna utdrag av rettsbøkene fra jordskiftet og overretten bli tinglyst på de eiendommer som her er nevnt:

gnr. 8, bnr. 60, 65, 70, 71, 90, 91 og 95,  
gnr. 13, bnr. 116,  
gnr. 128, bnr. 17, 26, 27, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 41, 42, 46, 51, 54, 60, 61,  
62, 65, 66, 69, 73, 74, 75, 78, 187, 189, 190, 192 og 229  
i Nøtterøy kommune.

Retten hevet.

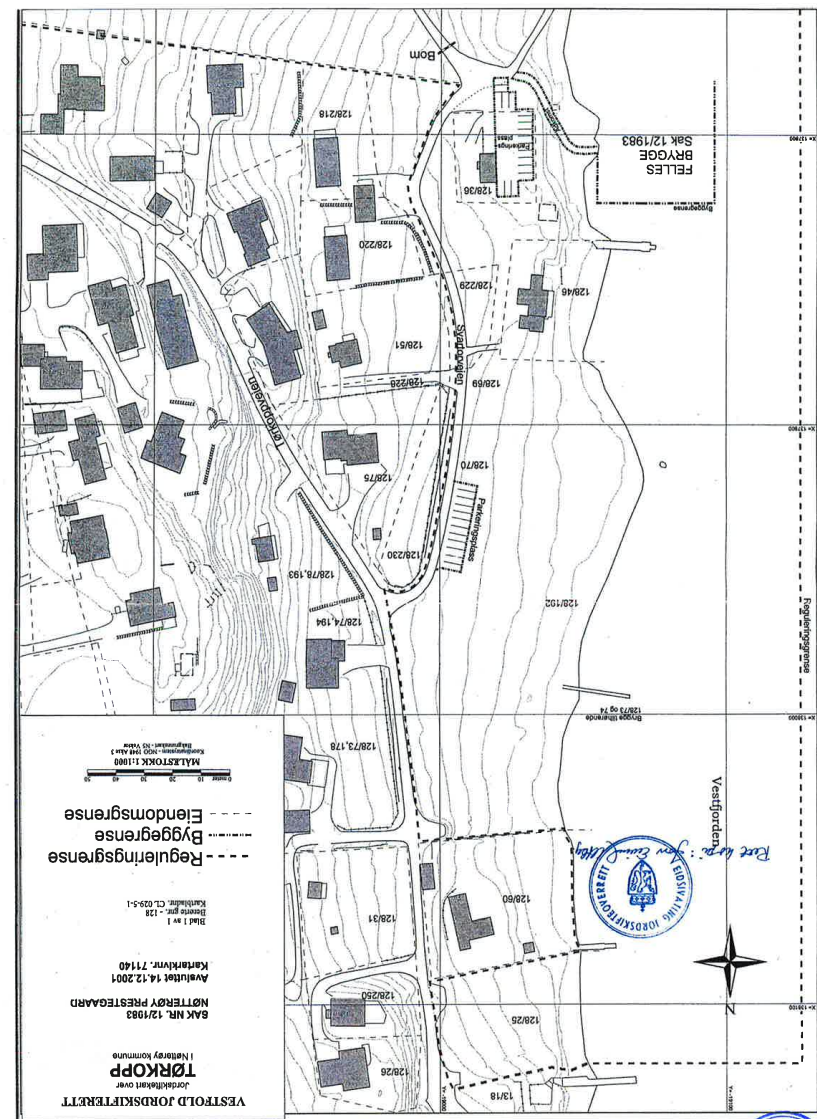
Tinghaug i Nøtterøy 03.07.2003

Dag Juvkam  
(sign)

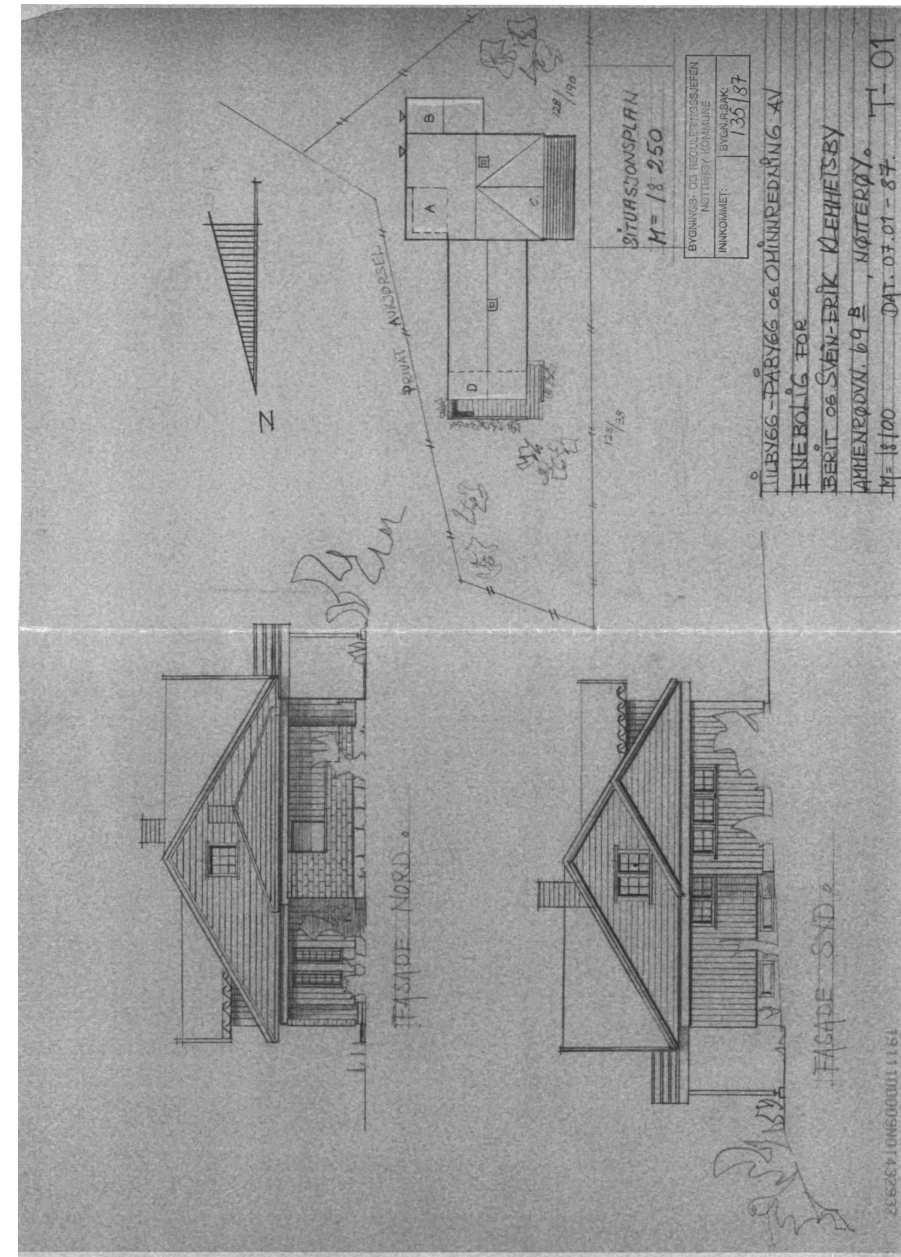
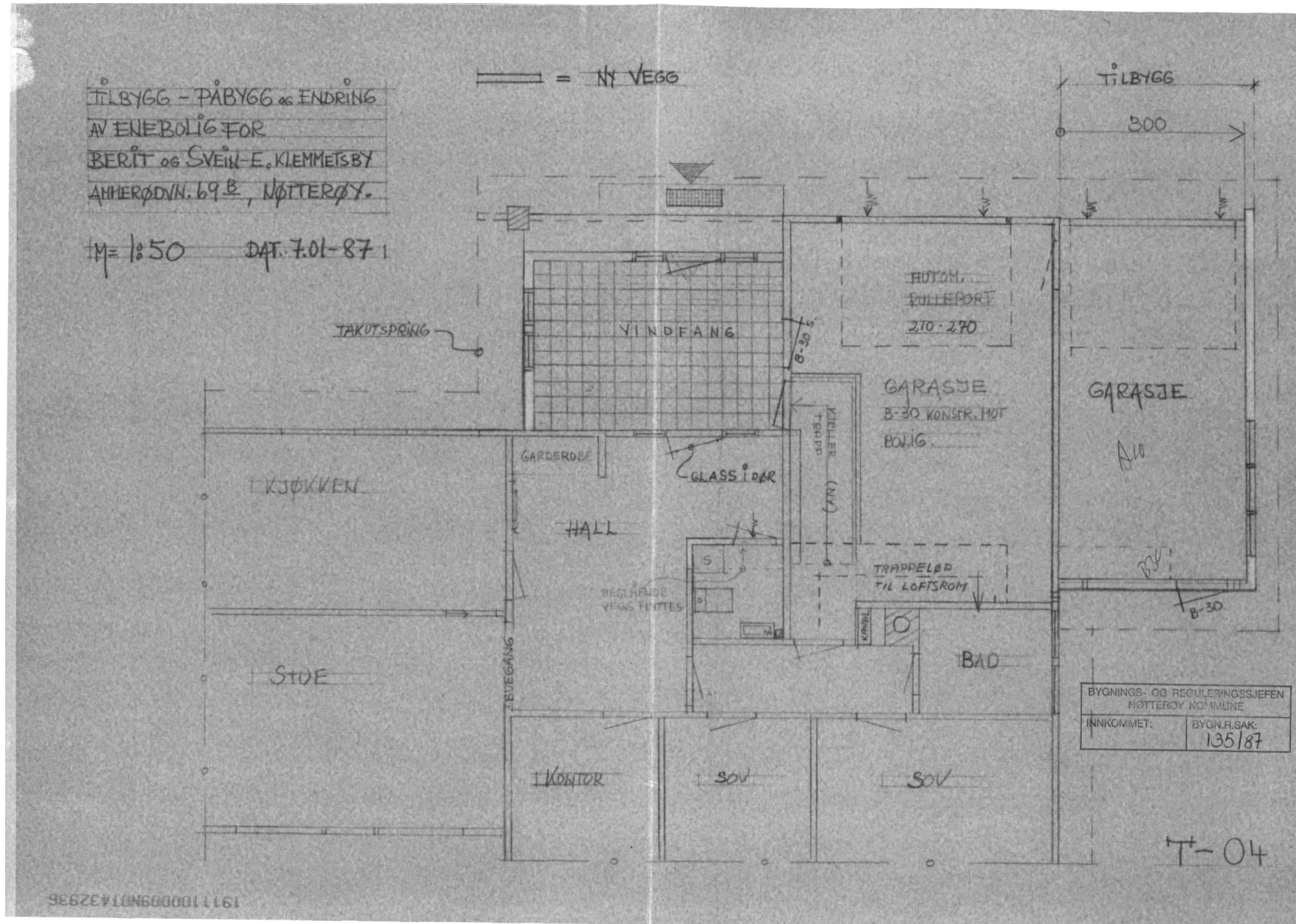
Marit Grimsrud (sign) Liv Magnussen (sign) Jorund Bjerkely (sign) Kjell Arne Bøe (sign)



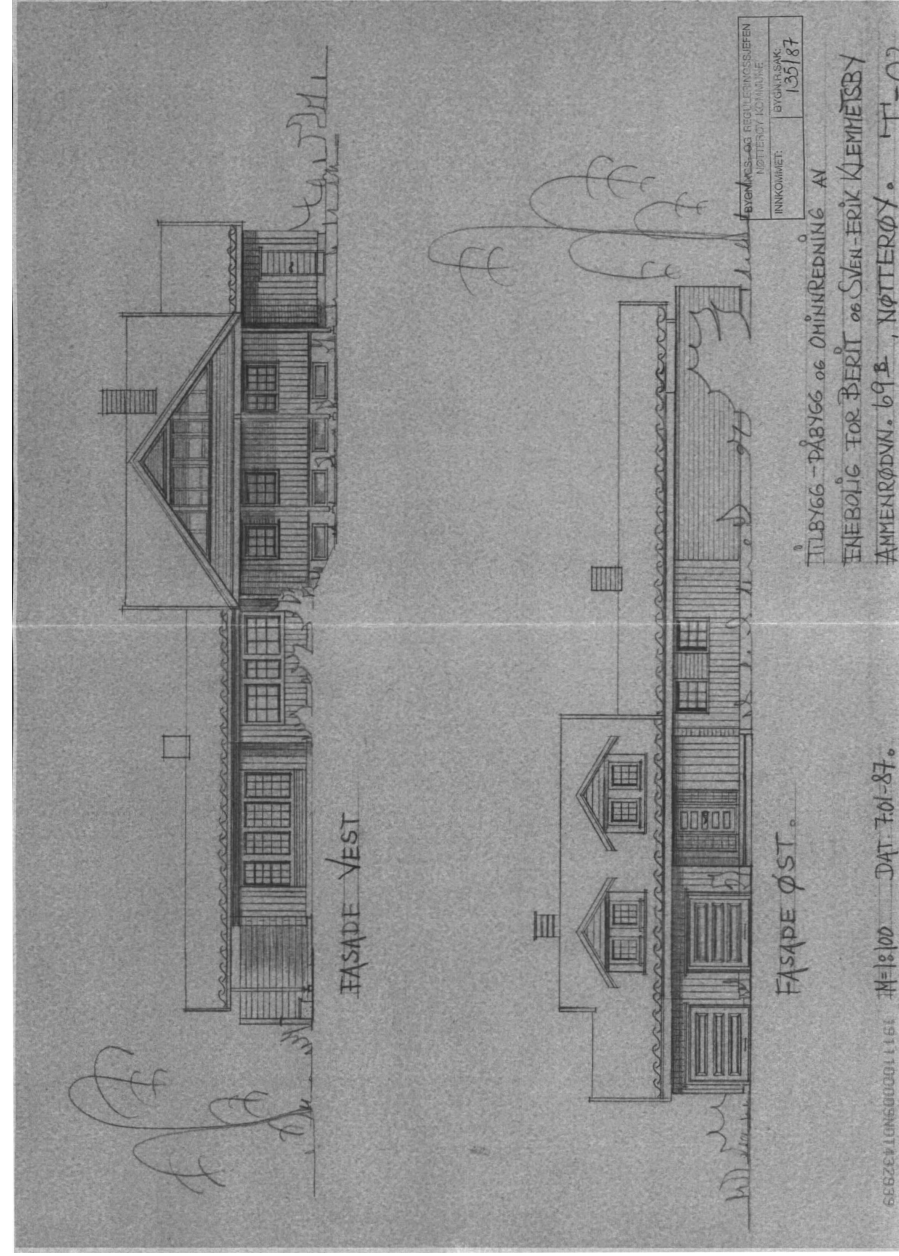
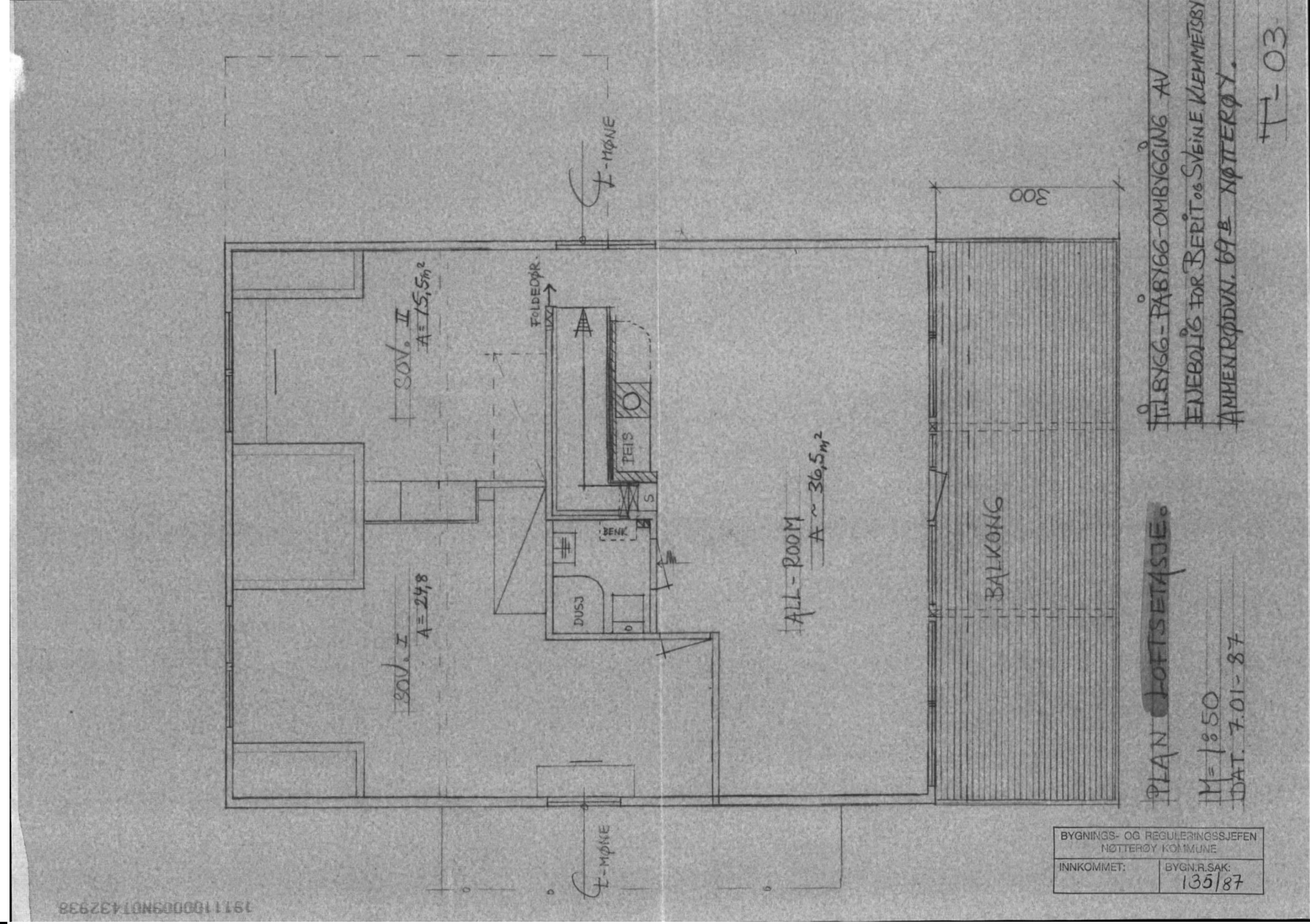
Retts tinglyst: Jon Eivind Utby.



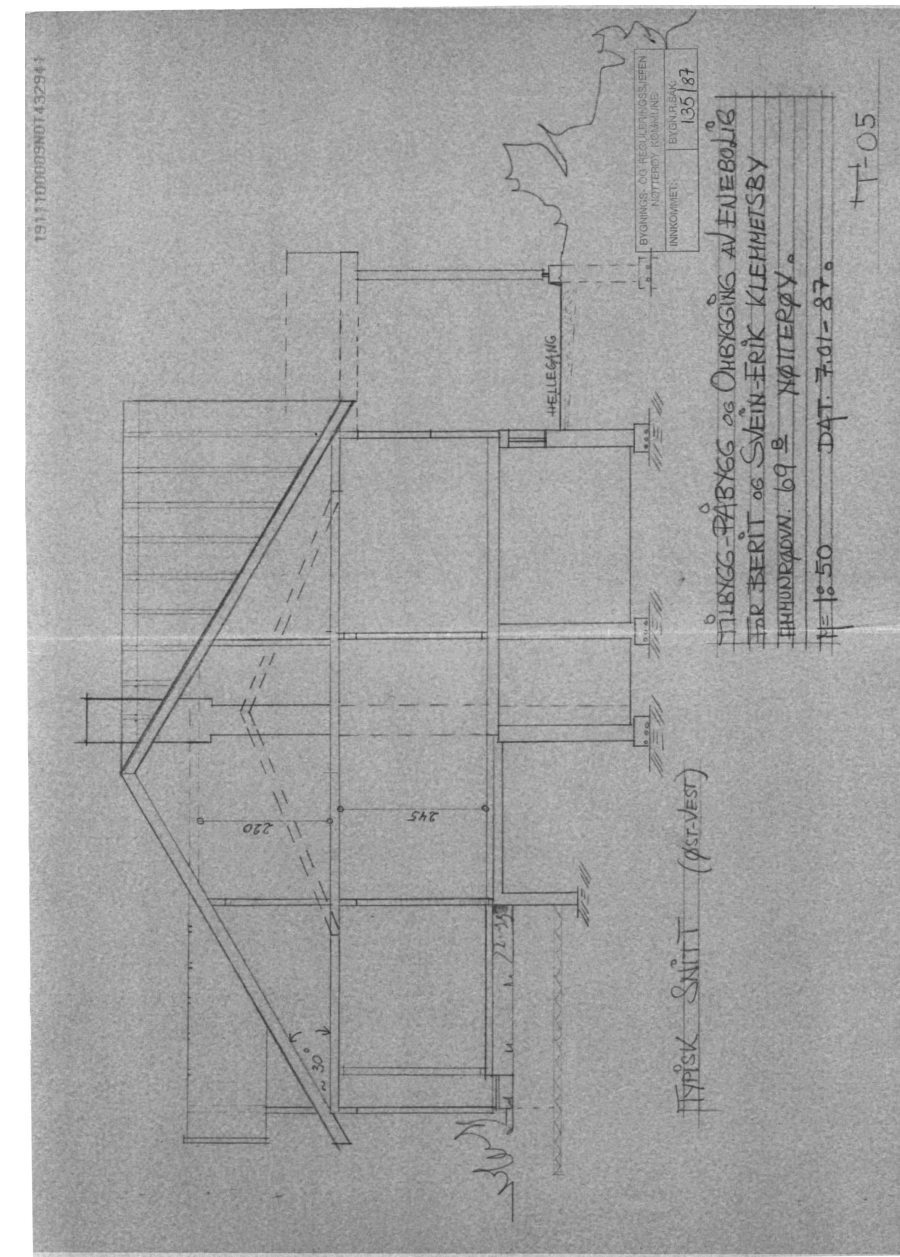
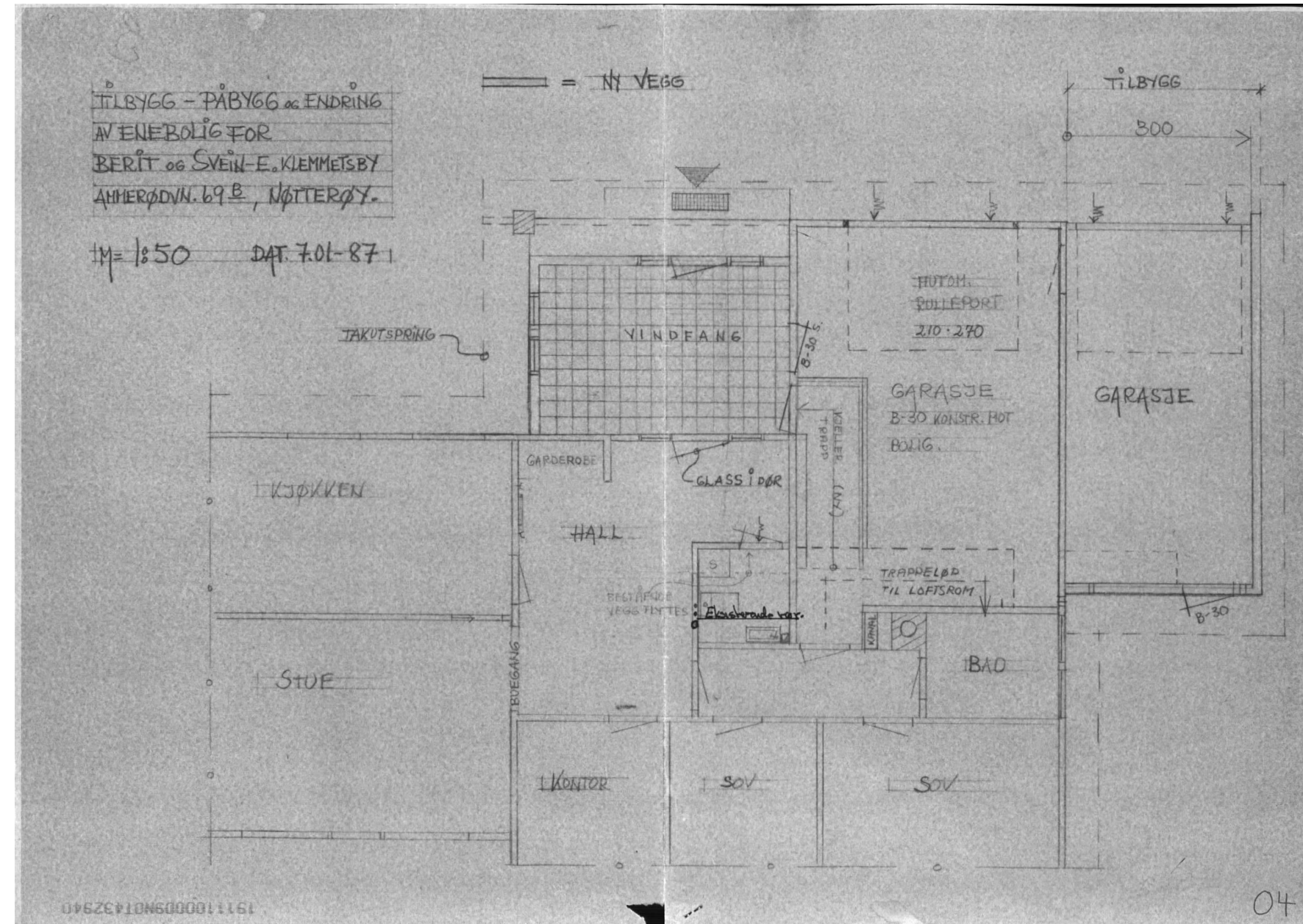




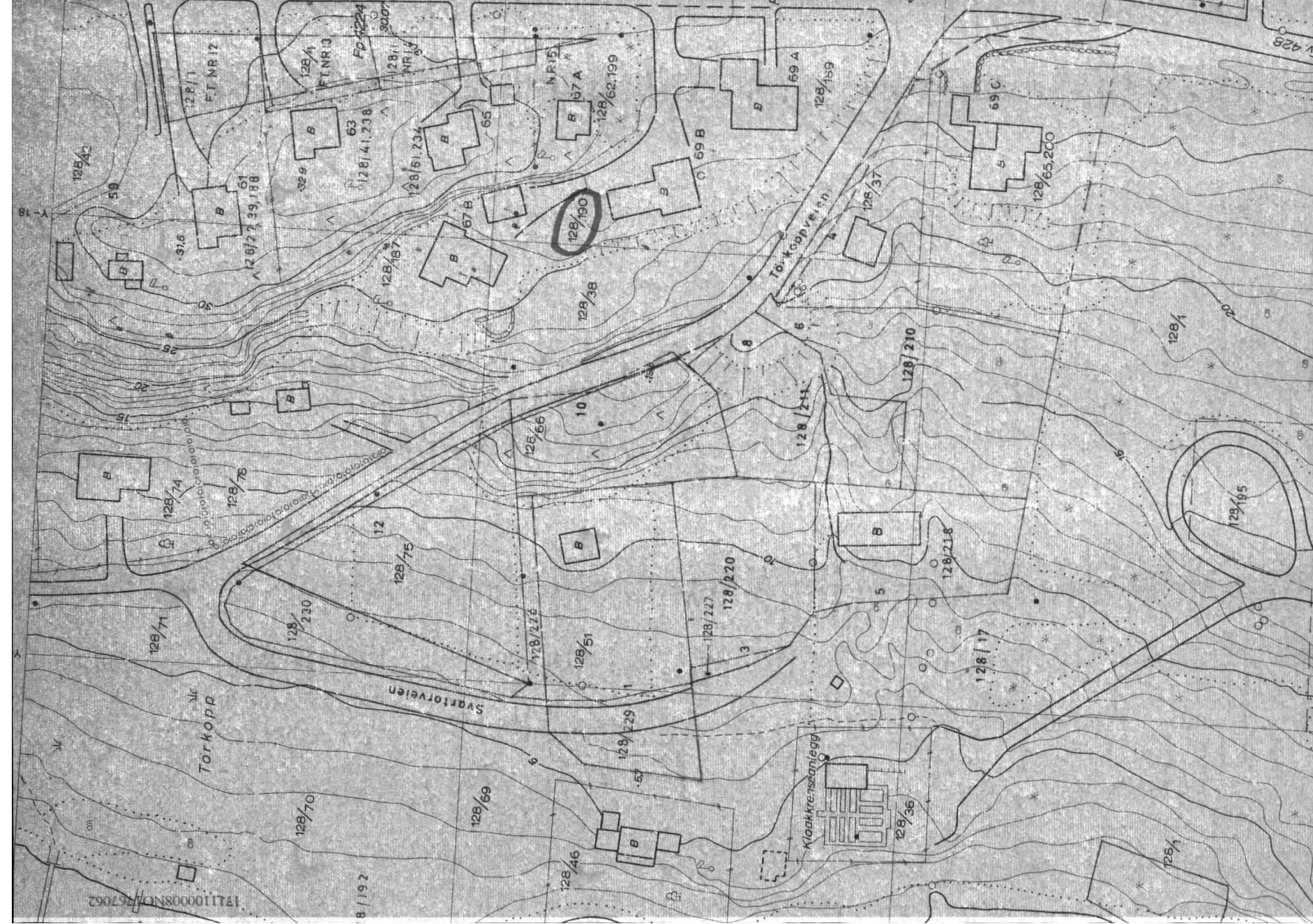
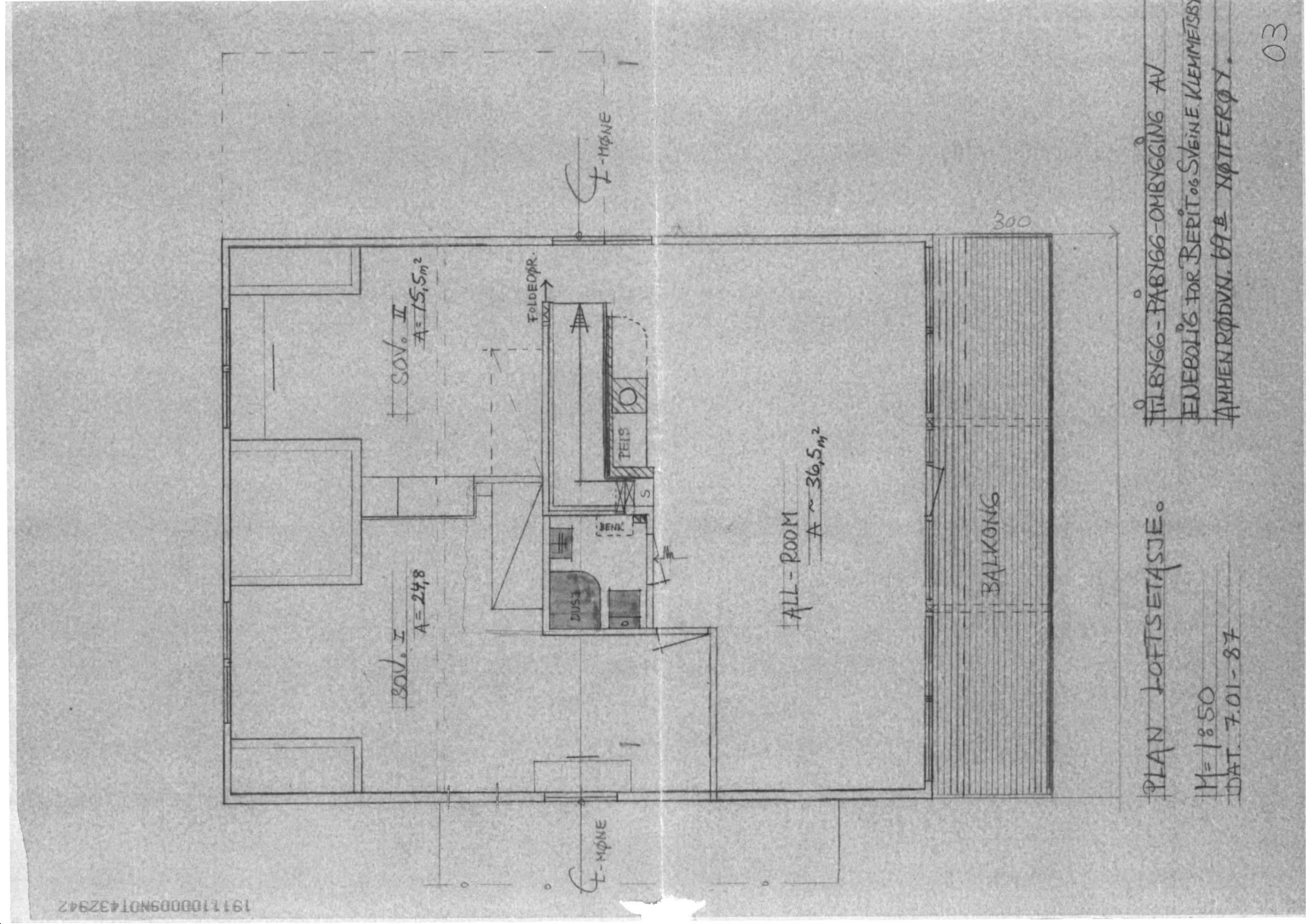




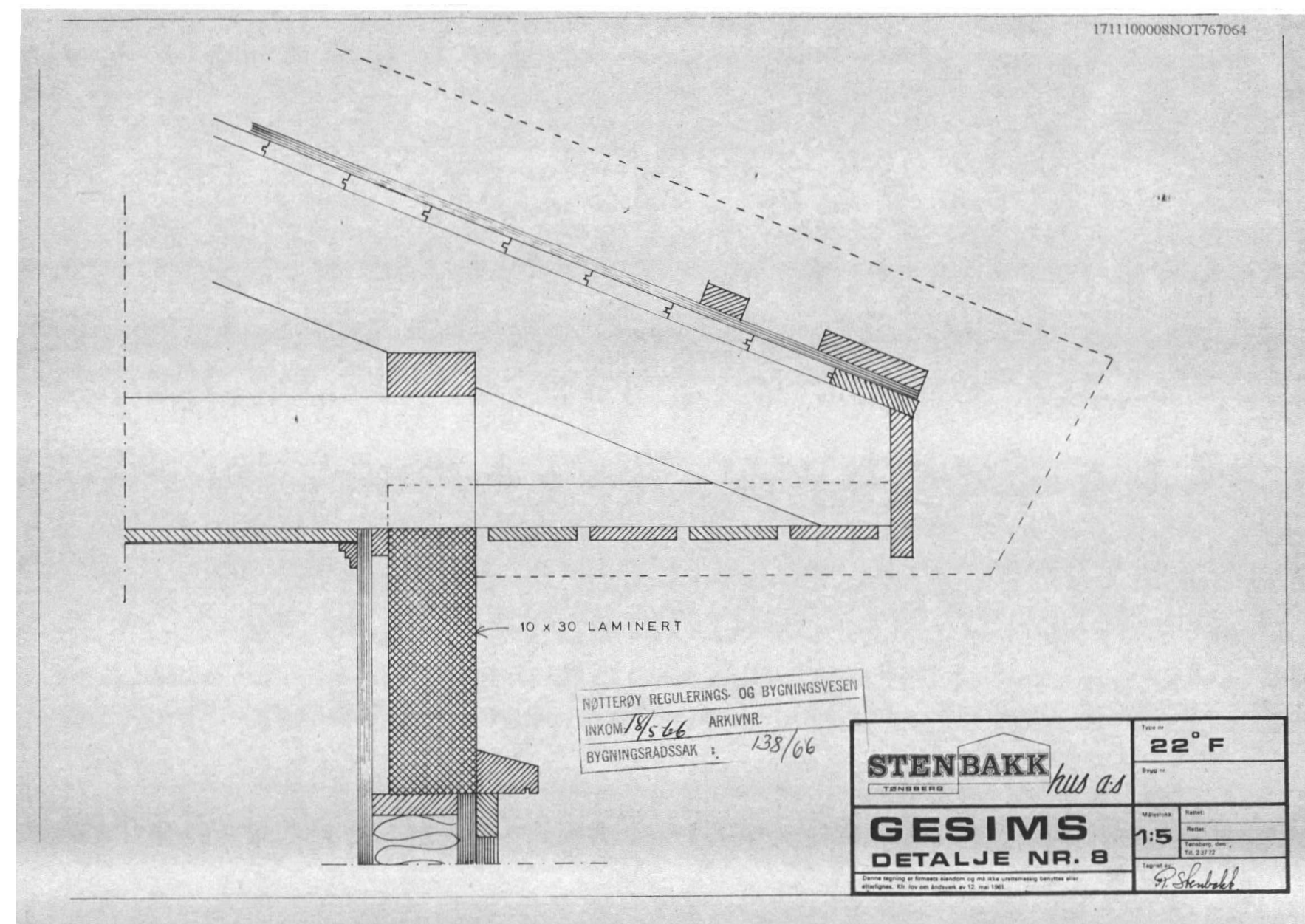
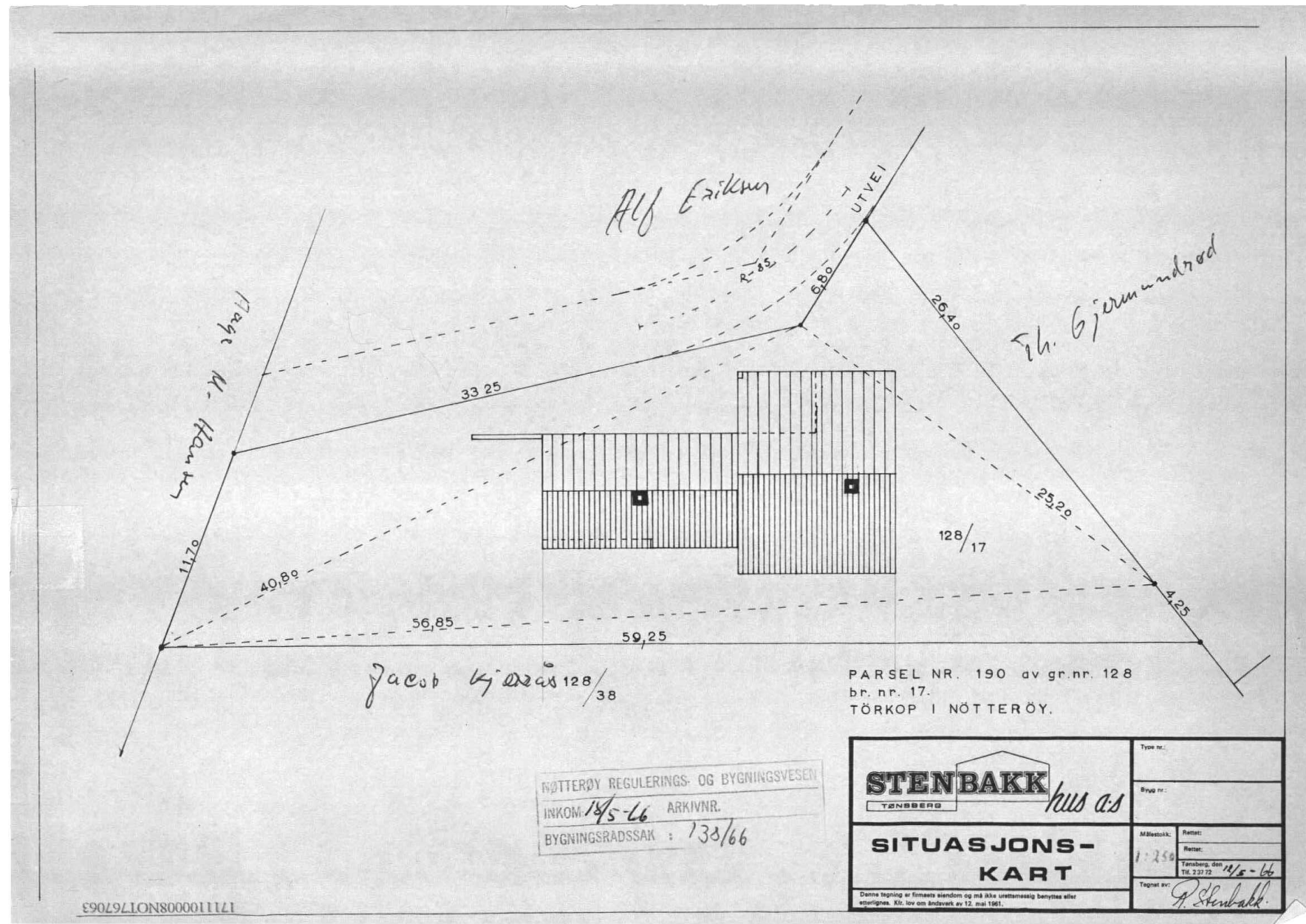




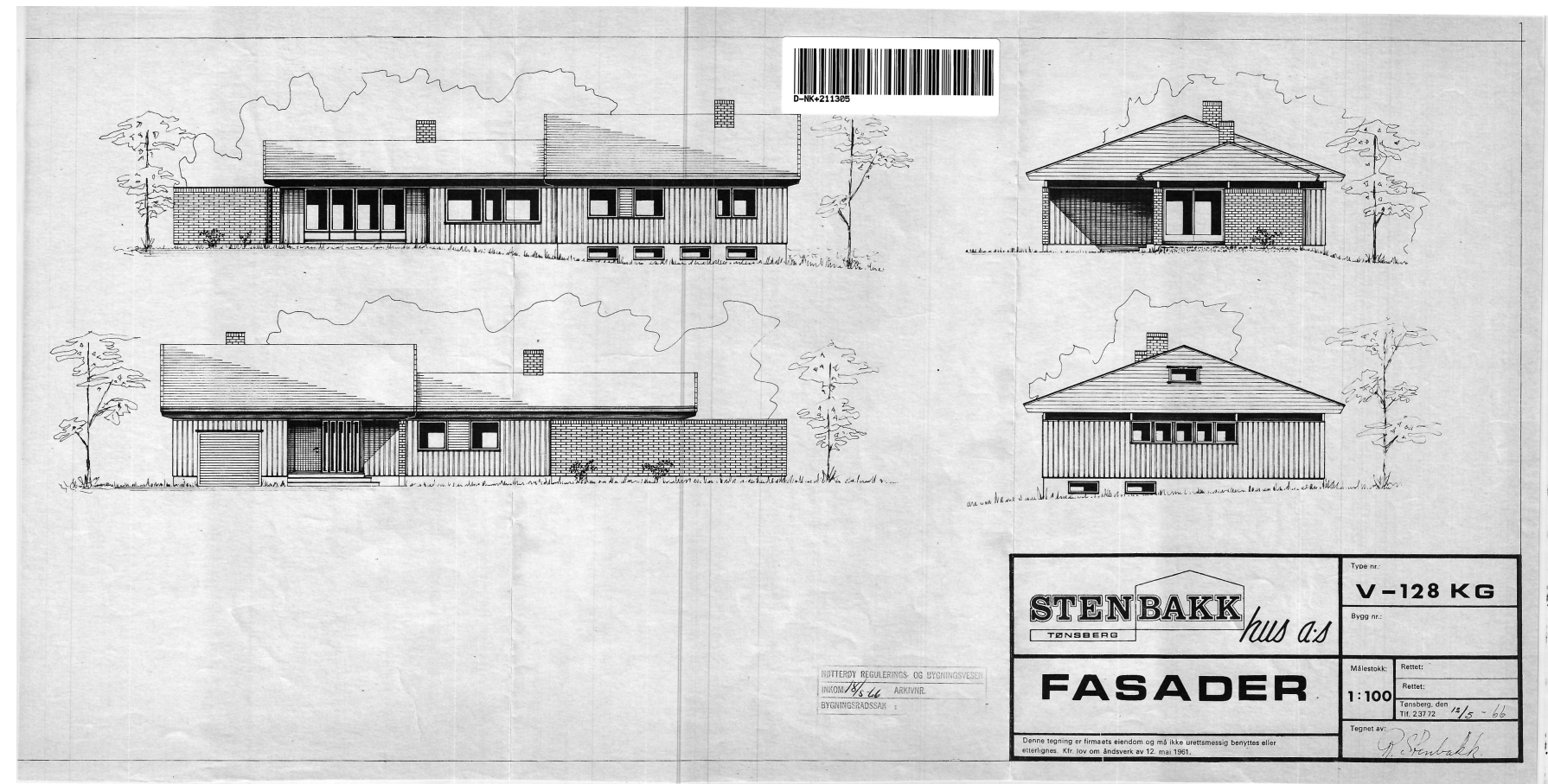
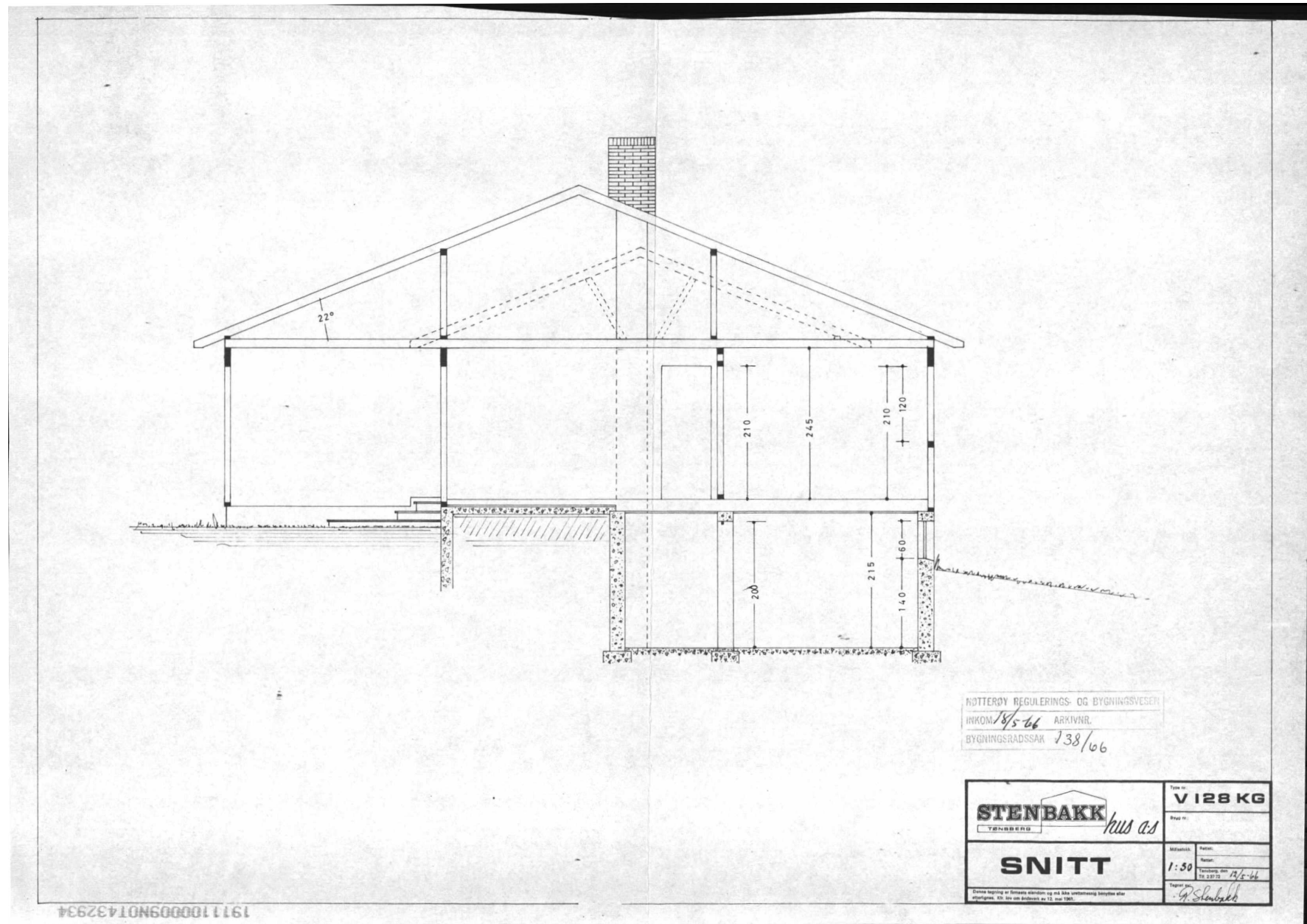




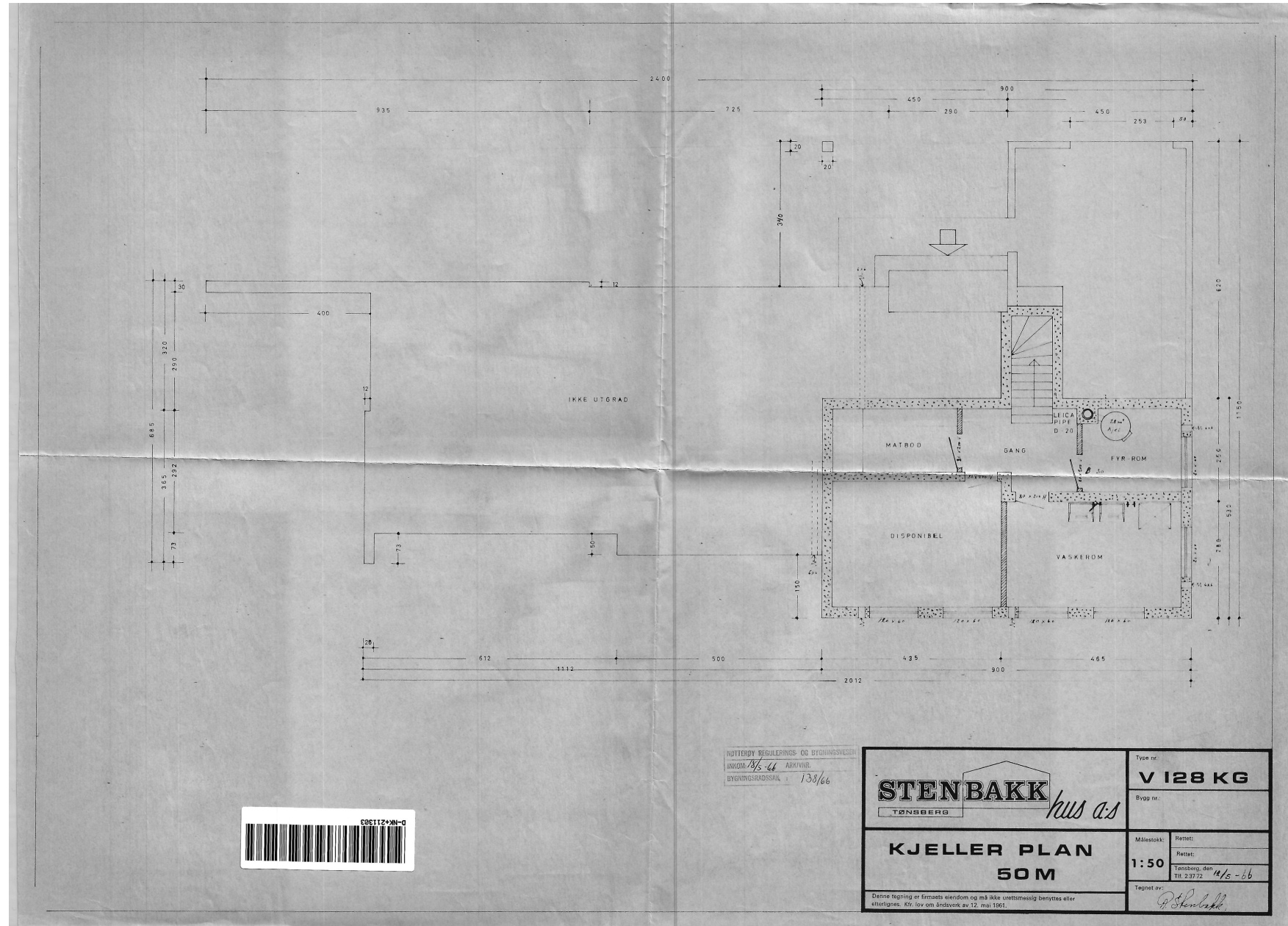
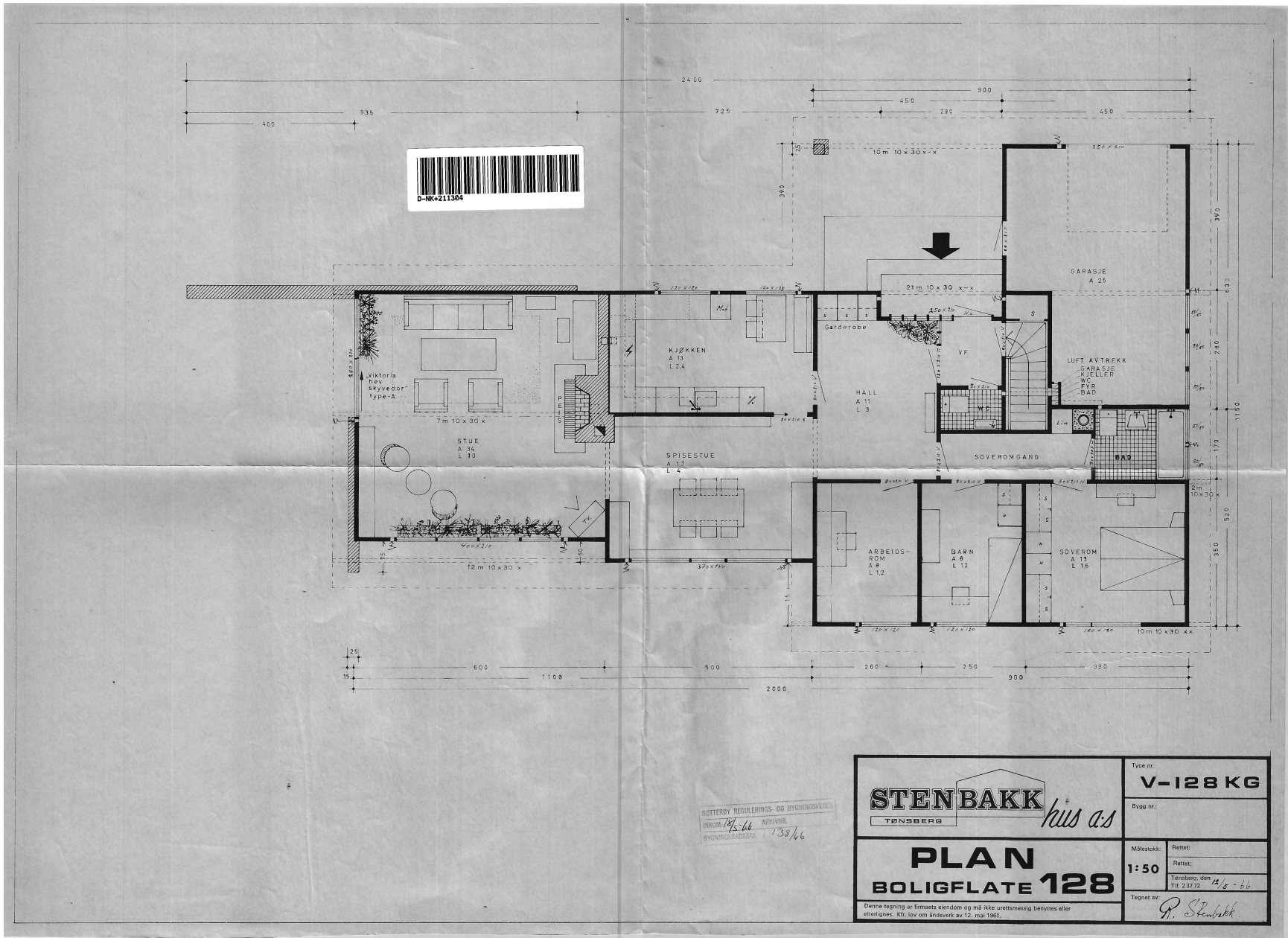
















OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSVENTILER 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, krokhangte 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

**Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

**Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er ett uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokat hjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

**Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter**

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

**Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

**Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

**Uhell**

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

**Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

**Bygningsforsikring**

Vanlig bygningforsikring omfatter skade ved brann, røbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

**Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

<b>Pris</b>	<b>15.050 kroner</b>	<b>17.550 kroner</b>
Hus med eget en/bnr, under 230 kvm BRA		
Hus med eget en/bnr, over 230 kvm BRA		

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

**Egenandel**

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

**Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig. Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere. Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen. Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



Norsk takst



- Hovedpunkter og råd om de nye reglene:**
- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
  - Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
  - Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
  - Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Norsk takst



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

*NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.*

Vite mer? Les her!

- Huseierne.no/boligsalg
- Norsktakst.no
- NEF.no
- Forbrukerrådet.no
- EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021



# 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 Advokattforening ved Eiendoms-  
meglingsgruppen, 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.

For 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. For 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 MiniID. 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 for forbeholdet er avklart. Konterer 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 annonerte 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, budgiver 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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - [www.nef.no](http://www.nef.no) - [firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)

# BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28220257

Adresse: Amundrødveien 69B, 3142 Vestskogen

Betegnelse: GNR 128, BNR 190 i Færder kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato

/

-

kl:

ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon og forbrukerinformasjon om budgivning. Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold

☐ Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAV N 1:

PERSONNR:

NAV N 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

## HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



# Egne notater Amundrødveien 69B





WWW.BS-PARTNERS.NO