

Øvre Fjellvei 14B

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS



Velkommen til

Øvre Fjellvei 14B

Svært attraktiv og romslig bolig med høy standard og moderne, smakfull innredning. Kjøkkenet er delikat og funksjonelt med integrerte hvitevarer, rikelig med arbeidsplass og god harmoni med resten av boligen. Stuen har store vindusflater og åpen planløsning som gir et luftig inntrykk. Boligen har to flislagte bad, ett i hver etasje, samt fire romslige soverom, hvor hovedsoverommet har utgang til terrasse. Praktisk vaskerom med god oppbevaring. Tredje etasje har isolerte knevegger for ekstra lagringsplass. En moderne bolig med en-stavs parkettgulv, slette vegger og listefrie overganger, klar for innflytting.

Boligen ligger solrikt på Teie, nær Teieskogen, idrettspark, skoler og barnehage, alt innen 300 meter og med asfaltert fortau.

Øvre Fjellvei 14B

Prisantydning	6 200 000
Omkostninger	175 990
Totalpris	6 375 990
Bruksareal	138,0 m²
BRA-I	138,0 m²
TBA	57,0
Soverom	4
Eiendomstype	Tomannsbolig
Tomteareal	835 m²
Byggeår	2016

Kontakt vår megler



Jens Roland Pettersen

Daglig leder / Eiendomsmegler /
Partner

+47 909 64 885

jrp@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Svært attraktiv og romslig bolig med gjennomgående høy standard, innredet med moderne og smakfulle farger og materialer av god kvalitet.

Et innbydende inngangsparti ønsker deg velkommen og leder videre til en praktisk gang med skyvedørsgarderobe og flislagt gulv med behagelige varmekabler.

Kjøkkenet er delikat og funksjonelt, med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, side-by-side kjøleskap med isbitemaskin og vanddispenser samt fryser. Den gjennomtenkte kjøkkenløsningen gir rikelig med arbeidsplass og harmonerer stilfullt med resten av boligen.

Stuen har store vindusflater som gir et fantastisk lysinnslipp, og den åpne planløsningen skaper en luftig romfølelse. Spisestuen og stuen er i en åpen løsning med god plass til både spisebord og flere komfortable soner. Fra stuen har du utgang til en vestvendt balkong - et ideelt sted å nyte ettermiddagssolen.

Boligen inneholder to flislagte bad - ett i første etasje og ett i tredje - begge utført med lekre, moderne fliser og innredet med dusjhjørne, toalett og servant.

Med fire romslige soverom er det godt med plass til både skap og nattbord. To av soverommene ligger i tredje etasje, hvor ett også egner seg som TV-stue eller lekerom. I første etasje finner du to soverom, inkludert hovedsoverommet som har utgang til en innbydende terrasse.

I tredje etasje er det også praktiske, isolerte knevegger for ekstra oppbevaring, og første etasje har et

funksjonelt vaskerom med rikelig oppbevaringsplass.

Boligen har gjennomgående en-stavs parkettgulv, slette vegger og listefrie overganger som understreker det moderne uttrykket. Denne boligen er perfekt for den kresne - flytt rett inn i en lekker, moderne bolig som er klar til å oppleves!

Boligen har en romslig vestvendt terrasse med rikelig plass til møblering - perfekt for avslapning og sosiale sammenkomster. Terrassen har praktisk adkomst både fra hovedsoverommet og via overbygget gjennomgang fra inngangspartiet.







































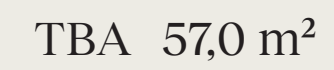


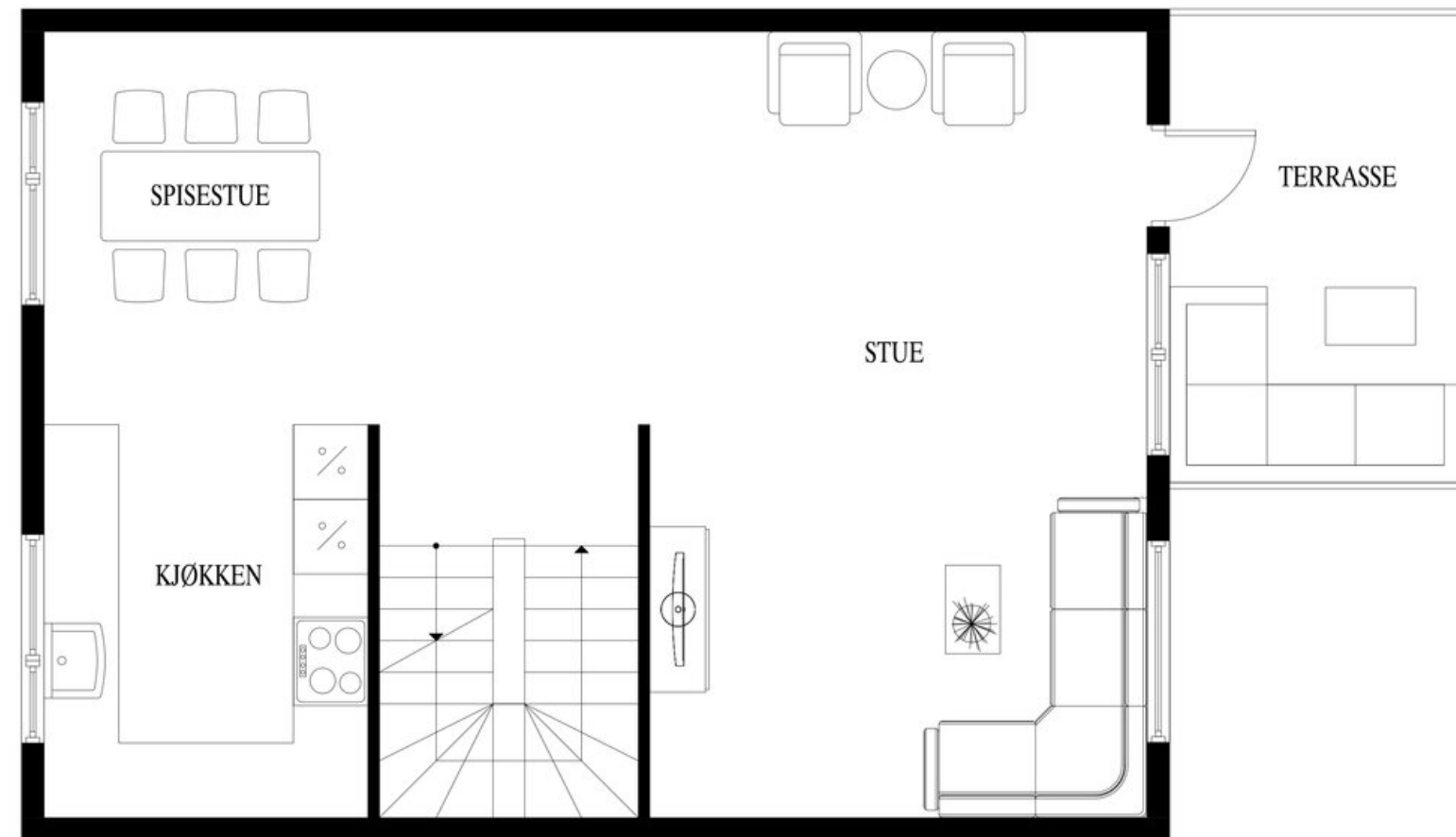




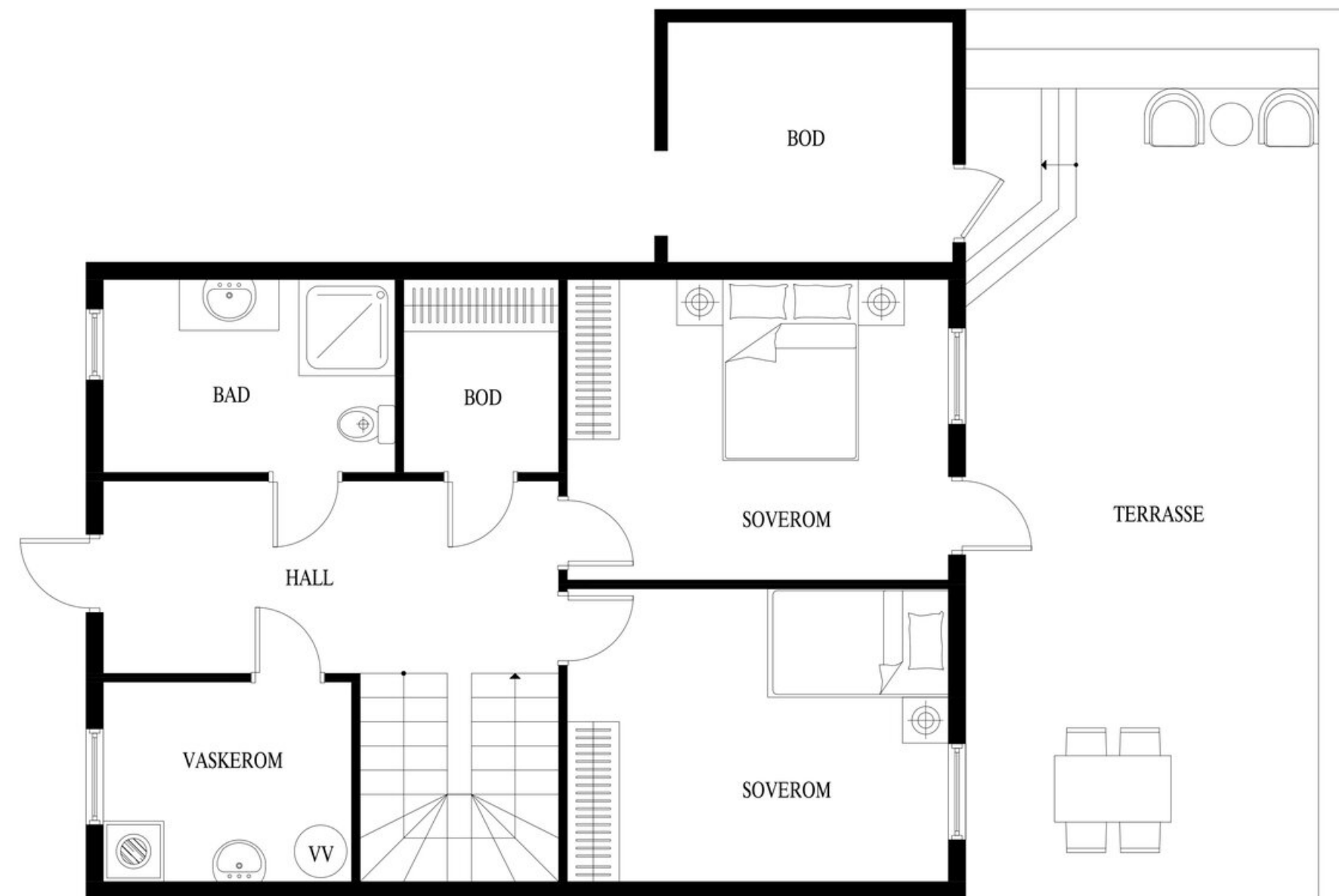


Plantegning





Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Beliggenhet

Boligen har en solrik beliggenhet i veletablert boligområde på Teie. Fra boligen er det kun noen få minutters gange til både Teieskogen med kupert lysløype, Teie idrettspark, ungdomsskole, barneskole og barnehage. Alt ligger innen 300 meter rekkevidde fra boligen med asfaltert fortau hele veien. Dette et eldorado for barnefamilier.

Teie idrettspark har løpebaner, utendørs treningsapparater og kunstgressbaner. Fra idrettsparken er det en lysløyperunde på ca. 2,5 km, som brukes flittig til løping, turgåing og rekreasjon. I nærheten finner man også kyststien som går fra Hella til Kjøpmannskjær og flotte Nøtterøy Golfbane med 18 hull. På snørike vintere er det oppkjørte skiløyper fra golfbanen.

Eiendommen har kort vei til Vestfjorden og med blant annet bademulighet ved Tørkopp. I tillegg ligger Munkholmen en spasertur fra boligen – en populær badeplass med stor gresslette, strand og toalettanlegg.

I nærområdet finnes Teie torv med dagligvareforretninger, vinmonopol, bakeri med kafé, spisesteder med mer. Like ved Teie torv ligger Rosahaugparken, en idyllisk perle med store plenområder, to dammer, fotballbane, samt bakker som benyttes til aking om vinteren. På nedsiden ligger strand og småbåthavn. Det er også kort vei til Tønsberg sentrum med alt av fasiliteter. God bussforbindelse til Tønsberg rett ved eiendommen.

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 138,0 m²

- BRA-i: 138,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 57,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

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.

Standard

Svært attraktiv og romslig bolig med gjennomgående høy standard, innredet med moderne og smakfulle farger og materialer av god kvalitet.

Et innbydende inngangsparti ønsker deg velkommen og leder videre til en praktisk gang med skyvedørgarderobe og flislagt gulv med behagelige varmekabler.

Kjøkkenet er delikat og funksjonelt, med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, side-by-side kjøleskap med isbitemaskin og vanndispenser samt fryser. Den gjennomtenkte kjøkkenløsningen gir rikelig med arbeidsplass og harmonerer stilfullt med resten av

boligen.

Stuen har store vindusflater som gir et fantastisk lysinnslipp, og den åpne planløsningen skaper en luftig romfølelse. Spisestuen og stuen er i en åpen løsning med god plass til både spisebord og flere komfortable soner. Fra stuen har du utgang til en vestvendt balkong – et ideelt sted å nyte ettermiddagssolen.

Boligen inneholder to flislagte bad – ett i første etasje og ett i tredje – begge utført med lekre, moderne fliser og innredet med dusjhjørne, toalett og servant.

Med fire romslige soverom er det godt med plass til både skap og nattbord. To av soverommene ligger i tredje etasje, hvor ett også egner seg som TV-stue eller lekerom. I første etasje finner du to soverom, inkludert hovedsoverommet som har utgang til en innbydende terrasse.

I tredje etasje er det også praktiske, isolerte knevegger for ekstra oppbevaring, og første etasje har et funksjonelt vaskerom med rikelig oppbevaringsplass.

Boligen har gjennomgående en-stavs parkettgulv, slette vegger og listefrie overganger som understreker det moderne uttrykket. Denne boligen er perfekt for den kresne – flytt rett inn i en lekker, moderne bolig som er klar til å oppleves!

Boligen har en romslig vestvendt terrasse med rikelig plass til møblering – perfekt for avslapning og sosiale sammenkomster. Terrassen har praktisk adkomst både fra hovedsoverommet og via overbygget gjennomgang fra inngangspartiet.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Denne seksjonen disponerer 2 biloppstillingsplasser rett til høyre ved innkjørselen til Øvre Fjellvei 14 A, B og C. I tillegg er det mulighet for en biloppstillingsplass ved inngangspartiet. Det er monter el-billader ved biloppstillingsplasser ved innkjørselen. Laderen er tilknyttet strømmåler i Øvre Fjellvei 14B.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. Nytt arbeid. 2021. Opprettet bad i 3. etasje i 2021. Samtidig med dette ble også bad og vaskerom i 1. etasje oppgradert /oppusset. Tønsberg Elektriske AS, Norges Elektro AS, Xpert Installasjon AS, PEC Elektro AS

10.Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja. Nytt arbeid. 2021. Det har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner ved faglært. Tønsberg Elektriske AS: Varmekabler i trapp ved inngangsparti, 2019. Expert installasjon AS: El-billader, 2022. PEC Elektro AS: Elektrisk til bad 2021. - Utført sluttkontroll av det elektriske anlegget av Norges Elektro i 2016. Uført sluttkontroll av Xpert installasjon etter installasjon av elbillader 2022, samt av Pec elektro i forbindelse med oppføring av bad og Tønsberg Elektriske (varmekabler utvendig trapp). - Det ble gjort sluttkontroll av det

elektriske anlegget da boligen ble ferdigstilt i 2016 av Norges Elektro. Det ble gjort sluttkontroll etter installasjon av el-billader av Xpert Installasjon, samt av Pec elektro i forbindelse med oppføring av bad. Også av Tønsberg Elektriske ved endt arbeid. - Det er ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag ved Xpert Installasjon AS.

31.Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?
Ja. Opparbeidet terrasse. Arbeid er utført både via faglært ved Paulsen Bygg AS og ved ufaglært/egeninnsats av tidligere eier. Grunnarbeidene ble utført av Paulsen Bygg i 2017. Eier la toppbordene på terrassen

32.Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?.
Kjøkkenet i 2. etasje var i utgangspunktet tegnet inn som soverom, men ble endret underveis i oppføringen av boligen til å være kjøkken slik som i dag.

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og alle interessenter oppfordres til å lese og sette seg inn i skjemaet.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Utdrag fra Tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen:
"Halvdel av vertikaldelt tomannsbolig. Utvendig er boligen slik den var da den ble bygget, innvendig er det en del merker, skader og hull etter ting som har vært festet til vegger og tak. På vaskerommet er det noen sprukne fliser, og det har litt lite fall på gulvet, men fungerer. Døren til vaskerommet går ned til terskelen slik at det ikke er noen spalte for tilluft til vaskerommet. Ellers er badene og kjøkkenet i god stand, kun normal slitasje. Det er noen små og ubetydelige sprekker i grunnmuren."

Det er satt 0 stk. tilstandsgrad 3 - (TG3: Store eller alvorlige avvik:).

Det er satt 0 stk. tilstandsgrad Ikke Undersøkt - (TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt).

Det er satt 5 stk. tilstandsgrad 2 - (TG2: Avvik som kan kreve tiltak) - herunder:
Innvendig > Overflater:
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er en del merker i veggene etter forskjellig som har hengt på veggene.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling:
Det er påvist sprekker i fliser. Det er sprekt flis ved døren og 2 stk. ved varmtvannstanken.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv :
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). •
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Døren går helt ned på terskelen slik at spalten er minimal til ingen spalte. her kan døren kuttet / løftes for bedre tilluft.

Det vises forøvrig til Tilstandsrapporten for utfyllende beskrivelse av avvik, konsekvens og evt. kostnadsestimat.

Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Utvendig
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke

sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Stål takrenner og beslag Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er treterrasse på bakkenivå og balkong i 2. etasje.

Innvendig
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. betongplate mot grunn. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Våtrom
Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

Bad loft
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Trolig 15 mm oppkant ved dør bak list. . Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og badekar. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gangen

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp.

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

Tomteforhold
Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra 2016. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Tilnærmet flatt terreng

Lovlighet:

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar:
Kjøkken er plassert der det var tegnet soverom og badet på loftet var tegnet som evt. WC.

Nyere håndverkstjenester:
Det er ifølge eier utført håndverkstjenester siste 5 år. Kommentar:
Bygget nytt bad på loftet i 2021, og diverse el-arbeider.

Tomt
Denne tomten er eiet. 835,00 kvm.

Utearealet er å betegne som fellesareal. Hver seksjon har naturlig tildelt uteareal som planskisse i tinglyst seksjonering som er vedlagt i salgsoppgaven. Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av dette utearealet. Terrassene bak husene (vestover) adskilt med gjerder. Selger opplyser det er felles innkjørsel for alle 3 enhetene

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for to boenheter som tilbygg til enebolig og flytting av adkomst datert 07.07.2016.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Boligen er noe ombygget og stemmer ikke helt med dagens bruk. Kjøkken er plassert der det var tegnet soverom på godkjente tegninger og badet på loftet var tegnet som evt. WC.

Adgang til utleie
Det foreligger ingen begrensninger om utleie av seksjonen, herunder utleie av uselvstendige rom (hybel)

med unntak av de begrensninger som evt. følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Korttidsutleie- ala AirBnB - av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen varmes opp via gulvvarme på alle våtrom og flislagt del i 1. etasjen. Oppvarming ellers er via panelovner. Varmekilders funksjon er ikke testet.

Energikarakter: C - Rød

Da boligen har vært utleid så har ikke selger opplysninger om strømforbruk- men tror det har ligget på ca.1.500-2000 kr pr mnd. Det er uvisst hvorvidt det er tegnet avtale om Norgespris på strøm. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS

Ifølge opplysninger fra Tilstandsrapport: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 6 200 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper

følgende omkostninger:

155 000,00,- (Dokumentavgift)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

6 375 990,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Det er ingen faste, månedlige felleskostnader i sameiet p.t.

Eventuelle kostnader til vedlikehold, brøyting osv. av fellesarealer fordeles når det kommer regninger mv.

Eventuelle fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret fastsette eller øke fellesutgiftene. Det vises forøvrig tl vedtektene.

Kommunale avgifter

Kr. 18 885,- for 2026.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring, eventuell alarm, bredbånd / tv-signaler samt kommunale avgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

Ifølge forrige eier så var det i 2024 TV/internett ved Altibox. Forrige eier opplyste at det skal være strukket rør inn til husveggen fra veien slik at man kan koble seg på Telenor Fiber. Dettas forbehold om at dette er gamle opplysninger som ikke er kvalitetssikret ved nåværende salg.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 0,- pr. 31.12.2025.

Selskapets totale gjeld er kr. 0,- pr. 31.12.2025.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 0,- pr. 31.12.2025.

Lånevilkår fellesgjeld

Det er ikke lån/ gjeld i sameiet.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 471 856,00. Sekundær formuesverdi kr. 5 887 422,00.

Oppgitt formuesverdi er basert på kalkulatortall fra Skatteetatens hjemmeside for 2025. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Sameiet

Sameiet Øvre Fjellvei 14 a, b og c , Sameiet består av 3 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 147/479. Sameiet har ikke regnskap eller plikt til å føre regnskap og er heller ikke registrert i Brønnøysundregisteret. Det vises til punkt om vedtekter.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse. Styret v. styreleder skal orienteres om alle utleie- og eierskifteforhold.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Storebrand Forsikring med polisenr. 3079090.

Regnskap

Sameiet har ikke noe regnskap.

Vedtekter og husordensregler

Sameiet Øvre Fjellvei 14A, B og C er ett lite og uformelt sameie uten regnskap/forretningsførsel, uten etablert styre og uten etablerte ordninger foruten samarbeid om snømåking av felles innkjørsel.

- Pr. i dag er det ingen avtaler tilknyttet felleskostnader pr. mnd.
- Det er ingen fellesgjeld eller felleskostnader i sameiet.
- Man må kunne forvente eventuelle utgifter/kostnader til vedlikehold og reparasjoner av felles arealer, fellesstamledning for vann, avløp og elektrisitet, postkassestativ og felles renovasjonsløsning.
- Sameiet som sådan reguleres etter eierseksjonsloven.

Utdrag av vedtekter i sameiet:

- Sameiet navn er Sameiet Øvre Fjellvei 14A, B og C bestående av tre seksjoner.
- Øvre Fjellvei 14A og 14B er en vertikaldelt tomannsbolig. Øvre Fjellvei 14C er en enebolig.
- De deler av tomt og bebyggelse som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter eller tilleggsdeler til disse, er å regne som fellesarealer.
- Det er avsatt eget område på fellesarealet på venstre side av innkjørselen til renovasjon, det vil si felles søppeldunk med inngjerding rundt. På samme side av innkjørsel skal det settes opp et felles postkassestativ.
- Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full råddighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.
- Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser.
- Det er tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning.
- Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste det totale vedlikehold av sin bruksenhet og tilleggsareal, både innvendig og utvendig.
- Tomannsboligen skal males hvit, med mindre eierne av disse to seksjonene blir enige om en annen farge. Samtlige seksjoner skal males i nøytrale farger.
- Vedlikehold av fellesareal, det vil si felles innkjørsel, stamledningsnett for vann, avløp og elektrisitet, postkassestativ og felles renovasjonsløsning påhviler sameierne i fellesskap.
- Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste nødvendig forsikring av sin bruksenhet med

tilleggsdel.

- Dersom det skulle være behov for forsikring av fellesarealet, skal dette tegnes av sameierne i fellesskap etter vedtak i sameiermøte eller styre om dette.
- Sameiet skal fordele felles utgifter etter sameiebrøk (1/3 pr. seksjon).

Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt dersom det er gode grunner som taler for dette og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplan, vedtatt 06.09.2023, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrense, utbyggingsvolum og funksjonskravs samt ras- og skredfare.

Det eksisterer ingen planforslag som berører eiendommen. Det eksisterer ingen igangsatt planlegging som berører eiendommen. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompenginnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen man

vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: <https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsbeg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/>

Vei, vann og avløp

Privat adkomstvei.

Offentlig vann og avløp.

Det er ikke slamavskiller med kommunal slamtømming.

Det går ikke kommunale ledninger over eiendommen.

Eiendommen har felles ledninger sammen med andre eiendommer.

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

Opplysninger i henhold til informasjon fra Færder kommune.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 535548, tgl. 15.06.2016 – Seksjonering
 SNR: 2 Formål: Bolig Sameiebrøk: 147 / 479

Dnr. 646164, tgl. 14.07.2016 - Bestemmelse om bebyggelse.
 Seksjonsnr.2 (Øvre Fjellvei 14B) har ikke rett til å oppføre garasje på eiendommen. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra seksjonsnr. 1 (Øvre Fjellvei 14 A).

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Boplikt

Det er innført boplikt i Færder kommune. For at eiendommen skal overskjøtes til ny eier må denne signere på egenerklæring om konsesjonsfrihet om at boligen skal benyttes til helårsbeboelse. Bopliktsvilkåret som følger av forskrift om nedsatt konsesjonsgrense er ikke personlig.

Løsøre og tilbehør

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til

bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg 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. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

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. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

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. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. 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. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (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.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

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 ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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 sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med

korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg 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 foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Cecilie Gjennestad.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Øvre Fjellvei 14B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 8, bnr. 82, snr. 2 i Færder. Sameiebrøk: 147/479.

Vårt oppdragsnummer er 28260053.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 2 800,00
Utleddsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld

gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Jens Roland Pettersen / +47 90 96 48 85 / jrp@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Tekniske dokumenter



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





Egenerklæring

Øvre Fjellvei 14B, 3121 NØTTERØY

23 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Øvre Fjellvei 14B	Øvre Fjellvei 14B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtagelse april 2025

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 3079090

Informasjon om selger

Selger

Gjennestad, Cecilie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Opprettet bad i 3. etasje i 2021. Samtidig med dette ble også bad og vaskerom i 1. etasje oppgradert /oppusset.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tonsberg Elektriske AS, Norges Elektro AS, xpert installasjon AS, PEC Elektro AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner ved faglært. Tonsberg Elektriske AS: Varmekabler i trapp ved inngangsparti, 2019. Xpert installasjon AS: El-billader, 2022. PEC Elektro AS: Elektrisk til bud 2021. - Utført sluttkontroll av det elektriske anlegget av Norges Elektro i 2016. Utført sluttkontroll av Xpert installasjon etter installasjon av elbillader 2022, samt av Pec elektro i forbindelse med oppføring av bad og Tonsberg Elektriske (varmekabler utvendig trapp). - Det ble gjort sluttkontroll av det elektriske anlegget da boligen ble ferdigstilt i 2016 av Norges Elektro. Det ble gjort sluttkontroll etter installasjon av el-billader av Xpert installasjon, samt av Pec elektro i forbindelse med oppføring av bad. Også av Tonsberg Elektriske ved endt arbeid. - Det er ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag ved Xpert installasjon AS.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Xpert installasjon AS, Tonsberg Elektriske, PEC Elektro, Xpert installasjon, Norges Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdiggattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleide som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

29

Forstår du det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har utfaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.
Opparbeidet terrasse. Arbeid er utført både via faglært ved Paulsen Bygg AS og ved utfaglært/egeninnsats av tidligere eier. Grunnarbeidene ble utført av Paulsen Bygg i 2017. Eier la toppbordene på terrassen.

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
Kjøkkenet i 2. etasje var i utgangspunktet tegnet inn som soverom, men ble endret underveis i oppføringen av boligen til å være kjøkken slik som i dag.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da selger ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 27713490

Egenerklæringsskjema

Name

Gjennestad, Cecilie

Date

2026-02-23

Identification

bankID Gjennestad, Cecilie

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Gjennestad, Cecilie

23/02-2026
19:43:39

BANKID

Norsk takst

Tilstandsrapport

Øvre Fjellvei 14 B, 3121 NØTTERØY
FÆRDER kommune
gnr. 8, bnr. 82, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 03.03.2026 Rapportdato: 09.03.2026 Oppdragsnr.: 22008-1375 Eiendomsverdi ref nr: ZK7472

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Øvre Fjellvei 14 B, 3121 NØTTERØY
Gnr 8 - Bnr 82
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter 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 studentene 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 straffeansvar.

Oppdragsnr.: 22008-1375

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 3 av 25

Øvre Fjellvei 14 B, 3121 NØTTERØY
Gnr 8 - Bnr 82
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STØRE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22008-1375

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 4 av 25

Beskrivelse av eiendommen

Halvdelt av vertikaldelt tomannsbolig. Utvendig er boligen slik den var da den ble bygget, innvendig er det en del merker, skader og hull etter ting som har vært festet til vegger og tak. På vaskerommet er det noen sprukne fliser, og det har litt lite fall på gulvet, men fungerer. Døren til vaskerommet går ned til terskelen slik at det ikke er noen spalte for tilluft til vaskerommet. Ellers er badene og kjøkkenet i god stand, kun normal slitasje. Det er noen små og ubetydelige sprekker i grunnmuren.

Tomannsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Stål takrenner og beslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er treterrasse på bakkenivå og balkong i 2. etasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag, betongplate mot grunn. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

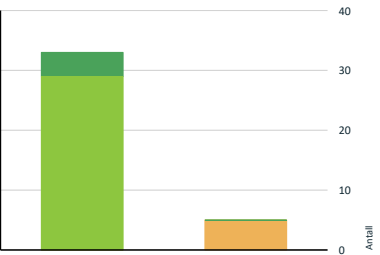
[Gå til side](#)

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp.

Bad 1. etasje.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig		
102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
1	Innvendig > Overflater	Gå til side
1	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
1	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
1	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
1	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2016

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

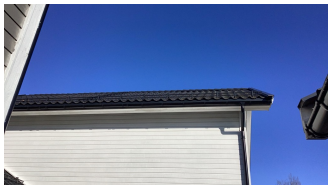
UTVENDIG

101 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

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



101 Nedløp og beslag

Kommentar

Stål takrenner og beslag



101 Veggkonstruksjon

Kommentar

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

Tilstandsrapport



101 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

101 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



101 Dører

Kommentar

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



101 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Øvre Fjellvei 14 B, 3121 NØTTERØY
Gnr 8 - Bnr 82
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Kommentar
Veggene har fliser. Taket er malt.



1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Kommentar
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50.

Oppdragsnr.: 22008-1375

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 13 av 25

Øvre Fjellvei 14 B, 3121 NØTTERØY
Gnr 8 - Bnr 82
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Kommentar
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Kommentar
Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

Oppdragsnr.: 22008-1375

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 14 av 25

Øvre Fjellvei 14 B, 3121 NØTTERØY
Gnr 8 - Bnr 82
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Tilstandsrapport



LOFT > BAD

Generell

Kommentar
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

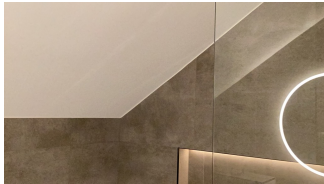
Årstall: 2021
Kilde: Tidligere salgsoppgaver



LOFT > BAD

Overflater vegger og himling

Kommentar
Veggene har fliser. Taket er malt.



LOFT > BAD

Overflater Gulv

Kommentar
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Trolig 15 mm oppkant ved dør bak list. .

Oppdragsnr.: 22008-1375

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 15 av 25

Øvre Fjellvei 14 B, 3121 NØTTERØY
Gnr 8 - Bnr 82
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Tilstandsrapport

LOFT > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



LOFT > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Kommentar
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og badekar.

LOFT > BAD

Ventilasjon

Kommentar
Det er balansert ventilasjon.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gangen.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Oppdragsnr.: 22008-1375

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 16 av 25

Tilstandsrapport

1 TO 1 Overflater og innredning

Kommentar

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

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

1 TO 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

1 TO 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har balansert ventilasjon.

1 TO 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Kommentar

Elektrisk anlegg fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernbør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Stikkontakt til ventilasjonsanlegget på vaskerommet er løs.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

1 TO 1 Fuktsikring og drenering

Kommentar

Dreneringen er fra 2016.

1 TO 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er kun små og ubetydelige sprekker.

1 TO 0 Terrenghold

Kommentar

Tilnærmet flatt terreng

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

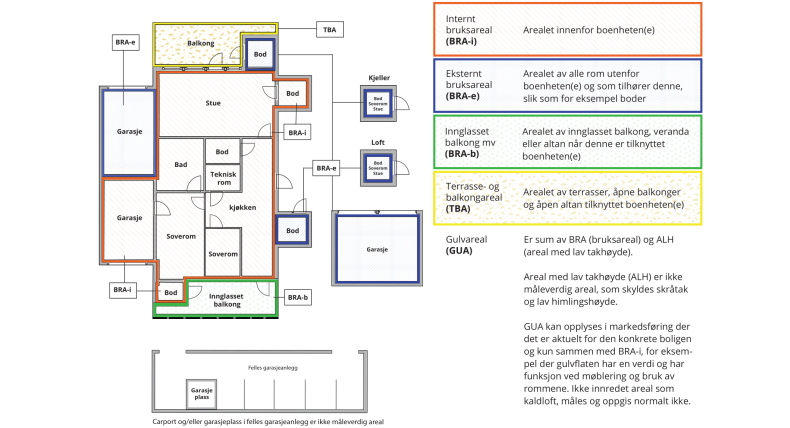
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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 kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	53			53	50
Loft	32			32	
2. Etasje	53			53	7
SUM	138				57
SUM BRA	138				

Romfordeling			
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, vaskerom, bad, bod, soverom, soverom 2		
Loft	Soverom, bad, soverom 2		
2. Etasje	Stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjøkken er plassert der det var tegnet soverom og badet på loftet var tegnet som evt. WC.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Bygget nytt bad på loftet i 2021, og diverse el-arbeider.

☒ 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.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	135	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring						
Dato 03.3.2026	Til stede	Rolle				
	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør				
	Cecilie Gjennestad	Kunde				

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	8	82		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Øvre Fjellvei 14 B							
Hjemmelshaver							
Gjennestad Cecilie							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomannsbolig beliggende i rolig etablert boligområde

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendortmen har en relativt flat tomt. plen, asfalt, treterrasser,

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.02.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER	
• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal. • Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges 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: ii) Tilstandsgrad 0, TG0:Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse. iii) Tilstandsgrad 1, TG1:Mindre avvik. Normal situasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse. iv) Tilstandsgrad 3, TG3:Store eller alvorlige avvik. Krftlige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag. v) Tilstandsgrad TGIU:Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse. • Ved TGO og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal situasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem 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.	ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv. • For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert. • Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade. • Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven. • Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk. • Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av brantekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsakkyndig 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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal alitetsjegråd: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/267472>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
STORGATEN 47
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-24-0285 (Lena Pedersen-Kjøle)
Vår referanse: 3619809/25233105
Bestilling: C3 2024-11-01 54

Dato
01.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
646164	200	14.7.2016	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3911 FÆRDER	8	82	0	2

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 2016/646164/200
Uthentet 2024-11-01 10:12

Side 1 av 1

Erklæring

Gnr 8, bnr. 82, snr 2 i Nøtterøy kommune har ikke rett til å oppføre garasje på eiendommen.

Denne erklæringen tinglyses som en servitut på gnr 8, bnr 82, snr. 2.

Denne erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra gnr. 8, bnr. 82, snr. 1 i Nøtterøy kommune.

Sted, Tønsberg, dato 10/6.16

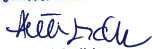


Aron AS 999515096



Doknr: 646164 Tinglyst: 14.07.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

10/6.16
Vi samtykker til tinglysing
Megleroppjøret AS



Annette I. indhjem
Eiendomsregler MNLF

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller

☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller

☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameierenes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktemesterbolig som er utleid til andre enn vaktemesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller

☐ boligseksjonen er en frilandsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgli eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 169 og § 190).

6. Tegninger m.v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjer og loft

På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Teg 28/4-16

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

ARON AS

OLE MAGNUS PAULSEN

Eietelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra eietelle/registrert partner hvis samarbeidskontrakt reduseres)

Utskrift - Situasjonskart

Seknr. 14/448 Side 1 av 1

Date: 10 FEB 2016

Date: 3 MAI 2016

FORENKLET SITUASJONSKART

8/109

8/105

8/69

8/74

3/2 Fellesareal

Snr. 1

Snr. 2

Snr. 3

TAG snr 1

TB snr 1

TBSnr 2

TB snr 3

©NØTTERØY KOMMUNE

Adresse: Øvre Fjellvei 14, 3121 NØTTERØY

Dato: 8/12-7

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 8/82/0/0

UTM32 Euro89

Målestokk 1:500

Tegnforklaring:

Mur

Gjerde

Hekk

Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet

Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet

Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Kontroller målestokk, rutenettet skal være korrekt. Det tas forbehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

http://kart.tonsberg.kommune.no/webinnsyn/Content/printSirkartVestfold.asp?Left=5... 08.12.2014

15/6/16

PLAN 3. ETASJE

Fellesareal

Snr 1

Snr 2

Snr 3

PLAN 2. ETASJE

Fellesareal

Snr 1

Snr 2

Snr 3

Fellesareal

Snr 1

Snr 2

Snr 3

94

95

Areal og koordinater

Areal: 853,3

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt / Grenselinje

Arealmål

Nord: 65508417

Øst: 580028

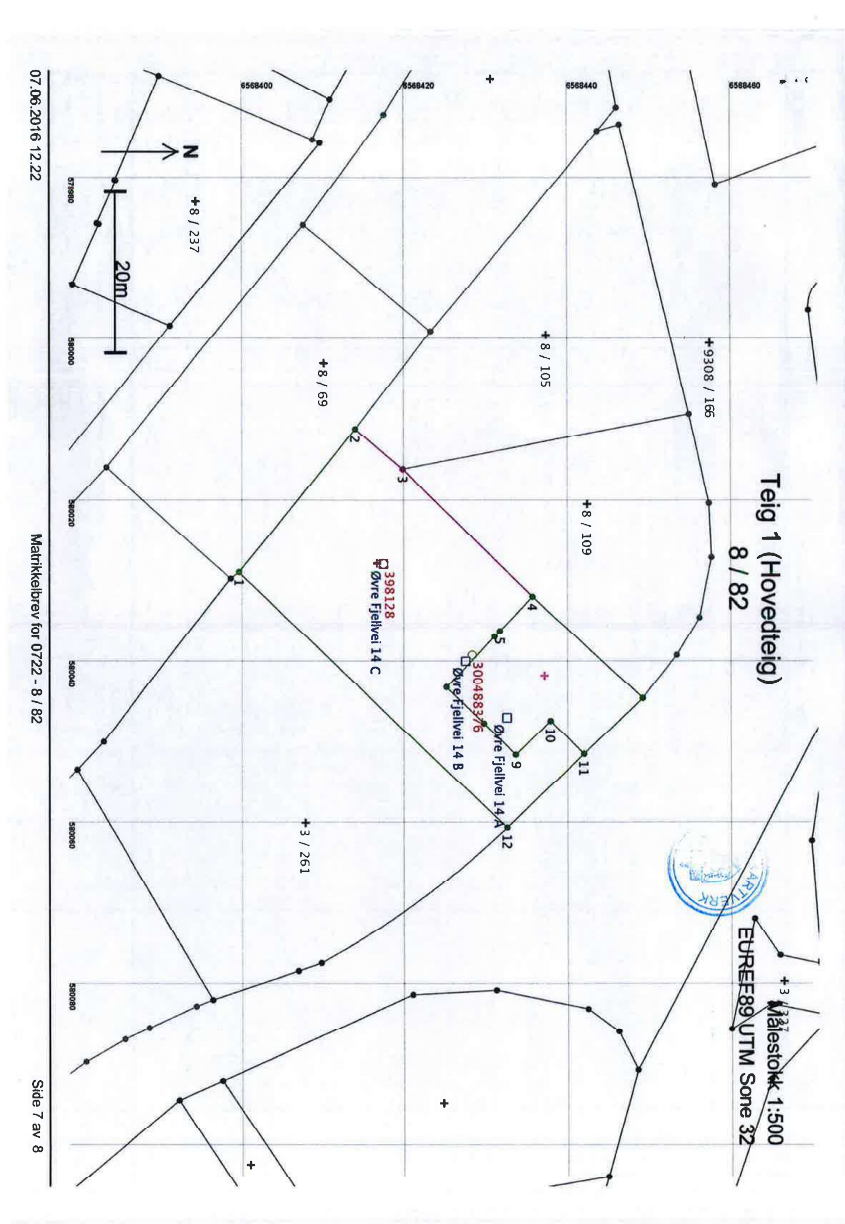
Ytre avgrensing

Løpnr	Nord	Øst	Grensenrkte nedsett / Grensenrkttype / Lengde	Hjelpelinje	Målemetode	Notat	Radius
1	65508400,10	580028,94	Jord	Offentlig godkjent grensenrkte	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)		12
2	65508414,47	580011,22	22,81 Ikke hjelpeinje	Mur	Offentlig godkjent grensenrkte	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12
3	65508420,37	580016,14	7,68 Ikke hjelpeinje	Ikke spesifisert	Ukjent	81 Fritidslegeting, Digitalisert fra kretsenng på kart	500
4	65508436,15	580031,98	5,84 Ikke hjelpeinje	Jord	Offentlig godkjent grensenrkte	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12
5	65508432,16	580036,28	0,96 Ikke hjelpeinje	Jord	Offentlig godkjent grensenrkte	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12
6	65508431,51	580036,95	8,59 Ikke hjelpeinje	Jord	Offentlig godkjent grensenrkte	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12
7	65508425,67	580043,28	6,35 Ikke hjelpeinje	Jord	Offentlig godkjent grensenrkte	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12
8	65508430,21	580047,69	5,49 Ikke hjelpeinje	Jord	Offentlig godkjent grensenrkte	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12
9	65508434,07	580051,59	6,00 Ikke hjelpeinje	Jord	Offentlig godkjent grensenrkte	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12
10	65508438,35	580047,39	5,80 Ikke hjelpeinje	Jord	Offentlig godkjent grensenrkte	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12
11	65508442,47	580051,47	13,15 Ikke hjelpeinje	Jord	Offentlig godkjent grensenrkte	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12
12	65508433,03	580060,82	45,69 Ikke hjelpeinje	Jord	Offentlig godkjent grensenrkte	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12

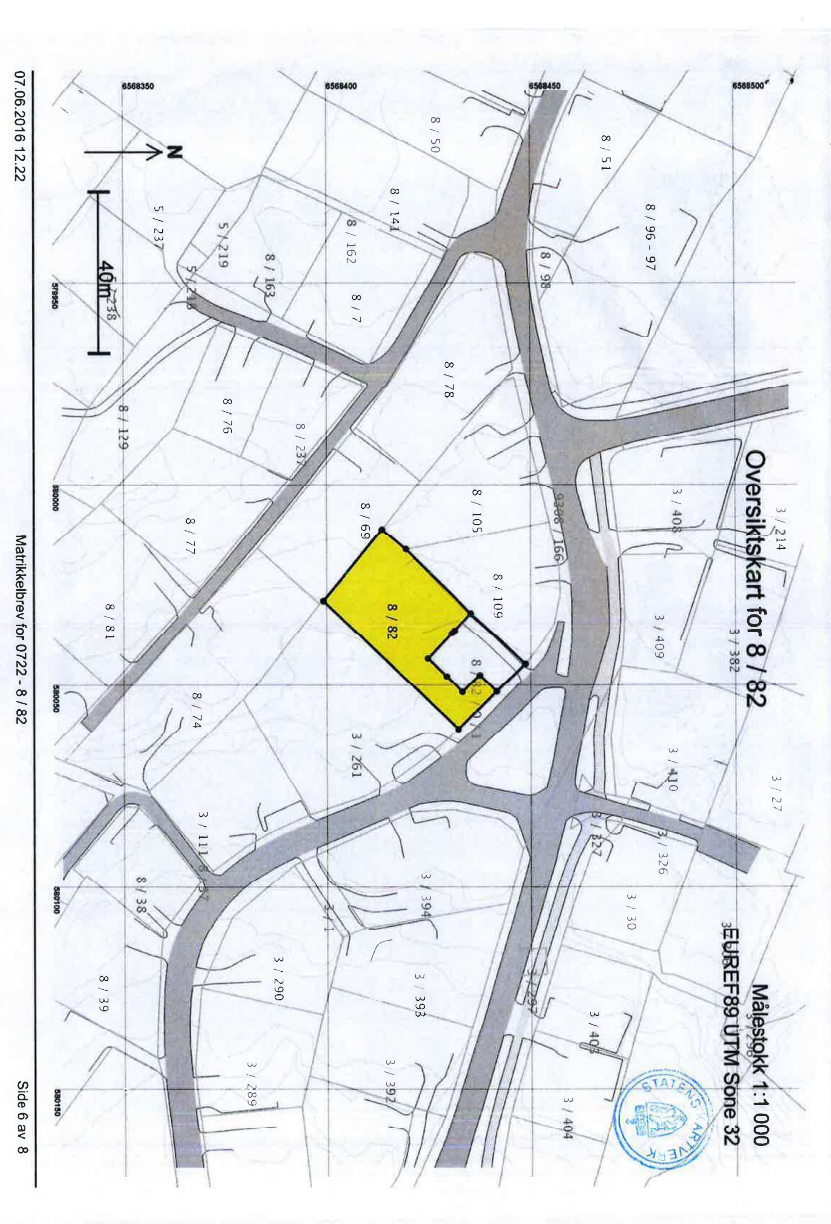
07.06.2016 12.22

Målestokk 1:1 000

Side 8 av 8



Kontaktpersoner		
Rolle	Fødselsdato og nr	Bruksnavn / Adresse
Tilskrav	2004/76	PAULSEN OLE MAGNUS
		HUSØYVEIEN 9
		3132 HUSØYSUND





Nøtterøy kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Dag Lund-Isaksen
Direkte telefon: 959 85 781
Vår ref.: 16/1238
Arkiv: GBR - 8/82, FA - L36
Deres ref.:

Dato: 19.05.2016

Megleroppkjøret AS
Pb. 322
3101 TØNSBERG

Utvalg	Saksnummer
Hovedutvalg for miljøvern og kommunalteknikk	16/238

Øvre Fjellvei 14, 8/82 - vedtak om seksjonering

Vi viser til søknad om seksjonering mottatt den 03.05.2016.

Begjæring om oppdeling av gnr. 8 bnr. 82 i tre boligseksjoner godkjennes.

Saksfremstilling

Viser til begjæring om oppdeling i eierseksjoner datert 28.04.2016. Det søkes om oppdeling av eksisterende enebolig og to nye eneboliger i tre boligseksjoner.

Lovgrunnlag

Lov om eierseksjoner § 9 tiltak som krever søknad og tillatelse.

Vurderinger

Søknaden er behandlet av byggesaks- og oppmålingssejfen i henhold til delegasjonsreglement. Hver seksjon inneholder kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten i henhold til § 6 i Lov om eierseksjoner. Eiendommen er uregulert, avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Rammesøknad er gitt i D-sak134/15 og igangsetting er gitt i D-sak 887/15. Det er knyttet tilleggsareal grunn til seksjon 1. resten av tomta er fellesareal. Til alle seksjoner er det knyttet tilleggsareal bygg, utebod. Det er fastsatt vedtekter.

Klageadgang:

I henhold til Lov om eierseksjoner § 10 er det anledning til å påklage et enkeltvedtak til fylkesmannen. Avslag på søknad om seksjonering med hjemmel i § 8 første ledd kan likevel ikke påklages. Klagebehandlingen følger forvaltningslovens regler. Fristen for klage er 3 uker fra den dag varsel er mottatt. Klagen sendes Nøtterøy kommune, Postboks 250, 3163 Nøtterøy.

Gebyr:

Seksjonering 3075.-
Tinglysing 525.-

Postadresse: Postboks 250 Borgheim, 3163 Nøtterøy
Besøksadresse: Org.nr.:
E-post: postmottak@notteroy.kommune.no
Telefon: 33 40 20 00 Bank: 2470 09 57000
Internet: www.notteroy.kommune.no

Adresser:
Seksjon 1 Øvre Fjellvei 14A
Seksjon 2 Øvre Fjellvei 14B
Seksjon 3 Øvre Fjellvei 14C

Med hilsen

Dag Lund-Isaksen
overingeniør

NØTTERØY KOMMUNE
Kommuneutvikling - Geodata

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ^{*)}

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sjed. dato: 19.05.16 Underskrift: Ole Magnus Paveau ARON AS

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ^{*)}

☐ Tillatelsen er inntratt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

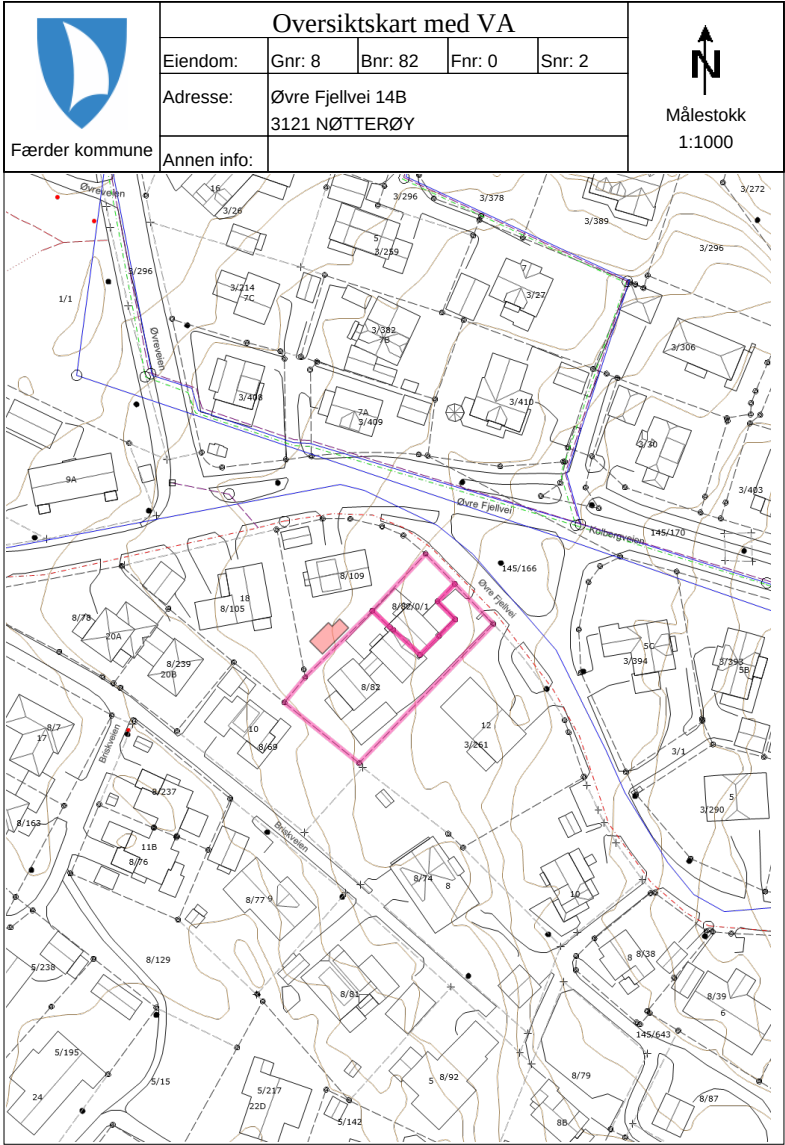
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr: Bnr: Fnr: Snr: kommune

Dato: Stempel og underskrift:

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samieseksjon bolig, SN=samieseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning. G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, if § 25 tredje ledd. Panterett inntratt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, if § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgrense.



VEDTEKTER
FOR SAMEIET ØVRE FJELLVEI 14 a, b og c

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Øvre Fjellvei 14 a, b og c. Sameiet består av tre seksjoner med betegnelsen seksjonsnummer 1,2 og 3 i Nøtterøy kommune og har gårdsnummer 8 og bruksnummer 81.

2. RÅDERETT OG BRUK

De deler av tomt og bebyggelse som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter eller tilleggsdeler til disse, er å regne som fellesarealer.

Det er avsatt eget område på fellesarealet på venstre side av innkjørselen til renovasjon, dvs. felles søppeldunker med inngjerding rundt, jf. vedlagte tegning med angivelse av mål og størrelse etter råd fra Vesar. På samme side av innkjørselen skal det settes opp et felles postkassestativ med plass til fire låsbare postkasser.

Eneboligen(seksjon c) har planer om å sette opp en garasje i henhold til kjøpskontrakt på størrelse med det som er godkjent i arkitekttegningene(under 25m2). Denne blir på seksjonens tomt og bekostes i sin helhet av seksjons eiere (av seksjon c).

Den ytterste delen av tomannsboligen (seksjon a) har planer om å sette opp en garasje der seksjonen nå har to biloppstillingsplasser. Denne blir på seksjonens tomt og bekostes i sin helhet av seksjons eiere (av seksjon a).

2.1 Rettslig rådgighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådgighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser.

2.2 Bruken av bruksenheter, tilleggsdel til bruksenhete og fellesarealer

2.2.1 Bruksenhete
Den enkelte sameier har eksklusiv enerett til å bruke sin bruksenhet og tilleggsdel til denne.

2.2.2 Fellesarealer
Den enkelte sameier har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.

Verken bruksenhete, tilleggsdeler eller fellesarealene må brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

RA

2.3.2 Husdyrhold
Det er tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Dette gjelder normale kjæledyr som hund, katt, kaniner, akvarium og lignende. Store dyr som hest, løve, elefant og lignende skal ikke holdes uten skriftlig godkjenning fra samtlige seksjonseiere.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhete
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste det totale vedlikehold av sin bruksenhet og tilleggsareal, både innvendig og utvendig, jf. eierseksjonsloven § 20.

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

Tomannsboligen skal males hvit, med mindre eierne av disse to seksjonene blir enige om en annen farge. Samtlige seksjoner skal males i nøytrale farger.

3.2 Fellesarealer
Vedlikehold av fellesareal, det vil si felles innkjørsel, stamledningsnett for vann, avløp og elektrisitet, postkassestativ og felles renovasjonsløsning påhviler sameierne i fellesskap.

4. FORSIKRING

4.1 Bruksenhete
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste nødvendig forsikring av sin bruksenhet med tilleggsdel.

Sameieren er selv ansvarlig og skal sørge for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Styret kan foreta nødvendige brannforebyggende tiltak eller tegning av forsikring for seksjonseierens regning, dersom han ikke overholder sine forpliktelser. Sameierne skal i denne forbindelse fremlegge dokumentasjon for tegnede forsikringer og brannvernustyr.

4.2 Fellesareal
Dersom det skulle være behov for forsikring av fellesarealet, skal dette tegnes av sameierne i fellesskap etter vedtak i sameiermøte eller styre om dette.

5. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, dvs. vedlikehold og drift av felles adkomstvei, renovasjonsløsning, kommunale avgifter m.m. Sameiet skal fordele fellesutgifter etter sameiebrøk(1/3 per seksjon).

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et kontobeløp fastsatt av styret.

RA

Sameiermøtet skal vedta avsetning til sparekonto til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

10. SAMEIERMØTE OG STYRE

7.1 Sameiermøte

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte. Hver seksjon har én stemme. Innkalling og gjennomføring av sameiermøtet skal skje jf. reglene i eierseksjonsloven.

8.1 Styret

Alle tre seksjoner skal være representert ved ett medlem i styret, jf. eierseksjonsloven § 38. Det skal utpekes varamedlemmer for hvert medlem. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

9. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Tønsberg, 28-mai 2016

For seksjon a:

Lin Svendsen

For seksjon b:

Per Rasmussen

For seksjon c:

Per Rasmussen

Egne notater undefined



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

i henhold til a) 1. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredning 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. a) 1. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIFTER 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, krokhenkte 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. medfølgjer. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølgjer 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidseilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

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 Eiendom Norge.

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.

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 forventninger 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!



Huseierne



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 boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

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!

Huseiernes.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om budgivning
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.
3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr:

Adresse:

undefined, undefined undefined

Betegnelse:

GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Bud mottatt: / - kl:

Budet er bindende til dato / - kl:

☐

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

☐

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

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 budgivning og at jeg/vi har besøktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 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)

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333
Salgsoppgaven er opprettet 10.03.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

