

Liaveien 1G

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

20

Beliggenhet

30

Eiendommen

39

Tekniske dokumenter

Liaveien 1G

Prisantydning	3 100 000
Fellesgjeld	399 401
Omkostninger	19 446
Totalpris	3 518 847
Bruksareal	154,0 m ²
BRA-I	137,0 m ²
BRA-E	17,0 m ²
TBA	31,0
Soverom	3
Eiendomstype	Rekkehus
Tomteareal	13 628 m ²
Byggeår	1970

Kontakt vår megler



Benjamin Mehlum Wilhelmsen

Eiendomsmegler

+47 984 90 810

bw@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen inn i en hyggelig entré med plass til yttertøy og sko. Et praktisk inngangsparti som gir et godt førsteinntrykk av boligen.

Lys og romslig stue med naturlig plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater slipper inn godt med lys og skaper en luftig romfølelse. Vedovn bidrar til en lun og hyggelig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasse, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet.

Praktisk kjøkken med glatte fronter og gode arbeidsflater. Kjøkkenet har en funksjonell utforming med god skaplass og nødvendige hvitevarer, og ligger i tilknytning til spisestuen – perfekt for både hverdag og sosiale anledninger.

Boligen har tre romslige soverom i 2. etasje. Hovedsoverommet har utgang til egen balkong, som gir en ekstra følelse av luft og rom. De øvrige soverommene har god størrelse og plass til seng, garderobe og skrivepult.

Badet ligger i 2. etasje og er innredet med flislagte overflater, servant og dusjløsning. Et funksjonelt bad som dekker familiens behov i hverdagen. Separat toalettrom i samme etasje gir økt komfort i hverdagen, spesielt for familier.

I underetasjen finner du et praktisk vaskerom samt et innredet rom som i dag benyttes som kjellerstue (ikke godkjent for varig opphold). I tillegg er det gode oppbevaringsrom med flere bruksmuligheter.















Beliggenhet

Liaveien ligger i et etablert boligområde på Vear i Tønsberg kommune. Området er kjent for et godt bomiljø med rolige omgivelser og nærhet til både skole, barnehage og daglige servicetilbud. Vear er et ettertraktet tettsted som kombinerer trygg småbystemning med sentral beliggenhet.

I nærområdet finner man dagligvarebutikk, idrettsanlegg, lekeplasser og flotte uteområder som innbyr til aktiv fritid. Vear Idrettspark og nærliggende grønne områder gir gode muligheter for både organisert idrett og rekreasjon for hele familien. Det er gode bussforbindelser til Tønsberg sentrum, som ligger kun en kort kjøretur unna. Her tilbys et bredt utvalg av butikker, kjøpesentre, restauranter, kaféer og kulturtilbud, samt bryggepromenade og maritim atmosfære. Beliggenheten gir også enkel adkomst til hovedveinettet, noe som gjør området attraktivt for pendlere.

Liaveien 1G

Nabolaget Vear/Rakkevik - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

🚗 Vear rundkjøringa Linje 129	1 min ⚡ 0,1 km
🚉 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	8 min ⚡ 5,4 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	22 min ⚡

Skoler

Vear skole (1-7 kl.) 319 elever, 21 klasser	9 min ⚡ 0,8 km
Vear ungdomsskole (8-10 kl.) 184 elever, 17 klasser	10 min ⚡ 0,9 km
Mølsom videregående skole 180 elever, 10 klasser	8 min ⚡ 4,9 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	9 min ⚡ 5,8 km

«Stille og rolig, umiddelbar nærhet til sjøen, hyggelige naboer og trygt for barna.»

Sitat fra en lokalkjent



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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vear/Rakkevik	1 501	615
Vear	4 170	1 745
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Velle Sigridløkka barnehage (1-5 år) 48 barn	8 min ⚡ 0,7 km
Hogsnes barnehage (1-5 år) 105 barn	9 min ⚡ 0,7 km
Ekely barnehage (1-5 år) 91 barn	14 min ⚡ 1,1 km

Dagligvare

Kiwi Vear Post i butikk, PostNord	4 min ⚡ 0,3 km
Meny Jørisberg PostNord	4 min ⚡ 2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering
Lett 97/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

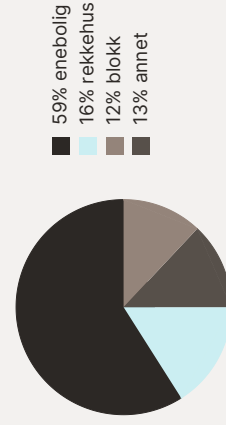


Støynivået
Lite støynivå 93/100

Sport

Hogsnes nærmiljøanlegg Ballspill, fotball	7 min ⚡ 0,6 km
Hogsnesåsen Balløkke Ballspill	9 min ⚡ 0,7 km
Sporty24 Vear	13 min ⚡
Sporty24 Sem	8 min ⚡

Boligmasse



«Rolig og koselig nabolag, lett adgang til byen med buss, nærhet til skog og hav.»

Sitat fra en lokalkjent

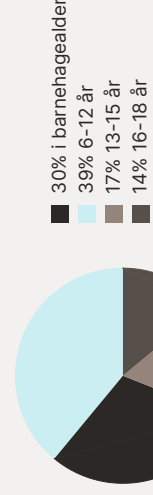


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

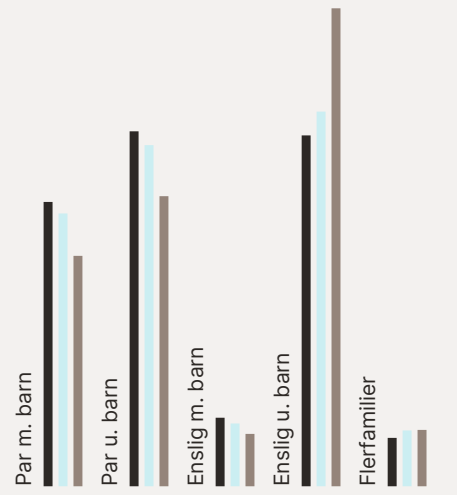
Varer/Tjenester

Foyr Senteret	10 min ⚡
Vitusapotek Vear	4 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



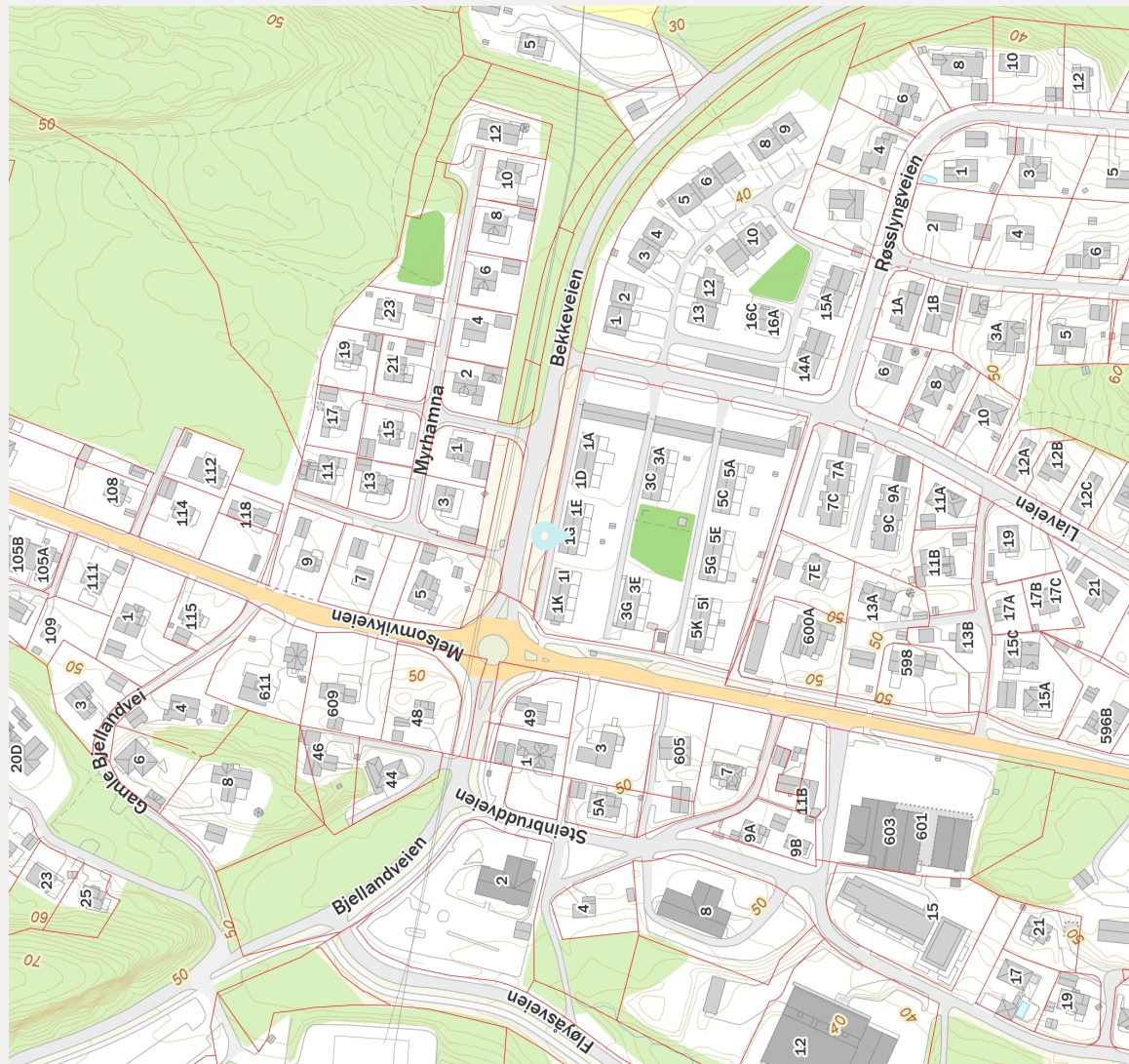
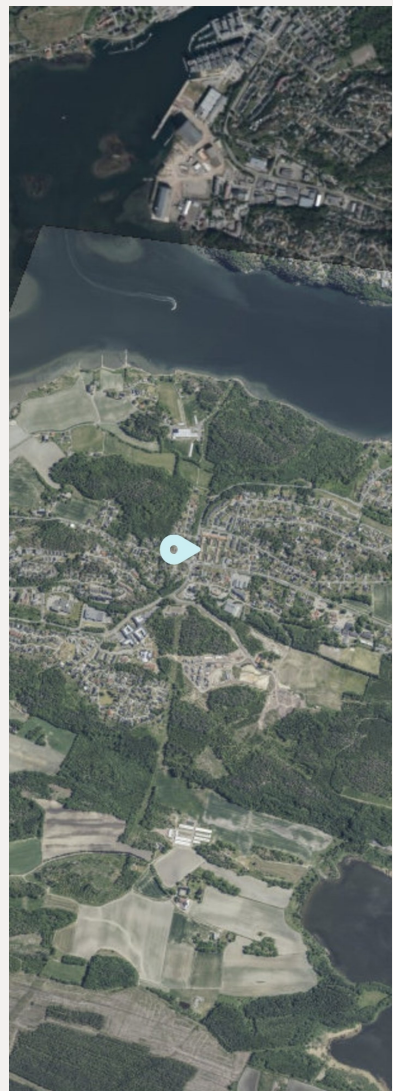
Familiesammensetning



Sivilstand	Norge
Gift	37%
Ikke gift	50%
Separert	10%
Enke/Enkemann	3%

Sivilstand

Sivilstand	Norge
Gift	37%
Ikke gift	50%
Separert	10%
Enke/Enkemann	3%



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





Innhold

Kjeller med vaskerom, soverom (ikke omsøkt og godkjent) og bod.
1. etasje med entré, stue og kjøkken.
2. etasje med gang, 3 soverom, toalettrom og bad.

BRA 154,0 m²

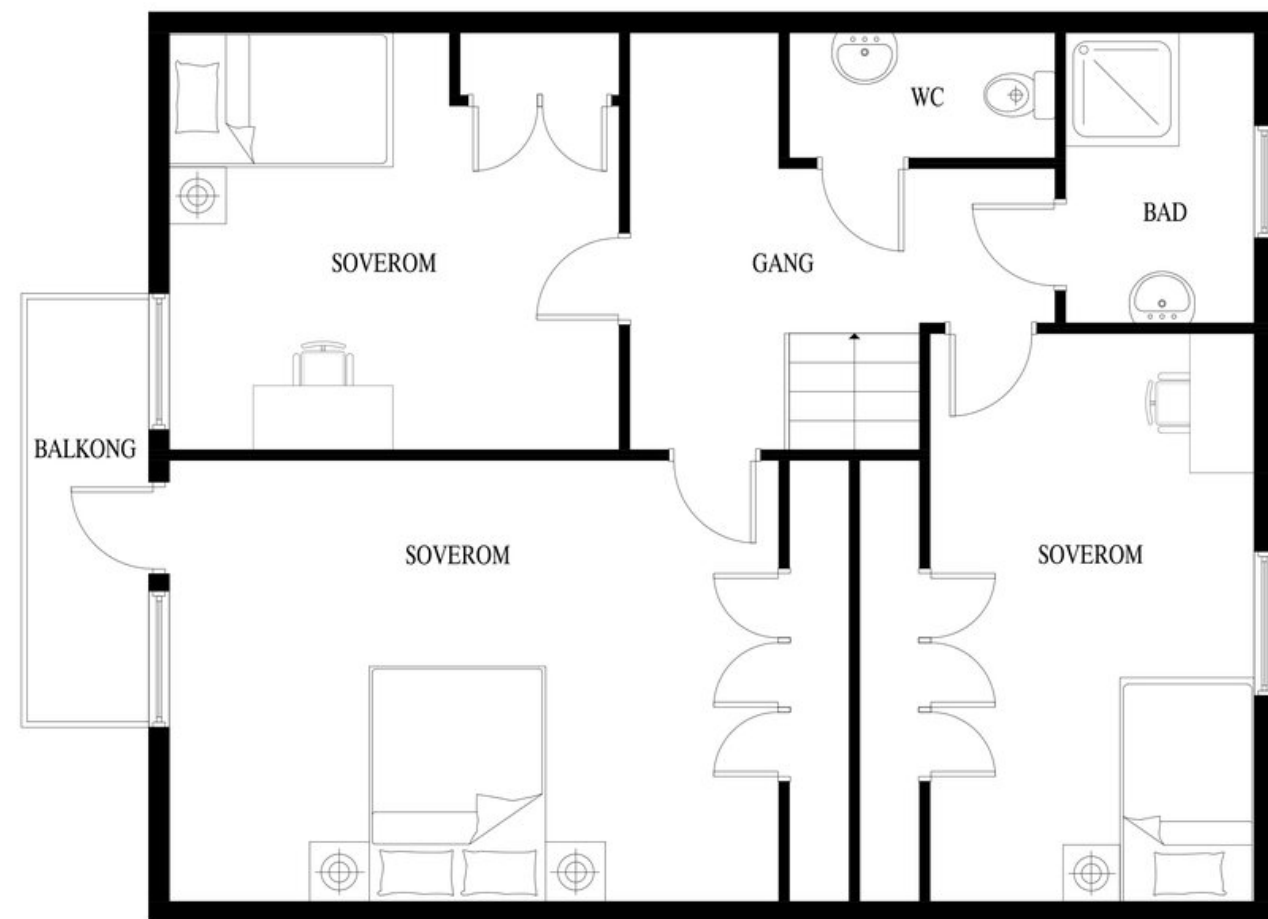
BRA-I 137,0 m²

BRA-E 17,0 m²

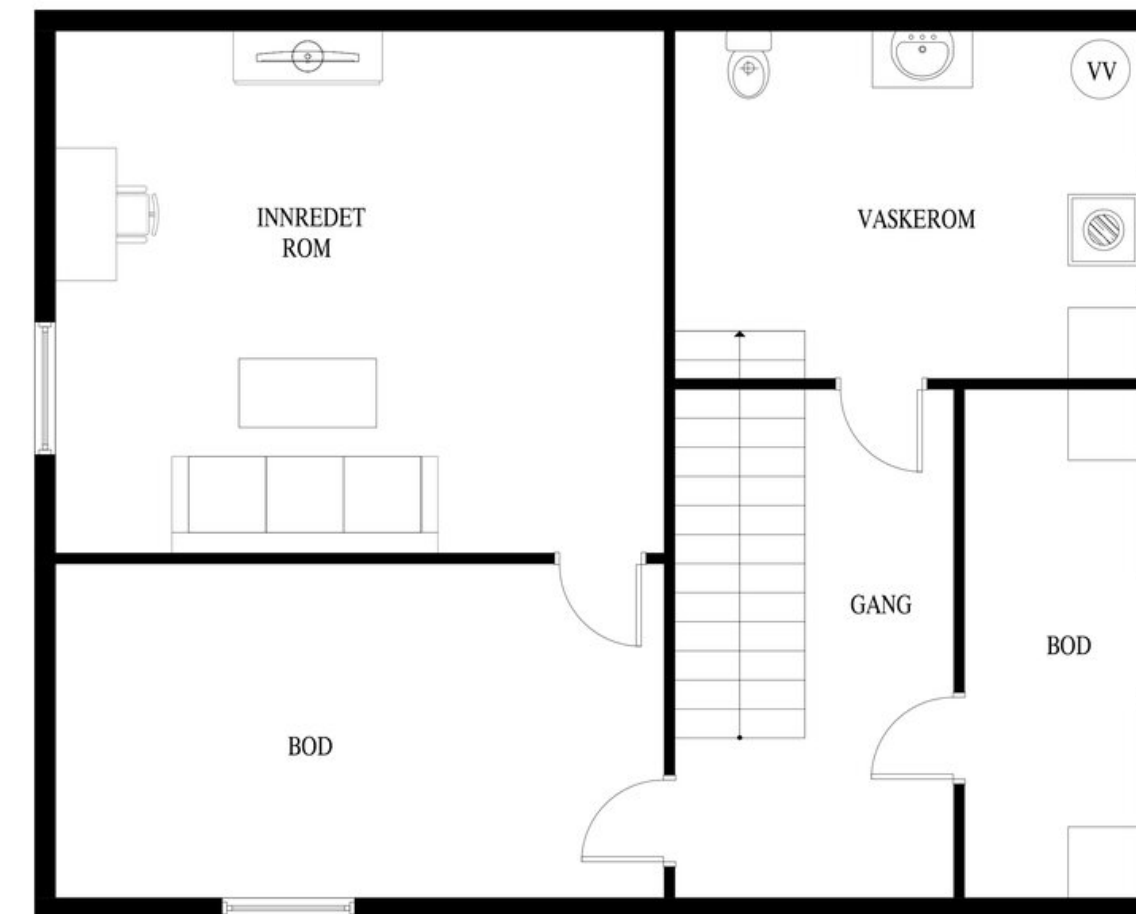
TBA 31,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 154,0 m²

- BRA-i: 137,0 m²
- BRA-e: 17,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 31,0 m²

Kjeller:

BRA-i: 45 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:
Vaskerom, soverom og bod.

1. etasje:

BRA-i: 46 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:
Entré, stue og kjøkken.
BRA-e: 17 m². Følgende er oppgitt som BRA-e:
Garasje i felles garasjeanlegg.
TBA: 29 m².

2. etasje:

BRA-i: 46 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:
Gang, 3 soverom, toalettrom og bad.
TBA: 2 m².

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 25.03.2026, utført av takstmann Bjarne Henry Johansen. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Uteområde

Boligen har en stor og solrik terrasse i tilknytning til stuen - et perfekt sted for både avslapning og sosiale sammenkomster. Her er det god plass til utemøbler og grill, og uteområdet oppleves som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.

I tillegg har boligen balkong i 2. etasje med utgang fra hovedsoverommet, som gir en ekstra uteplass å nyte rolige morgener eller sene kvelder. Området rundt boligen er rolig og barnevennlig, med gode lekemuligheter og grønne omgivelser.

Adkomst

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

Parkering

Forretningsfører opplyser at garasje følger leiligheten. Garasjekostnader er inkl. i felleskostnader pr. mnd. Det er ikke tillatt å parkere campingtilhengere, uregistrerte/avskiltede biler eller legge opp båter med henblikk på vinteropplag i bomiljøet.

I tillegg har borettslaget ca. 30 felles, utvendige parkeringsplasser.

Byggemåte

Rekkehus med vinduer og dører av nyere dato. Kledningen er i god stand. Kjellervinduene er gamle. Innvendige overflater er hele og pene. Badet er i grei stand, men med litt lite fall på gulvet. Badet mangler tilluft for god ventilering. Vaskerommet i kjelleren er nyoppusset, men har eldre sluk og mangler tettesjikt på gulvet.

Vaskerommet mangler mekanisk avtrekk. Toalettrommet mangler også mekanisk avtrekk. Det er eldre vann og avløpsledninger.

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. Ståltakrenner og -beslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Gamle vinduer i kjelleren. Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør. Det er treterrasse utenfor stuen, balkong utenfor soverom 2. etasje. Det er tretrapp med ståltrinn til inngangen og tretrapp til terrassen.

Innvendig

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Gulvet har teppe. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Våtrom
Bad: Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Vaskerom: Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har panel og mur. Taket har panel. Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 45. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 100. Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt. Rommet har vaskeikum, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. det er mur på alle kanter.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom
Toalettrom.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er ingen ventil i stuen, men det er åpent opp m.m. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

Tomteforhold
Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er ukjent alder. Bygningen har betonggrunnmur. Flatt terreng.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 m fra sotluke/feieluke. Det er 2 stk. avvik på skorsteinen etter kontroll 18.02.2026
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Utvendig > Vinduer kjeller.
- Innvendig > Innvendige dører.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklærings skjema:

- Lekkasje på bad. Skiftet ut sluk og la på ny membran og fliser rundt sluk. Utført i 2021 av faglært ved M-Tett AS.
- Skiftet ut trapper foran inngangsparti, inngangsdør, verandadør og samtlige vinduer i første og andre etasje. Utført i 2021 av faglært ved iBygg AS.
- Installert varmepumpe i stue (1. etasje) i september 2023. Kjøpt av Coop Sørøst. Utført i 2023 av faglært ved TLV Varmepumper.

Selger opplyser videre ar platting/terrasse har behov for renovering.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklærings skjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen, datert 21.04.2026.

Tomt
Denne tomten er felleseiet - 13628,00 kvm

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for bolighus, datert 22.01.1971 og ferdigattest for garasjeanlegg, datert 02.07.2008. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Det gjøres oppmerksom på at innredede rom i kjeller ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen, noe som er et krav ved bruksendring. Det er uklart om de aktuelle rommene oppfyller tekniske krav slik at de kan godkjennes for varig opphold etter gjeldene tekniske forskrift bl.a. til rømningsveier og lys. Kjøper bærer selv ansvaret for å søke godkjenning, og utføre nødvendige arbeider, dersom man ønsker å bruke disse rommene som soverom.

Tegninger stemmer overens med dagens bruk, med unntak av vegg som er satt opp i kjellerens hobbyrom.

Adgang til utleie
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Ved utleie må andelseieren ha bebodd boligen i minst ett av de to siste årene. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS. Se borettslagets vedtekter for utfyllende bestemmelser.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med varmepumpe, peisovn og varmekabler på bad.

Energikarakter: C

Energiforbruk foregående år var 12 700 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 18.02.2026. Siste feiebesøk ble utført samme dato. Følgende avvik ble avdekket under tilsynet:

- Elektrisk ledning skal ha en avstand på minst 23 cm fra skorsteinens innvendige kant.
- Sotluken har for liten avstand til brennbart materiale.

Kjøper overtar ansvaret for forholdene.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 100 000,-
Andel fellesgjeld kr 399 401,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

8 406,00,- (Avklaring forkjøpsrett)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 3 518 847,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument.

Av denne summen utgjør kr. 399 401,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 7 500,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: TV/bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, renter og avdrag på fellesgjeld, dugnad, div. honorarer, kontingenter, drift og vedlikehold samt andre driftskostnader.

Selskapet har dugnadsgebyr, dette gebyret innbetales hver måned og utbetales en gang i året dersom andelshaver stiller til dugnader. Utbetaling av dugnadspenger skjer i januar året etter innbetaling og blir trukket fra i felleskostnadene.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnader pr. mnd.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Viken Fiber/Altibox, inkl. i felleskostnader pr. mnd. Alarm innboforsikring kommer i tillegg. For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Andel fellesgjeld
Andel fellesgjeld er kr. 399 401,- pr. 20.02.2026. Selskapets totale gjeld er kr. 12 780 917,- pr. 31.12.2025.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 18 946,- pr. 31.12.2025.

Lånevilkår fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr: Svenska Handelsbanken AB NUF - 94817220422
Type: A
Restsaldo (per 31.12.2025): 12 780 917,-
Innfrielsesdato: 30.03.2051
Terminer pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,05 %

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. dags dato.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning
Forretningsfører opplyser at det ikke er mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 051 389,00. Sekundær formuesverdi kr. 4 205 556,00. Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. 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.

Borettslaget
AL Østskogen Borettslag , Orgnr: 954 475 204
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Styreleder: Karina Breiner Fagerlund Abrahamsen

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier borettil en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne.

Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne. Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2 G i andelene.

Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Innmeldingsavgift kr. 500,-. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det er forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget og øvrige andelseiere i boligbyggelaget (OBOS). Forkjøpsretten vil avklares etter salg. Kjøper må betale et gebyr på kr. 8 406,- dersom forkjøpsretten benyttes. Når eiendommen er solgt vil OBOS ta kontakt med de som har meldt forkjøpsrett for endelig avklaring av denne.

Borettslagets vedtekter forutsetter at kjøper blir godkjent av styret som ny eier. Kjøper bærer selv risikoen for en slik godkjenning, dog kan ikke styret nekte godkjenning uten saklig grunn.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med politenr. 587786.

Regnskap
Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser: Driftsinntekter kr. 2 458 968,- Driftskostnader kr. 1 550 415,- Årsresultat kr. 157 166,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven. Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn én andel.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør, herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv., er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslshaverne plikter å holde haveanlegg i orden.

Dyrehold
Det er bare tillatt å holde dyr i leiligheten etter godkjennelse fra styret og de øvrige borettslshaverne i samme hus. Dette gjelder dersom dyreholdet ikke er til sjananse eller ulempe for øvrige beboere.

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger og offentlig trafikkområde med plannavn "Vear 1", vedtatt 21.09.1965 med planID 01015, kjørevei med plannavn "Vear sentrum (B)", vedtatt 12.06.1989 med planID 01068, boligbebyggelse med plannavn "Fastlandsforbindelse fra Færder kommune", vedtatt 06.09.2023 med planID 20190180. Eiendommen grenser til et område med plannavn "Gang-/sykkelvei Melsom skole - Vear", vedtatt 25.11.1985 med planID 01050. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til veg - nåværende, ras- og skredfare, boligbebyggelse - nåværende og båndlegging for regulering etter pbl. I henhold til kommunedelplan - ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme, vedtatt 13.03.2019, ligger eiendommen i et område avsatt til båndlegging for regulering etter pbl., boligbebyggelse nåværende samt hensyn landskap. Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som berører eiendommen med plannavn "Fv. 303 Hogsnesbakken" med planID 20240237.

Eiendommen blir berørt av ny, planlagt fastlandsforbindelse. Se mer i salgsoppgavens punkt "Offentlige planer".

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 bompengeinnkreving fra 2026.

Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg – totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert p.t. Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen en 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-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Rettigheter og heftelser
Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger borettslagets eiendom:

Obligasjon, tinglyst 06.03.1981, dagboknr. 501613.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

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.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Kjøleskap og oppvaskmaskin på kjøkken, samt alle hyller i bod, i kjellerstue og i hobbyrom. Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Medieskap over TV, TV og TV i kjeller.

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 merke etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

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

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. 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 budgavernes 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. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. 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 betalings tid.

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. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysning og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysning og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om burettslag (burettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier borettsrett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eiendom (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 Christina De Vries og Mikael Birkeland.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Liaveien 1G. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 202, bnr. 108, andelsnr. 7 i AL Østskogen Borettslag i Tønsberg. Andelsnummer: 7.

Vårt oppdragsnummer er 28260054.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt kr. 40 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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 Benjamin Mehlum Wilhelmsen / +47 98 49 08 10 / bw@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

24.04.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Liaveien 1G, 3173 VEAR

20 Apr 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Liaveien 1G	Liaveien 1G	

Opplysninger om selger og salgsobjekt	
Er boligen en del av et selskap, aksjeselskap eller borettslag?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Når kjøpte du boligen?	
April, 2021	
Har du selv bodd i boligen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.	
Bodd der siden overtagelse i 2021	
Informasjon om eksisterende husforsikring	
IF Skadeforsikring Nuf-53, 587786	

Side 1

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje på bad, utbedret av Mtem i 2021

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

Skiftet ut sluk og la på ny membran og fliser rundt sluk.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

m-tett

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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Side 2

Skiftet ut trapper foran inngangsparti, inngangsdør, verandadør og samtlige vinduer i første og andre etasje.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

iBygg

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Side 3

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

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert varmpumpe i stue (1. etg) i september 2023. Kjøpt av Coop Smart.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

TLV Varmepumper

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

Side 4



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 ferdigattest 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 utleiedel 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

29 Forfølger 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 ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 selget ble gjennomført.

Side 5



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer 27562300

Side 6

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Mikael Birkeland	2026-04-20	Christina de Vries	2026-04-20
Identification		Identification	
Mikael Birkeland		Christina de Vries	

Egenerklærings skjema

Signed by:

Mikael Birkeland	20/04-2026 23:15:04	BankID OIDC High
Christina de Vries	20/04-2026 23:13:39	BankID OIDC High



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Liaveien 1 G, 3173 VEAR
TØNSBERG kommune
gnr. 202, bnr. 108
Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 Rapportdato: 21.04.2026 Oppdragsnr.: 22008-1391 Eiendomsverdi ref nr: CK8390

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 bygningsakkyndige 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.

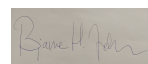


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Rapportansvarlig



Bjarne Henry Johansen
Uavhenglig Takstingeniør
bjarnehenryjohansen@gmail.com
907 67 807



Oppdragsnr.: 22008-1391

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 2 av 26

Liaveien 1 G, 3173 VEAR
Gnr 202 - Bnr 108
3905 TØNSBERG

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fultsk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annekst, naust og så videre • utvendige trapper • stantemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnun • bygningens planløsning • bygningens innredning • løpere slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpearlegg • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter Åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos IVerdi og 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 straffansvar.

Oppdragsnr.: 22008-1391

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 3 av 26

Liaveien 1 G, 3173 VEAR
Gnr 202 - Bnr 108
3905 TØNSBERG

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



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.



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 fare 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.



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.



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 innhentning 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.: 22008-1391

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 4 av 26



Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med vinduer og dører av nyere dato. Kledningen er i god stand. Kjellervinduene er gamle. Innvendige overflater er hele og pene. Badet er i grei stand, men med litt lite fall på gulvet. Badet mangler tilluft for god ventilering. Vaskerommet i kjelleren er nyoppusset, men har eldre sluk og mangler tettesjikt på gulvet. Vaskerommet mangler mekanisk avtrekk. Toalettrommet mangler også mekanisk avtrekk. Det er eldre vann og avløpsledninger.

Rekkehus - Byggeår: 1970

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. Ståltakrenner og beslag

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Gamle vinduer i kjelleren. Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør. Det er treterasse utenfor stuen, balkong utenfor soverom 2. etasje. Det er tretrapp med ståltrinn til inngangen og tretrapp til terrassen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Gulvet har teppe. Veggene har panel. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hultaking er foretatt ved/ i kjellerrom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hultaking er foretatt ved/ i Soverom.

Vaskerom
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har panel og mur. Taket har panel.

Oppdragsnr.: 22008-1391

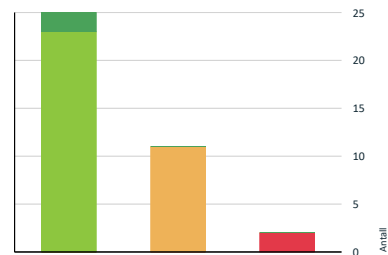
Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 5 av 26



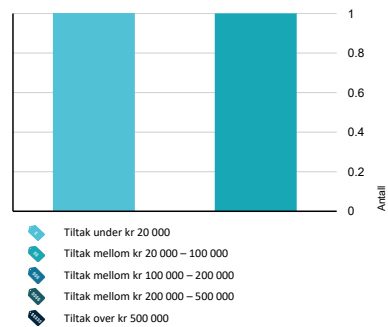
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

1 Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

1 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

1 Utvendig > Vinduer kjeller [Gå til side](#)

1 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

1 Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

1 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Oppdragsnr.: 22008-1391

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 6 av 26



Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1970

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Ståltakrenner og beslag

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Oppdragsnr.: 22008-1391

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 8 av 26



Tilstandsrapport



1 TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Gamle vinduer i kjelleren.



1 TO 2 Vinduer kjeller

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

1 TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.



Tilstandsrapport

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er treterrasse utenfor stuen, balkong utenfor soverom 2. etasje.



1 TO 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er tretrapp med ståltrinn til inngangen og tretrapp til terrassen.



INNVENDIG

1 TO 1 Overflater

Beskrivelse

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

1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

1 TO 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.



Tilstandsrapport

Det er 2 stk avvik på skorsteinen etter kontroll 18.02.2026

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvikene må lukkes.

Kostnadsestimert: Under 20 000

1 TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har teppe. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerrom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



1 TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

1 TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har panel.

2. ETASJE > BAD

1 TO 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Fuger bør skiftes ut.

Det er litt løs silikonfuge i overgang gulv vegg.

2. ETASJE > BAD

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

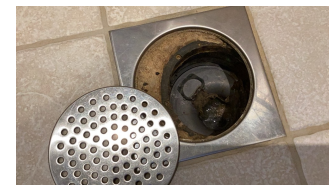
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

1 TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrtifte.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



KJELLER > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Veggene har panel og mur. Taket har panel.

KJELLER > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 45. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 100.



Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er eldre sølsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtzone. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

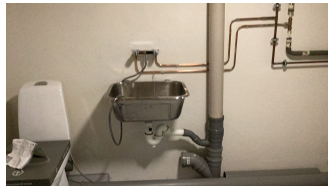


KJELLER > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rommet har vaskeikum,toalett og opplegg for vaskemaskin.



KJELLER > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM



Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggde konstruksjoner. det er mur på alle kanter.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin og komfyr.

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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



Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. det er ingen ventil i stuen, men det er åpent opp mm.

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



To 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

- 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.
1970
- 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?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (LE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Oppdragsnr.: 22008-1391

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 17 av 26

Tilstandsrapport

Ukjent

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernfår 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, almenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget er gammelt og bør ha en el- kontroll.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

To 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er ukjent alder.

To 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22008-1391

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 18 av 26

Tilstandsrapport

Bygningen har betonggrunnmur.

To 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flatt terreng

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Tærskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet oppfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om branntilbyggning.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 22008-1391

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 19 av 26

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

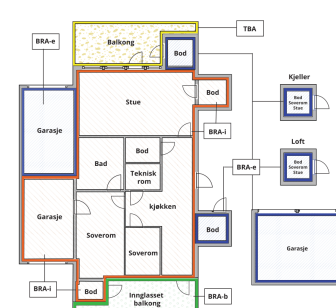
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.



Innert bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenhetene)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Areal av alle rom utenfor boenhetene) og som tillærer denne, slik som for eksempel bodler

Inglasset balkong mv (BRA-b) Areal av inglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhetene)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Areal av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenhetene)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealt med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved måling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige 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?](#)

Oppdragsnr.: 22008-1391

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 20 av 26



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
1. Etasje	46	17		63	29
2. Etasje	46			46	2
Kjeller	45			45	
SUM	137	17			31
SUM BRA	154				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue, kjøkken	Garasje	
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, toalettrom, bad, soverom 3		
Kjeller	Bod, soverom, vaskerom		

Kommentar

Eksternt bruksareal BRA-e er: Garasje i felles garasjeanlegg

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Utbedret sluk og membran bad, montert varmepumpe.

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.

Rekkehus	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	106	31



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	202	108		0	13628.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Liaveien 1 G

Hjemmelshaver

AI Østskogen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL ØSTSKOGEN BORETTSLAG	954475204			Vries Christina De, Birkeland Mikael

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

7

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende i rolig etablert boligområde på Vear

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. treterrasser, plen, beplantning, asfalt,



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSEnivÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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.

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i 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 tjenestetyer.

PREISERINGER

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

ii) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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.

• Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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: "Del 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

I Verdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak 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-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

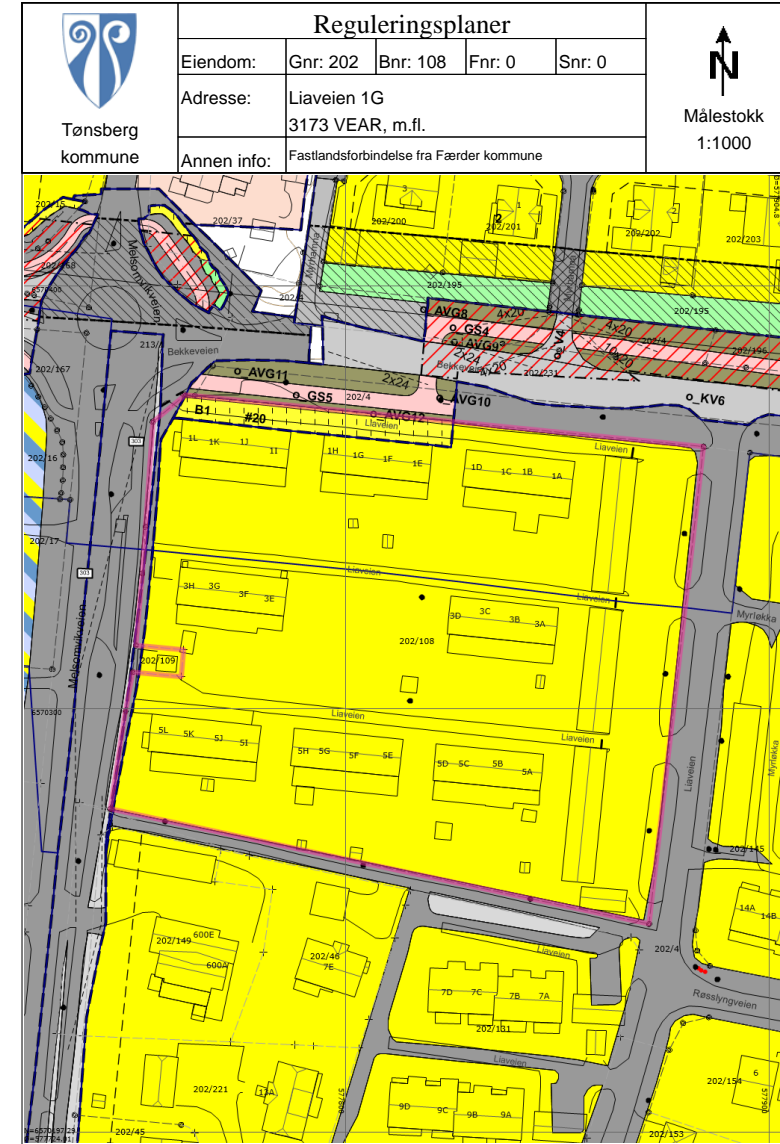
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CK8390>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Tegnforklaring		
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde detaljregulering/mindre endring	RpOmråde detaljregulering/mindre endring
RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikelnummer.	MatrikelnummermedSnr.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Masteomriss	Trase	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Grunnmur	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesvegboкс	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Grense midlertidig bygg- og anleggsområde
Midlertidig bygg- og anleggsområde	RpFareGrense	RpGrense
RpFormålgrense	RpBestemmelseGrense	Byggegrense
Regulert senterlinje	Frisiklinje	Regulert støvskjerm
Høyspenningsanlegg	Boligområde	Offentlig trafikkområde
Kjøreveg	Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg
Park	Felles avkjørsel	Bolig/Forretning/Kontor
Unyansert formål	Midlertidig bygg- og anleggsområde	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Boligbebyggelse	Veg	Kjøreveg
Gang-/sykkelveg	Annen veggrunn - tekniske anlegg	Annen veggrunn - grøntareal
Friområde	Høydekurve	

Detaljregulering av Ny fastlandsforbindelse fra Færder

Bestemmelser

PlanID: 3803 20190180
Tilhørende plankart: 06.09.2023
Andre rettslig bindende plandokumenter:
Tekniske C, D tegninger datert 04.01.2023.
Tekniske K tegninger datert 04.01.2023, endret 12.06.2023

Fase	Dato	Saksnummer
Vedtatt reguleringsplan	06.09.2023	KST sak nr. 131/23
Endring av reguleringsplan		

1 PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å tilrettelegge for etablering av veg og bru knyttet til ny fastlandsforbindelse mellom Tønsberg og Færder. En ny bru skal gi en samfunnsikker veg til øyene, og samtidig avlaste Tønsberg sentrum og Teie for biltrafikk.

2 REGULERINGSFORMÅL (pbl. § 12-5)

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 pkt. 1)

Boligbebyggelse (B1-3)
Forretninger (FOR)
Næringsbebyggelse (NÆ)
Idrettsanlegg (IDR1-2)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)
Forretning/ Industri (F/I 1-2)
Industri/ lager (I/L)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, pkt. 2)

Veg (V1-8)
Kjøreveg (KV1-10)
Gang-/sykkelveg (GS1-13)
Gangveg/gangareal/gågate (GG1-3)
Sykkelanlegg (SA1-3)
Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1-36)
Annen veggrunn – grøntareal (AVG 1-30)
Holdeplass/plattform (HPP1-2)
Kollektivholdeplass (KH1-3)
Parkering (P1-2)

Grønnstruktur (§ 12-5 pkt.3)

Park (PA)
Vegetasjonsskjerm (VS1-2)

Landbruks-, natur- og friluftsmål 12-5 pkt.5)

LNf areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNF1-15)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 12-5 pkt.6)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV1)

Hensynssoner (§12-6)

Sikringssoner frisikt (H140_29-30)
Andre sikringssoner (H190_1-5, 29-37)
Ras- og skredfare (H310_6)
Flomfare (H320 8-13)
Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370_7)
Bevaring naturmiljø (H560_14-18)
Bevaring kulturmiljø (H570_19-24)
Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_25-28)

Bestemmelsesområder (§ 12-7)

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1-6)
Midlertidig bygge- og anleggsområde (#10-32)

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Støy

- Kvalitetskriterier, grenseverdier og skjermingstiltak i nasjonal retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.
- Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet skal ikke overskride grenseverdiene i tabell 4 og 5 i retningslinjen. Ved mindre arbeider med kort varighet kan grenseverdiene fravikes, hvis det gjøres avbøtende tiltak som gir minst mulig støyplasser for omgivelsene.
- Lokale skjermingstiltak skal vurderes for boliger/fritidsboliger og annen støyømfintlig bebyggelse i tråd med tabell 9-1 i fagrapport støy datert 04.01.23.
- Transportstøy og annen støy fra veganleggene skal ikke overskride grenseverdiene for støyfølsom bebyggelse i tabell 2 i retningslinjen. Hvis støy fra veganleggene overskrider grenseverdiene, skal det gjennomføres tiltak som sikrer at grenseverdiene overholdes eller tilsvarende lydmiljøer oppnås.
- Støyskjerming langs veg er markert på plankartet. Det tillates mindre revisjoner av plassering og omfang for støyskjerming.
- Ved etablering av støyskjerm og andre tiltak mot støy skal det legges vekt på estetisk kvalitet. Der skjerm utføres sammenhengende for flere eiendommer eller over lengre strekninger, skal den brytes opp visuelt med transparente felt som sikrer utsyn og innsyn, eller med sprang i støyskjermen, og utformes som en integrert del av utomhusarealene.

3.2 Luftkvalitet

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal legges til grunn, både i anleggs- og driftsfasen for veganleggene. Grenseverdiene i tabell 1 skal overholdes. Grenseverdiene kan overskrides i kortere perioder, hvis det gjennomføres avbøtende tiltak som gir minst mulig ulemper for omgivelsene.

3.3 Overvannshåndtering

Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveger, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveger bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Avrenningshastigheten fra areal som brukes til veganlegg til omgivelsene skal ikke øke som følge av bygge- eller anleggstiltak innenfor planområdet.

Overvann fra veganleggene skal håndteres slik at det bidrar til forbedring av økologisk tiltand i vannforekomstene Byfjorden (014-206-R), Vestfjorden-nordre (0101030101-5-C) og Vear bekkefelt (014-169-R).

Det skal etableres minst et oppsamlings-/kontrollkumpunkt for fastlandsforbindelsene hvor det er mulig å innhente vannprøve for analyse og grovt bedømme vannføringen før utslipp til bekk eller annen resipient.

Rør/kulverter i Manumbekken skal utformes slik at de ikke utgjør vandringshinder for fisk. Utformingen av kulvert skal sikre permanent vannspeil, opparbeides med naturpreget bunnsstrat og åpen strekning mellom g/s-veien og lokalveien til Jarlsberg travbane fra syd eller med lyssjakt dersom åpen løsning ikke er mulig.

Rør/kulverter mellom hensynssonene H560_3-5 skal utformes for å hensynta salamandere.

3.4 Kulturminner

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

Under anleggsperioden må kjente registrerte automatisk fredete kulturminner sikres fysisk med midlertidig gjerdet omkring areal avmerket med hensynssone C.

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av berørt automatisk fredet kulturminne (Gravminne, ID 274239) som er markert som bestemmelsesområde #4 i plankartet. Det skal tas kontakt med Vestfold og Telemark fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Kulturminner som steingjerder og rydningsrøyser skal bevares og tillates ikke fjernet. Av hensyn til gjennomføring av bygging av ny fastlandsforbindelse fra Færder kommune kan flytting/parallelforskjvning av steingjerder gjennomføres dersom dette er nødvendig for dette byggeprosjektet. Etter at dette prosjektet er ferdigstilt tillates ikke ytterligere endringer.

Tiltaket medfører vesentlig landskapsendring mot nordøst og dermed utilbørlig skjemming av bygdeborgen på Smørberg, med -ID 42086. Dette er omsøkt og tillates gjennom reguleringsplanvedtaket.

3.5 Matjord

Jord fra dyrka og dyrkbare arealer skal håndteres i tråd med matjordplanen. Planen skal utarbeides i tråd med Vestfold og Telemark fylkeskommune sin Veileder til matjordplan, datert aug. 2022.

Målet med matjordplanen er å bevare så stor del av avlingspotensialet i den berørte jorda som mulig.

3.6 Lysforurensning

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal rettes mot de områder eller konstruksjoner som skal belyses.

3.7 Knusing av masser

Knusing av masser tillates gjennomføres i vegtrasé eller på midlertidig bygge- og anleggsområder. Knusearbeider skal gjennomføres slik at det gir minst mulig ulemper for omgivelsene.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 1 og 14)

4.1 Boligbebyggelse (B)

For B1 skal planbestemmelsene for «Vear 1», PlanID 01015, vedtatt 21.09.1965, eller til enhver tid gjeldende plan for området, gjelde for arealet innenfor formålet.

For B2 og B3 skal planbestemmelsene for «Kommuneplanens arealdel 2018-2030 for Tønsberg kommune», PlanID 99009, vedtatt 22.05.2019 eller til enhver tid gjeldende plan for området, gjelde for arealet innenfor formålet.

Byggegrenser vist i plankart for «Reguleringsplan for Ny fastlandsforbindelse for Færder kommune», PlanID 20190180, skal likevel gjelde.

4.2 Forretninger (FOR)

For «FOR» skal planbestemmelsene for «Kommuneplanens arealdel 2018-2030 for Tønsberg kommune», vedtatt 22.05.2019, PlanID 99009 eller til enhver tid gjeldende plan for området, gjelde for arealet innenfor formålet. Byggegrenser vist i plankart for «Reguleringsplan for Ny fastlandsforbindelse for Færder kommune», PlanID 20190180, skal likevel gjelde.

4.3 Næringsbebyggelse (NÆ)

For område NÆ skal planbestemmelsene for «Byplan Tønsberg 2018-2030», PlanID 90019, vedtatt 22.05.2019, eller til enhver tid gjeldende plan for området, gjelde for arealet innenfor formålet. Byggegrenser vist i plankart for «Reguleringsplan for ny fastlandsforbindelse for Færder» PlanID 20190180 skal likevel gjelde.

4.4 Idrettsanlegg (BIA)

Innenfor BIA1 og 2 skal planbestemmelsene for «Kommuneplanens arealdel 2018- 2030 for Tønsberg kommune», vedtatt 22.05.2019, PlanID 99009 eller til enhver tid gjeldende plan for området, gjelde for arealet innenfor formålet. Byggegrenser vist i plankart for «Reguleringsplan for Ny fastlandsforbindelse for Færder kommune» PlanID 20190180, skal likevel gjelde.

4.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

For område KBA skal planbestemmelsene for «Kommuneplanens arealdel 2018-2030 for Tønsberg kommune», vedtatt 22.05.2019, PlanID 99009 eller til enhver tid gjeldende plan for området, gjelde for arealet innenfor formålet. Byggegrenser vist i plankart for «Reguleringsplan for Ny fastlandsforbindelse for Færder kommune» PlanID 20190180, skal likevel gjelde.

4.6 Forretning/Industri (F/I)

Innenfor F/1 og 2 skal planbestemmelsene for «Reguleringsplan for Travveien og del av travbanen», PlanID 13018, vedtatt 19.03.2003 eller til enhver tid gjeldende plan for området, gjelde for arealet innenfor formålet. Byggegrenser vist i plankart for «Reguleringsplan for Ny fastlandsforbindelse for Færder» PlanID 20190180, skal likevel gjelde.

4.7 Industri/ lager (I/L)

Innenfor I/L skal planbestemmelsene for «Reguleringsplan for Travveien og del av travbanen», vedtatt 19.03.2003, PlanID 13018 eller til enhver tid gjeldende plan for området, gjelde for arealet innenfor formålet. Byggegrenser vist i plankart for «Reguleringsplan for Ny fastlandsforbindelse for Færder» PlanID 20190180, skal likevel gjelde.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5, 2 og 14)

5.1 Fellesbestemmelser for samferdsel og teknisk infrastruktur

Det tillates mindre justeringer mellom samferdselsformål, dersom justeringene skaper en mer funksjonell veg- og trafikksituasjon, samtidig som opprinnelige hensyn tilfredsstilles. Vegene skal utformes og gis høyder i terrenget med utgangspunkt i tekniske C og D tegninger datert 04.01.2023. Måks tillatte endring i kotehøyde i forhold til angitt i Tekniske tegninger er 1,0 m. Kommunal plan- og vegmyndighet skal få eventuelle endringer til uttale.

5.2 Visuell utforming

Alle tiltak innenfor planområdet skal tilpasses eksisterende terreng og landskap. Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter. Estetiske og landskapsmessige hensyn skal vektlegges ved realisering av tiltaket. Særlig gjelder dette konstruksjoner, herunder tunnelportaler, støttemurer og tekniske

bygg. Materialbruk og fargevalg skal tilpasses konstruksjonens omgivelser og utformes med tanke på funksjon, hensikt og fjern- og nærvirkning.

5.2.1 Konstruksjonstegninger

Dersom konstruksjonstegninger i Tekniske K tegninger datert 04.01.2023, endret 12.06.2023 fravikes, skal ny utforming byggesøkes og godkjennes av kommunen.

Vertikalnivå 1 - under grunnen

5.3 Veg (o_V8)

Arealet innenfor V8 skal benyttes til vegformål.

5.4 Kjøreveg (o_KV)

Arealet innenfor KV7 og 8 benyttes som veg.

5.5 Gang-/sykkelveg (o_GS)

Arealet innenfor GS 11 skal benyttes til gang-/sykkelveg.

5.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT)

Arealet innenfor AVT 17-22 skal benyttes til tunnel, bergtekniske sikringstiltak, rømningstunneleler og nisjer.

Vertikalnivå 2 - på grunnen

5.7 Veg (o_V)

Arealet innenfor formålet merket V1-7 er veg.

5.8 Kjøreveg (o_KV)

Arealet innenfor formålet merket o_KV1-6 er veg.

5.9 Gang-/sykkelveg (o_GS)

Arealet innenfor formålet GS1-10 skal benyttes til gang-/sykkelveg.

Gbnr. 50/1 og 50/8 har adgang til å bruke GS2 som adkomst til eiendommen. Plassering av adkomst fra GS7 inn på eiendommene er angitt i plankartet.

5.10 Gangveg/gangareal/gågate (o_GG)

Arealet innenfor formålet merket GG1-3 skal benyttes til gangareal.

5.11 Sykkelanlegg (o_SA)

Arealer innenfor formålet merket SA1-3 skal benyttes til sykkelveg

5.12 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT)

Arealer innenfor AVT1-16 er offentlig og kan benyttes til nødvendige tekniske bygg, trafikkøyer, midtrabatter, installasjoner og anlegg langs offentlig vegareal.

Innenfor arealene kan det oppføres teknisk bygg inntil 150m² BYA pr. bygning. Maksimal mønehøyde på bygg er 3,5 meter. Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter og tas landskapsmessige hensyn ved utformingen og plassering av byggene. Materialbruk og fargevalg skal tilpasses byggenes omgivelser.

5.13 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

Arealer innenfor AVG 3, 6-16, 19-22, 24-26 og 28 er offentlig og kan benyttes som areal for fyllings- og skjæringsutslag, grøfter, murer, støyskjerm/-voll, rensedammer, tilkomstveger mm. Det tillates etablert rekkverk, teknisk bygg, sikringsgjerdet og viltgjerdet ved behov.

Innenfor arealene kan det oppføres teknisk bygg inntil 150m² BYA pr. bygning. Maksimal mønehøyde på bygg er 3,5 meter. Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter og tas landskapsmessige hensyn ved utformingen og plassering av byggene. Materialbruk og fargevalg skal tilpasses byggenes omgivelser.

Det tillates oppføring av sykkelparkering med kapasitet tilsvarende kapasitet til dagens situasjon, i hensiktsmessig avstand til HPP 2.

5.14 Kollektivholdeplass (o_KH)

Areal innenfor formåle KH1-3 er offentlig og skal benyttes som kollektivholdeplass.

5.15 Holdeplass/plattform (o_HPP)

Arealer innenfor HPP1-2 er offentlig og skal benyttes til holdeplass/plattform. Det tillates oppføring av leskur og sykkelparkering innenfor arealene.

5.16 Parkering (P)

Arealer innenfor P1 og P2 skal benyttes til parkering.

Vertikalnivå 3 - over grunnen (på bru)**5.17 Kjøreveg (o_KV)**

Arealer innenfor KV9 og 10 er offentlig veg på bru.

5.18 Gang- og sykkelveg (o_GS)

Arealer innenfor GS12 og 13 er offentlig gang- og sykkelveg på bru.

5.19 Annen veggrunn - teknisk anlegg (o_AVT)

Arealer innenfor AVT 33-36 skal benyttes til rabatter, rekkverk, sikringsgjerdet, skilting og tekniske installasjoner langs kjørevegen.

5.20 Bru

Bru skal gjennomføres med følgende visuelle føringer:

- Det skal ikke benyttes reflekterende flater.
- Bru skal gjennomføres med monotårn.
- Eventuell effektbelysning skal ta hensyn til sjøfugl.
- Seilingshøyde skal være min 40m over høyeste astronomiske tidevann (HAT) i 80 m bredde.
- Maks høyde på brutårnene skal ikke overstige kote +110 meter.

Virkingen bru/bruonstruksjon får for fuglelivet skal utredes. Dokumentasjonen skal legges til grunn for gjennomføring av eventuelle avbøtende tiltak for å redusere forstyrrelser og faren for kollisjon av fugl.

6 GRØNNSTRUKTUR (§12-5, 3 og 14)**6.1 Vegetasjonsskjerm (VS)**

Innenfor VS 1 og 2 skal planbestemmelsene for «Reguleringsplan for Travveien og del av travbanen», vedtatt 19.03.2003, PlanID 13018 eller til enhver tid gjeldende plan for området, gjelde for arealet innenfor formålet. Byggegrenser vist i plankart for «Reguleringsplan for Ny fastlandsforbindelse for Færder» PlanID 2019001, skal likevel gjelde.

6.2 Park (PA)

Innenfor område PA skal planbestemmelsene for «Reguleringsplan for Bekkeveien- Vear», vedtatt 16.02.1998, PlanID 01090 eller til enhver tid gjeldende plan for området, gjelde for arealet innenfor formålet. Byggegrenser vist i plankart for «Reguleringsplan for Ny fastlandsforbindelse for Færder» PlanID 2019001, skal likevel gjelde.

7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl. § 12-5, 5)**7.1 Landbruksområde (LNF)**

Innenfor områdene LNF1-15 skal planbestemmelsene for «Kommuneplanens arealdel 2018-2030», vedtatt 22.05.2019, PlanID 99009 eller til enhver tid gjeldende plan for området, gjelde for arealet

innenfor formålet. Byggegrenser vist i plankart for «Reguleringsplan for Ny fastlandsforbindelse fra Færder» PlanID 20190180, skal likevel gjelde.

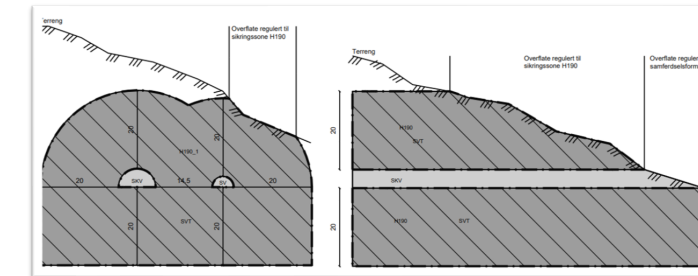
8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl. § 12-5, 6)**8.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV)**

Vann fra anleggsområder må ikke ledes direkte til vassdrag, uten at det renses.

9 HENSYNSSONER (pbl .2-6 jfr. §11-8)**Vertikalnivå 1 – under grunnen****9.1 Andre sikringssoner (H190)**

Sikringssonen H190_29-37 går 20 meter til alle sider. Prinsipp for sikringssonen er vist på figur 1 og plankart.

Før igangsettelse av arbeider som graving, sprengning, boring i fjell, peleramming, boring etter grunnvann eller jordvarmeanlegg eller andre arbeider som kan skade tunnelen eller innredningen i denne, må tillatelse til slike arbeider innhentes fra Vestfold og Telemark fylkeskommune.



Figur 1 Tverrsnitt og lengdesnitt tunnel. (Kilde: COWI)

9.1.1 Andre sikringssoner (H190)

Sikringssonen H190_1-3 langs tunnel har bredde som vist i plankart. Sikringssonen går 20 meter til alle sider. Prinsipp for sikringssonen er vist på figur 1 og plankart.

Før igangsettelse av arbeider som sprengning, boring i fjell, peleramming, boring etter grunnvann eller jordvarmeanlegg eller andre arbeider som kan skade tunnelen eller innredningen i denne, må tillatelse til slike arbeider innhentes fra Vestfold og Telemark fylkeskommune.

Sikringssonen H190_4-5 langs hovedvannledning vist i plankartet. Det tillates ikke gravearbeider eller andre typer arbeider som kan skade vannledningen innenfor denne sonen. Arbeider innenfor denne sonen må søkes kommunen (Vestfold Vann IKS).

9.2 Ras- og skredfare (H310)

Faresone H310_6 omfatter områder hvor det kan være fare for kvikkleireskred. Det tillates ikke tiltak innenfor hensynssonene uten dokumentasjon på at tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred er ivarettatt i henhold til rapport «Ny fastlandsforbindelse fra Færder - Områdestabilitetsvurdering iht. NVE veileder nr. 1/2019» datert 09.06.2023.

9.3 Flomfare (H320)

Faresonen H320_8-13 omfatter områder hvor det kan være fare for flom i forbindelse med flomveg og stormflo. Det tillates ikke tiltak innenfor hensynssonene uten at dokumentasjon på at tilfredsstillende sikkerhetstiltak mot flom er ivarettatt i henhold til rapport «Ny fastlandsforbindelse fra Færder - Vurdering av flomfare» datert 19.06. 2023.

9.4 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

Hensynssone H370 7 omfatter faresone for høyspenningsanlegg. Innen hensynssonen skal det kunne anlegges høyspentlinjer som lufttrekk eller jordkabel. Tiltak som er til hinder for en slik etablering er ikke tillatt. Etablering av samferdselsanlegg som angitt på plankartet er tillatt innenfor sone H370. Gravearbeider innenfor traseen må omsøkes Skagerak nett AS.

9.5 Bevaring naturmiljø (H560)

H560_14 Sump og kildeskog på sørsiden av Sandodden
Innenfor hensynssonen skal det ikke gjøres tiltak som kan skade naturområdet.

H560_15 Gammel furuskog på nordsiden av Sandodden ved Smørberg
Innenfor hensynssonen skal det ikke gjøres tiltak som kan skade naturområdet.

H 560_16-18 Dam og bekk ved Smørberggrønningen
Innenfor hensynssonen skal det ikke gjennomføres tiltak som kan skade dammen eller bekken som salamanderhabitat.

9.6 Bevaring kulturmiljø (H730_1-4 og H570 1-6) Automatisk fredete kulturminner

9.6.1 Bosetning aktivitetsområde Smørberg. ID. – 263508-0 (H730_25 og H570_19) Hensynssone H730_25

Innenfor området finnes et automatisk fredet kulturminne (Bosetning-/ aktivitetsområde fra steinalder på Smørberg (ID 263508), båndlagt etter Lov om kulturminner. Ingen må sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen midlertidig eller permanent.

Hensynssone H570_19
Hensynssonen er en buffer rundt kulturminnet i hensynssone H730_25, ment for å ivareta kulturminnets landskapstilknytning og sikre det mot inngrep og utilbørlig skjemming. Innenfor H570_19 er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen midlertidig eller permanent. Hensynssone H570_19 skal under anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig byggegjerde. I område hvor midlertidig bygg og anleggsområde overlapper, viser til 10.1 i).

9.6.2 Bosetning aktivitetsområde Smørbergåsen. ID263510-0 (H730_26 og H570_21)

Hensynssone H730_26
Innenfor området finnes et automatisk fredet kulturminne (Bosetning-/ aktivitetsområde fra steinalder på Smørberg. ID 263510-0), båndlagt etter Lov om kulturminner. Ingen må sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen midlertidig eller permanent.

Hensynssone H570_21
Hensynssonen er en buffer rundt kulturminnet i hensynssone H730_26 og kulturminne med ID42086-1, ment for å ivareta kulturminnenes landskapstilknytning og sikre det mot inngrep og utilbørlig skjemming. Innenfor H570_21 er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen midlertidig eller permanent. Hensynssone H570_21 skal under anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig byggegjerde.

9.6.3 Smørbergåsen ID 42086-1 (H570_21)
Kulturminnet er rester av en bygdéborg. Selve kulturminnet med nærmeste båndleggingssone ligger utenfor planområdet, men H 570, som er buffer rundt kulturminnets hensynssone 730 ligger innenfor planområdet.

Hensynssone H570_21
Hensynssonen markerer det arealet omkring det båndlagte området, som det må tas hensyn i, for å sikre det båndlagte arealet fra uforvarende inngrep og særlig fra utilbørlig skjemming. Hensynssone H570_21 er en buffer rundt kulturminnet og båndleggingssonen som ligger utenfor planområdet, ment for å ivareta kulturminnets landskapstilknytning og sikre det mot inngrep og utilbørlig skjemming. Innenfor H570_21 er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen midlertidig eller permanent. Hensynssone H570_21 skal under anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig byggegjerde.

9.6.4 Hogsnes steinalderboplass ID 263918-0 (H730_28 og H570_24)

Hensynssone H730_28
Innenfor området finnes et automatisk fredet kulturminne (Bosetning aktivitetsområde på Hogsnes. ID 263918-0), båndlagt etter Lov om kulturminner. Ingen må sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen midlertidig eller permanent.

Hensynssone H570_24
Hensynssonen er en buffer rundt kulturminnet i hensynssone H730_28, ment for å ivareta kulturminnets landskapstilknytning og sikre det mot inngrep og utilbørlig skjemming. Innenfor H570_24 er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen midlertidig eller permanent. Hensynssone H570_24 skal under anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig byggegjerde.

9.6.5 Øde Vear. Hulvei – ID 20036-1-8 (H730_27, H570_23)

Hensynssone H730_27
Avsatt hensynssone omfatter et automatisk fredet kulturminne bestående av et hulveissystem. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med inngrep eller sette i gang med tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Hensynssone H570_23
Hensynssonen er en buffer rundt kulturminnet i hensynssone H730_27, ment for å ivareta kulturminnets landskapstilknytning og sikre det mot inngrep og utilbørlig skjemming. Innenfor

H570_23 er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen midlertidig eller permanent. Hensynssone H570_23 skal under anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig byggegjerde.

Nyere tids kulturminner

9.6.6 Rydningslokalitet og steingjerde ved Smørbergveien. (H570_20 og 22)

Hensynssone H570_20 og 22
Avsatt hensynssoner omfatter et ikke fredet kulturminne – ID263511-1 og ID263848-0 – bestående av en rydningsrøys og et steingjerde. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med inngrep eller sette i gang med tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet eller fremkalle fare for at dette kan skje.

9.6.7 Sikringsone frisikt (H140_29-30)

Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller tiltak som hindrer fri sikt 0,5m over tilstøtende kjørebanelers plan. Oppstammede trær, stolper ol. tillates.

10 BESTEMMELSEOMRÅDER (pbl § 12-7)

10.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (# 10-32)

- Midlertidige bygge- og anleggsområder kan i anleggsperioden nyttes til riggplass, knuseverk anleggsveg, massedeponi, lagring av materialer, utstyr o.l., interimsveger for å legge om trafikken (kjøreveg og gang-/sykkelveg) og andre tiltak knyttet til bygging av ny fastlandsforbindelse.
- Etablering av bygge- og anleggsområder skal skje på bakgrunn av anleggsgjennomføringsplan som viser omfang, form, transportveg, sikringsgjerdar, overgang mot tilliggende terreng, samt terrengbearbeiding og vegetasjonsetablering etter avslutning av midlertidig bruk.
- Fremkommelighet for gående og syklende i planområdet skal opprettholdes i hele anleggsfasen, og trygg skoleveg skal sikres.
- Områder regulert til midlertidig bygge- og anleggsområde opphører senest ett år etter at anlegget er tatt i bruk. Områdene skal da være satt i stand. Kommunen må treffe vedtak om oppheving av bestemmelsesområdet.
- Anleggsarbeider i hekkeperioden til vipe i områder denne arten er kjent fra skal unngås.
- For #12 hvor området overlapper med H570_19 vil området kunne fungere delvis som riggområde, og det tillates midlertidig lagring av utstyr og materialer, samt rydding av vegetasjon, i den grad det er

nødvendig for prosjektet. Permanente terrengendringer slik som sprengning, fjerning av stedeagne masser eller opparbeidelse av veg tillates ikke. Før området tas i bruk av anleggsmaskiner, eller det lagres masser eller utstyr, må naturlig terreng dekkes til med sprengningsmatter.

Anleggsbredden og terrenginngrepene skal holdes på et minimum for å berøre minst mulig matjord innenfor planområdet.

10.2 Kulturminner som søkes frigitt (#4)

10.2.1 # 4 Bosetnings- og aktivitetsområde

Innenfor området finnes automatisk fredet henholdsvis bo- og aktivitetsområde (-ID274239-0). Lokaliteten er omsøkt fjernet i forbindelse med behandling av reguleringsplan, jf. Lov om kulturminner § 8 fjerde ledd. Før tiltak i medhold av planen kan realiseres skal det gjennomføres en arkeologisk granskning av kulturminnet. Det kan ikke gjøres inngrep i området av noen art før granskningen er ferdigstilt.

10.3 Nyere tids kulturminner som kan flyttes dersom bygging av ny fastlandsforbindelse fra Færder kommune gjør det nødvendig

10.3.1 Steingjerder ID 263872-0, ID 263852-1-4, ID 263514-1-3 (#1, 2, 3)
Av hensyn til gjennomføring av bygging av ny fastlandsforbindelse fra Færder kommune kan flytting/ parallellforskyvning av steingjerder gjennomføres dersom dette er nødvendig for dette byggeprosjektet. Etter at dette prosjektet er ferdigstilt tillates ikke ytterligere endringer.

Steingjerder og rydningsrøyer skal ikke flyttes eller parallellforskyves inn i H570-soner.

For at gang- og sykkelvei kan etableres kan deler av steingjerde #1 fjernes.

10.4 Overvannskulvert

Innenfor bestemmelsesområde #5 og #6 skal det etableres overvannskulvert som håndterer overvann ved 200 års flom og fungerer som passasje for salamandere. Kulverten med overflater ol. skal utformes slik at den er egnet for vandrende salamandere og terrenget skal ha en utforming som leder salamanderne mot kulvertkonstruksjonen. Detaljutforming skal bestemmes i samråd med fagkyndig biolog.

11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl. §12-7, 10)**11.1 Før anleggsarbeidene igangsettes**

11.1.1 Ytre miljø-plan (YM-plan)

YM-plan for byggefasen skal være utarbeidet før bygge og anleggsarbeidene igangsettes. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidene kan igangsettes. Planen utarbeides i samråd med kommunen.

11.1.2 Grunnvann

Det må gjennomføres kartlegging av dagens situasjon for energibrønner, grunnvannsbrønner og grunnvannsstand før bygge og anleggsarbeidene igangsettes.

11.1.3 Anleggsgjennomføringsplan

Anleggsgjennomføringsplan med bl.a. plan for hvordan trafikksikkerhet og fremkommelighet skal ivaretas, rigg og marksikringsplan, faseplaner og plan for informasjon i anleggsfasen skal være utarbeidet før bygge- og anleggsarbeidene igangsettes. Planen utarbeides i samråd med kommunen.

11.1.4 Plan for håndtering av overskuddsmasser

Plan for håndtering av overskuddsmasser inkludert transport, mellomagre og mottakssteder, skal framlegges kommunen senest et år før bygge- og anleggsarbeidene igangsettes. Overskuddsmasser skal håndteres og fraktes på en måte slik at miljø og omgivelsene ivaretas. Fremmede arter skal kartlegges før overskuddsmasser kan flyttes. Planen skal beskrive hvordan fremmede skadelige arter skal håndteres for hindre spredning av fremmede arter. Planen utarbeides i samråd med kommunen.

11.1.5 Sikre grunnforhold

Alle gravearbeider samt sikrings- og fundamenteringsarbeider innenfor planområdet må detaljprosjekteres i samråd med geoteknikk sakkyndig. Dokumentasjon må foreligge før bygge- og anleggsarbeidene igangsettes.

11.1.6 Matjordplan

Senest 2 år før bygge- og anleggsarbeidene igangsettes skal matjordplanen være godkjent av kommunens landbruksforvaltning. Matjordplanen skal redegjøre for håndtering og flytting av dyrka og dyrkbar jord. Flere alternative mottaksområder skal være pekt ut.

Senest 1 år før bygge- og anleggsarbeidene igangsettes skal all håndtering og flytting av jord være detaljprosjektert og godkjent av kommunens landbruksforvaltning. Prosjekteringa skal omfatte forhold som avtapping av jord, plassering og utforming av mellomlager, oppbygging av jordlag og

drenering på mottaksområder og tilbakeføring av midlertidige anleggsområder. Underskrevne avtaler om leveranse og mottak av jord skal følge med.

Kommunens landbruksforvaltning skal varsles før arbeidet med flytting av jordmasser starter opp.

11.1.7 Kartlegging av Vipe

Utbredelse av Vipe skal kartlegges i vårperioden fra 15.03 til 01.06 de to siste årene før bygge- og anleggsarbeidene igangsettes som et grunnlag for å vurdere avbøtende tiltak.

11.2 Under anleggsperioden

11.2.1 Grunnvann

Det skal gjennomføres overvåking av energibrønner, grunnvannsbrønner og grunnvann i anleggsperioden og etter at tiltaket er ferdigstilt. Overvåkingen skal vare i to år etter ferdigstillelse av anlegget.

11.2.2 Passasje for salamandere

Salamandere skal sikres passasje mellom sine naturlige habitater, gjennom midlertidig bygge- og anleggsområde #106 og #107 samt under følgende formål H370, o_AVG2, o_KV1, o_KV2, o_AVT1, o_GS2, H560_4, og L5

11.3 Før åpning av veganlegget

11.3.1 Støytiltak

Støytiltakene i planen skal være gjennomført før åpning av veganlegget.

11.3.2 Etablering av kommunalteknisk anlegg:

Før åpning av veganlegg skal kommunale vegger med tilhørende sidearealer og andre nødvendige kommunaltekniske anlegg være opparbeidet iht. godkjente hovedprinsipper i teknisk planbeskrivelse/teknisk tegninger, og senere godkjente detaljplaner/tegninger for kommunaltekniske anlegg.

11.3.3 Passasje for salamandere

Senest før vegåpning skal det være etablert overvannskulverter innenfor bestemmelsesområdene #5 og #6 som sikrer passasje for salamandere.

11.3.4 Beplantning

Fjernvirkning av sår i landskapet rundt tunnelportaler skal dempes med vegetasjon.

11.3.5 Flytting av matjord

Bekreftelse fra kommunens landbruksforvaltning på at matjordplanen er fulgt skal foreligge før åpning av veganlegget. Dersom feil og mangler påvises, jmfør beskrivelser og mål i matjordplanen, skal dette rettes uten unødvendig opphold.

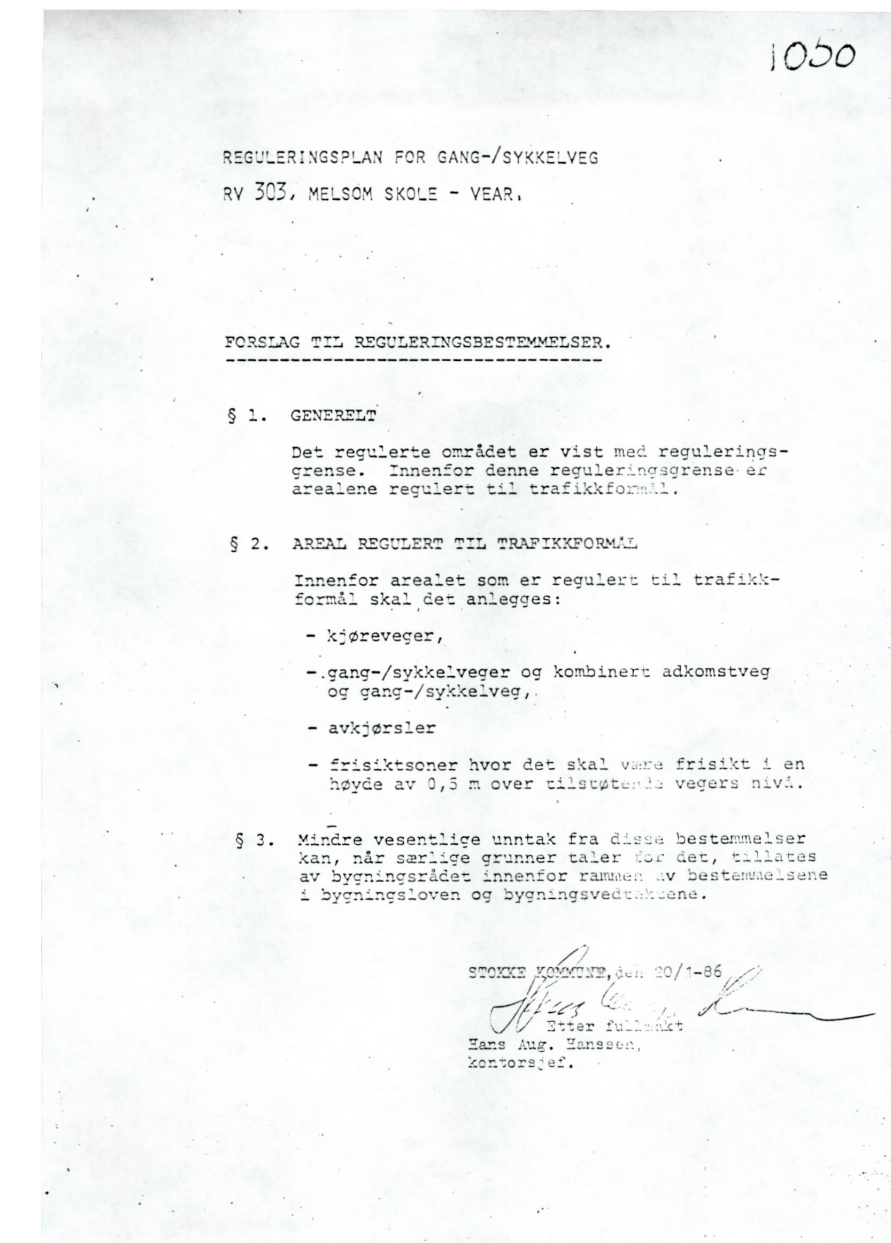
11.4 Tilbakeføring

Terrengbehandling/-bearbeiding skal utføres samtidig med bygging av veganlegget og skal være gjennomført senest 1 år etter at veganlegget er åpnet.

Beplantning skal opparbeides samtidig med veganlegget og være ferdigstilt senest 1 år etter at veganlegget er åpnet.

Tilbakeføring av anleggsveger skal skje i samråd med Tønsberg kommune og Vestfold og Telemark Fylkeskommune.

For overlappende område H570_1 og #102, skal det etter endt anleggsperiode og senest 1 år etter at anlegget er tatt i bruk, skal lagrede materialer og utstyr skånsomt fjernes, sammen med eventuelle sprengningsmatter.



1015

V E D T E K T E R
til
REGULERINGSPLANEN FOR VEAR.

1. Bebyggelsen skal være åpen med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer og uthus (garasje) i en etasje. Hvor det på planen er vist rekkehus, kan Bygningsrådet istedet tillate oppført frittliggende bygninger, hvis forskriftsmessige avstander til nabogrense oppnås.
2. Våningshus skal legges i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten og fastsette uthusenes plassering.
3. Gesimshøyden må ikke være over 7 m, og monehøyden ikke over 9 m. For en-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m.
4. Uthusenes størrelse må ikke overstige 35 m².
5. Takoppbygg tillates på en-etasjes hus. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.
6. Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper.
7. Bygningenes takvinkel må godkjennes av bygningsvesnet.
8. Mot regulert veg og mot nabo kan settes opp passende gjerdet eller hekk som godkjennes av bygningsvesnet. Gjerdene eller hekkene må ikke være over 80 cm. høye. Bygningsrådet kan nekte oppsatt gjerde hvis trafikkmessig sikkerhet tilsier det.
9. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke generende for naboer.
10. Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
11. Unntak fra disse vedtekter, pkt. 1, 3, 4 og 8 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av Bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for vedkommende sted.

Ovenstående Vedtekter for Vevar reguleringsplan er vedtatt av Stokke Kommunestyre under sak nr. 33/1965, den 8/4-1965, og er blitt stadfestet og godkjent av Kommunal- og Arbeidsdepartementet ved brev av 21. september 1965 til Fylkesmannen i Vestfold (jnr. 5891/65) RD RH/AN).

1048-B Vedtatt i 120
Kommunestyret
13. 6. 89. Sak K. 69

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
REGULERINGSPLAN FOR VEAR SENTRUM - (1048 B)
med opphevelse av deler av tidligere reguleringsplan for
Vear sentrum. (1048)

- § 1.
- Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense.
Området reguleres for følgende formål
- byggeområder
 - offentlige trafikkområder
 - spesialområder
 - friområder
 - fellesområder
 - fareområder

§ 2.

Generelt for byggeområder
Innenfor områdene kan det ikke oppføres bebyggelse beregnet for virksomhet som er til ulempe for nærliggende boligområder med hensyn til lukt, røyk eller støy. Bygningsrådet kan tillate utvendig lagerplass dersom det ikke fører til ulempe eller sjenanse for naboer.

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 40 % av tomtens nettoareal. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer over terreng. Total bygningshøyde skal ikke overskride 8,5 meter. Bygningene skal oppføres med saltak. Takvinklene skal harmonere med den omliggende bebyggelse. Minste takvinkel er 22,5°. Bygningsrådet kan tillate at det anlegges terminal for Taxi innenfor byggeområdene etter at dette er vist på disposisjonsplan for hele eller deler av området. Parkeringsplass skal opparbeides før bygningene tas i bruk.

§ 3.

Byggeområder for industri, kontor og forretning. (IF1 og FI)
I området kan det oppføres bygninger for lett industri, lager, håndverksbedrifter, bevertningssteder, forretninger og kontorer. Før det gis tillatelse til utbygging eller tomtedeling i felt IF1 kan bygningsrådet kreve at det skal foreligge disposisjonsplan for området. Planen skal vise:

- tomtedeling
- interne veier og atkomst
- parkeringsplasser
- grøntanlegg

Innenfor områdene kan det tillates oppført transformatorbokser, telefonbokser, pumpestasjoner og andre bygg i tilknytning til de tekniske anlegg. Bygningsrådet kan tillate at bolig innredes i 2. etasje og eventuelt loft.

Før utbygging i felt FI finner sted skal det opparbeides parkbelte i P1.

1044-B

2

§ 4.

Byggeområde for bolig, kontor og forretning. (BF1 og BF2)
Innenfor området tillates det oppført bygninger til bolig, kontor og forretning. Dersom området skal utvikles til bolig skal utnyttelsesgraden ikke være høyere enn 20 % av tomtens netto areal. Det tillates kun 1 boenhet pr. eiendom.

Før boliger oppføres i området kan det kreves oppført støyskjerm mot riksvegen i en slik høyde og lengde at beregnet støymengde ikke overskrider den grense som er anbefalt av departementet. (55 dBA)

§ 5.

Byggeområde for offentlige bygg. (O1)
I området tillates oppført transformatorbokser.

§ 6.

Parkbelte (P1 og P2)
I området skal det anlegges og opprettholdes vegetasjon som skjerm mot naboeiendommer og som natur- og landskapselement. Eksisterende vegetasjon i området skal søkes bevart. Det skal anlegges planter/trær som blir høyere enn største tillatte byggehøyde.

§ 7.

Frisiktsoner
I områder for frisikt skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

§ 8.

Fareområde
I fareområde er det ikke tillatt virksomhet som strider mot gjeldende bestemmelser fastsatt av kraftseisskapet eller den som måtte overta deres ansvarsområde.

§ 9.



Krav til parkering

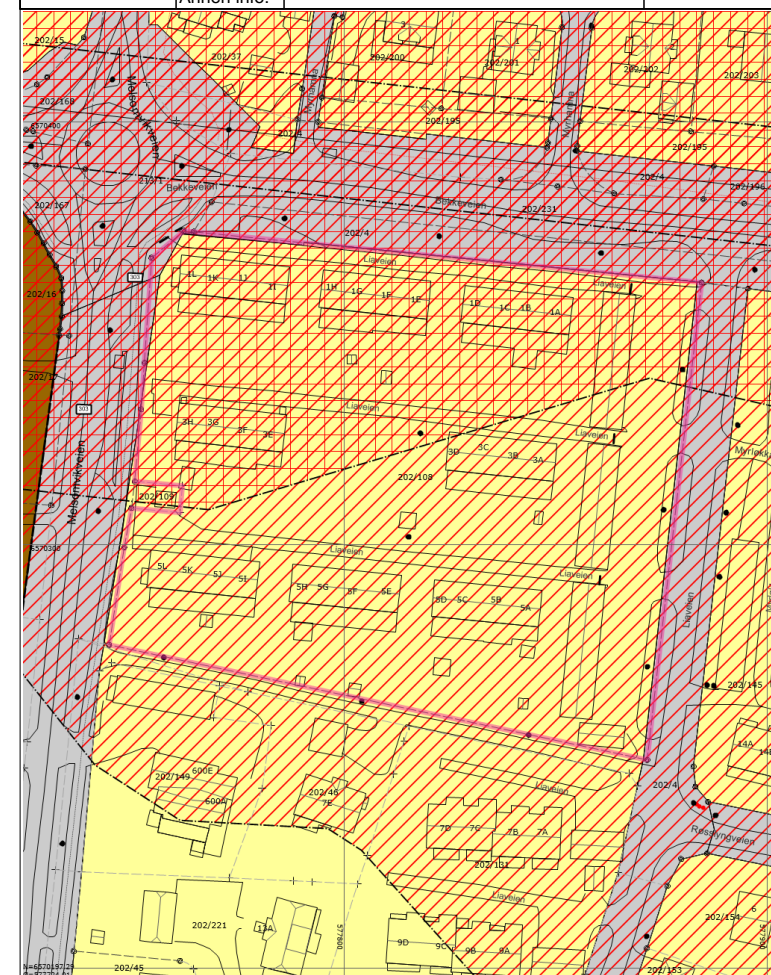
Bolig : 1,5 plasser pr. leilighet hvorav 1 garasje
Kontor : 2,0 plasser pr. enebolig hvorav 1 garasje
Forretning : 1 plass pr. 50 m² golvareal
Industri/lager : 1 plass pr. 30 m² golvareal
Industri/lager : 1 plass pr. 100 m² bebygd areal

I tillegg kreves avsatt manøvreringsarealer for kjøretøyer og av- og pålossing av varer.

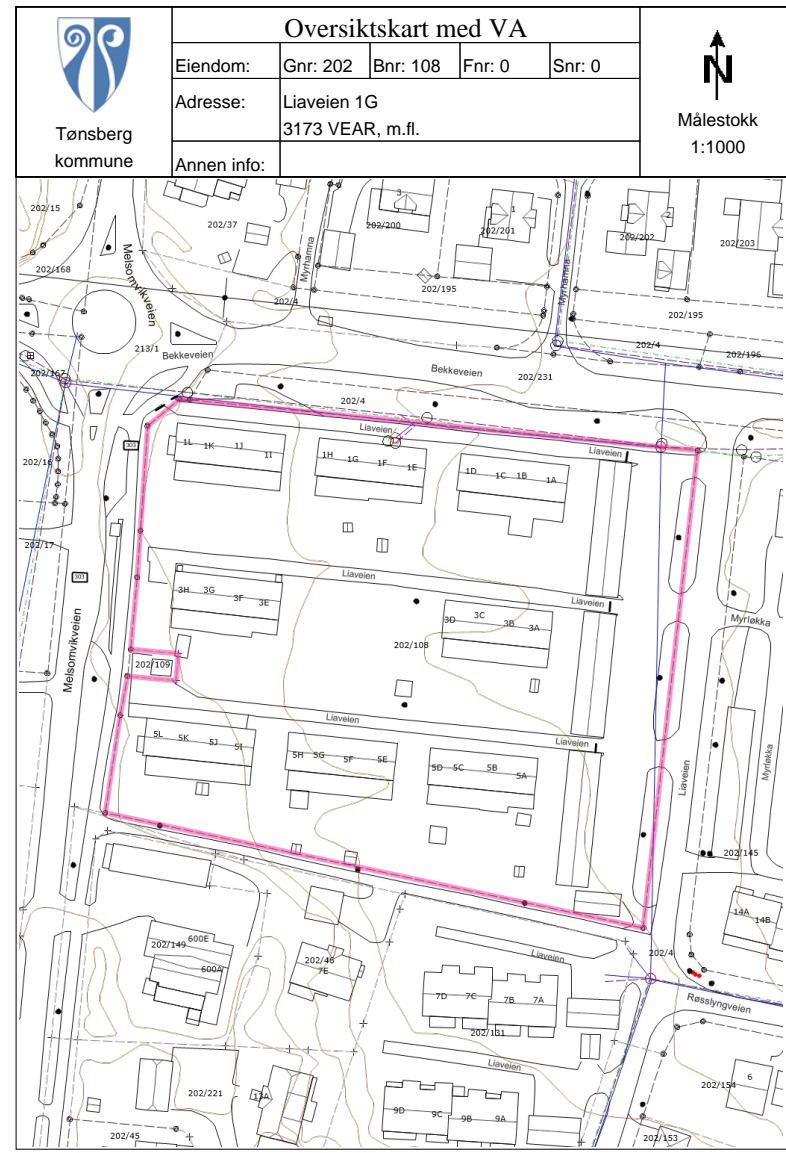
Stokke den 26.04.89

Martin Evensen
reguleringssjef

 Tønsberg kommune	Kommuneplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 202	Bnr: 108	Frnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Liaveien 1G 3173 VEAR, m.fl.				
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035					



Tegnforklaring		
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	Gatelys (belysningspunkt)	
	Masteomriss	
	Bygningsavgrensning tiltak	
	Takkant	
	Trapp inntill bygg	
	Vegbom	
	Husnummer med bokstav	
	Kommunalveg gatenavn	
	KpBestemmelseOmråde	
	Hovedveg - På bakken - Nåværende	
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	
	Grense for faresoner	
	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	
	Veg - Nåværende	



Tegnforklaring		
	Brannventil	
	Sluk	
	Vannledning uten Vestfold vann	
	Nøyaktig grensepunkt	
	MatrikelnummermedSnr.	
	Skap	
	Bygningslinje	
	Mønelinje	
	Taksprang	
	Annet vegareal avgrensning	
	Husnummer	
	Fylkesveg gatenavn	
	Kommunalveg gatenavn	
	Høydekurve	

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Tønsberg boligbyggelag
Østskogen, Vair
3

0 4 A D M / 20074
2021/08/010 1999 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

Journalnr.
49/69
Dato, avsluttende synsforr.
22/1 - 71

Arbetssted	Østskogen, Vair, Stokke.
Arbeidets art	Bygging
Bygningens art	Bolighus, 4 etasjer, m. 41 leiligheter
Byggherre	Tønsberg boligbyggelag
Byggemelder	T.B.B.L.
Ansvarshavende	A. L. Nord.

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor). Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader: Lekkasje fra takrenne Blokk 5, leilighet B.
Gulvbelegg Blokk 3 leiligh. D.
Øvrige O.K.

Stokke den 22/1 - 71
B. L. Nord

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

Vedtøker

for Østskogen borettslag org nr 954 475 204

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 1. august 1969, med endringer vedtatt på generalforsamlinger 19.04.2005, 15.04.2013, 03.06.2020, 28.04.2022 og senest 15.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Østskogen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 17.04.2010, tidligere Tønsberg – Nøtterøy boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

1

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nøker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

2

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Styre kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

3

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slekting i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markerer mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

4

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifning av slikt som rør, sikringsskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifning i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, *inntakssikringer*, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifning av wc, vinduer, herunder nødvendig utskifning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmvannsbereeder og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sine vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelse overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(3) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(4) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fram møtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) Innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, -tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER I ØSTSKOGEN BORETTSLAG.

(Endret april 2014)

Hver enkelt borettsshaver kan bidra til å skape hygge og trivsel ved å påse at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.

Husorden innebærer ikke bare plikter. men den skal først og fremst sikre borettsshaverne orden, ro og hygge i og rundt hjemmene.

RO I LEILIGHETEN: Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra de

øvrige borettsshaverne i samme hus. TV, radio og stereoanlegg må nyttes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl. 23.00.

PARKERING/KJØRING INNEN BORETTSLAGET: Fysisk hindring ved bommer.

Bilparkering på borettslagets veier er kun tillatt for på- og avlesing. Parkering må ikke skje slik at det hindrer adgang til andres leilighet eller garasje. Egne

biler bør stå i garasjene. Disse er laget for dette formålet og ikke som

lagringsplass. Garasjedørene skal til enhver tid være lukket, både av estetiske og sikkerhetsmessige grunner.

Det er ikke tillatt å parkere campingtilhengere, uregistrerte/avskiltede biler eller legge opp båter med henblikk på vinteropplag i bomiljøet.

UTEANLEGG: Vi bør sørge for at uteanleggene er ryddige og pene til enhver tid.

Borettsshaverne plikter å holde haveanlegg i orden. Veier,

fellesbeplantninger og lignende holdes i orden av borettsshaverne i fellesskap – ved dugnad.

Plenklipping skal ikke gjøres på søndager eller andre helligdager.

Lek og opphold på garasjetakene er forbudt.

Flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser, antenner og lignende må ikke

settes opp uten godkjenning fra styret.

Det er ikke tillatt med utepeis og bråtebrenning på området.

HUSDYR: Det er bare tillatt å holde dyr i leiligheten etter godkjenning fra

styret og de øvrige borettsshaverne i samme hus. Dette gjelder dersom dyreholdet ikke er til

sjenanse eller ulempe for øvrige beboere, se lov om borettslag § 5-11-4.

SØPPEL: Til dette formål har vi søppelboden i enden av garasjerekka. All søppel må pakkes inn og knyttes for, før den kastes i søppelbeholderen. Plastikk skal samles i egne sekker og henges opp med takbjelken i søppelboden.

Melkekartonger må enten fylles med flere kartonger eller trykkes flate før de kastes. Esker skal trykkes eller brettes flate før de kastes i papirdunkene.

Søppelavfall må ikke tømmes i toalettene.

TØRKEPLASS:

Banking, risting eller lufting av tepper, tøy, sengeklær eller lufting av tepper, tøy, sengeklær og lignende må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy.

SANITÆRANLEGG: Det må ikke kastes annet enn toalett-papir i toalettene.

Bleier, bind, kaffegrut o.l. kan medføre tilstopping, noe som kan forårsake unødvendige store utgifter for borettslaget. I påviste tilfeller vil slike utgifter bli belastet den enkelte borettsshaver.

Bruk aldri vann unødige. Alle rom må være så pass oppvarmet at vannet i ledningen

ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming og lignende er beboerne ansvarlig for.

Alle innredninger og alt utstyr ellers må behandles forsiktig. La aldri en kran stå

åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk.

Staking av vasker og sluk besørjes av borettsshaverne.

Borettsshavet plikter å holde vasker og sluk åpne.

Utekraner stenger før frosten kommer, som regel ved siste dugnad i året. Dersom en har fått opplyst om at en har frostsikker kran (nordsida/front) kan la den stå åpen.

Protokoll til årsmøte 2025 for AL ØSTSKOGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954475204

Møtet ble avholdt 22. april kl. 18:00, Vear Grendehus om ligger i Vearskogen 15, 3173 Vear.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Stine Løvdok Jørgensen
✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammeteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Benedicte Kjær Taranger foreslått. Som protokollvitner ble Anders Skattenborg foreslått.
✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 94 100.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 94 100
✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Raymond Høie

Følgende stilte til valg:
Raymond Høie

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Karina Abrahamsen
Pål Evensen

Følgende stilte til valg:
Karina Abrahamsen
Pål Evensen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jeanette Olafsen
Frank Severinsen

Følgende stilte til valg:
Jeanette Olafsen
Frank Severinsen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Raymond Høie

Følgende stilte til valg:
Raymond Høie

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Karina Abrahamsen

Følgende stilte til valg:
Karina Abrahamsen

9. Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jeanette Olafsen
Anette Severinsen

Følgende stilte til valg:
Jeanette Olafsen
Anette Severinsen

Protokollen signeres av:

Møteleder: Stine Løvdok Jørgensen /s/
Protokollfører: Benedicte Kjær Taranger /s/
Protokollvitne: Anders Skattenborg /s/

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at innbetaling for dugnad har blitt inntektsført, men er ikke tatt med i budsjettet.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre brukt til drift og vedlikehold enn budsjettert.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at rentekostnaden ble budsjettert høyere enn det som ble realiteten.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

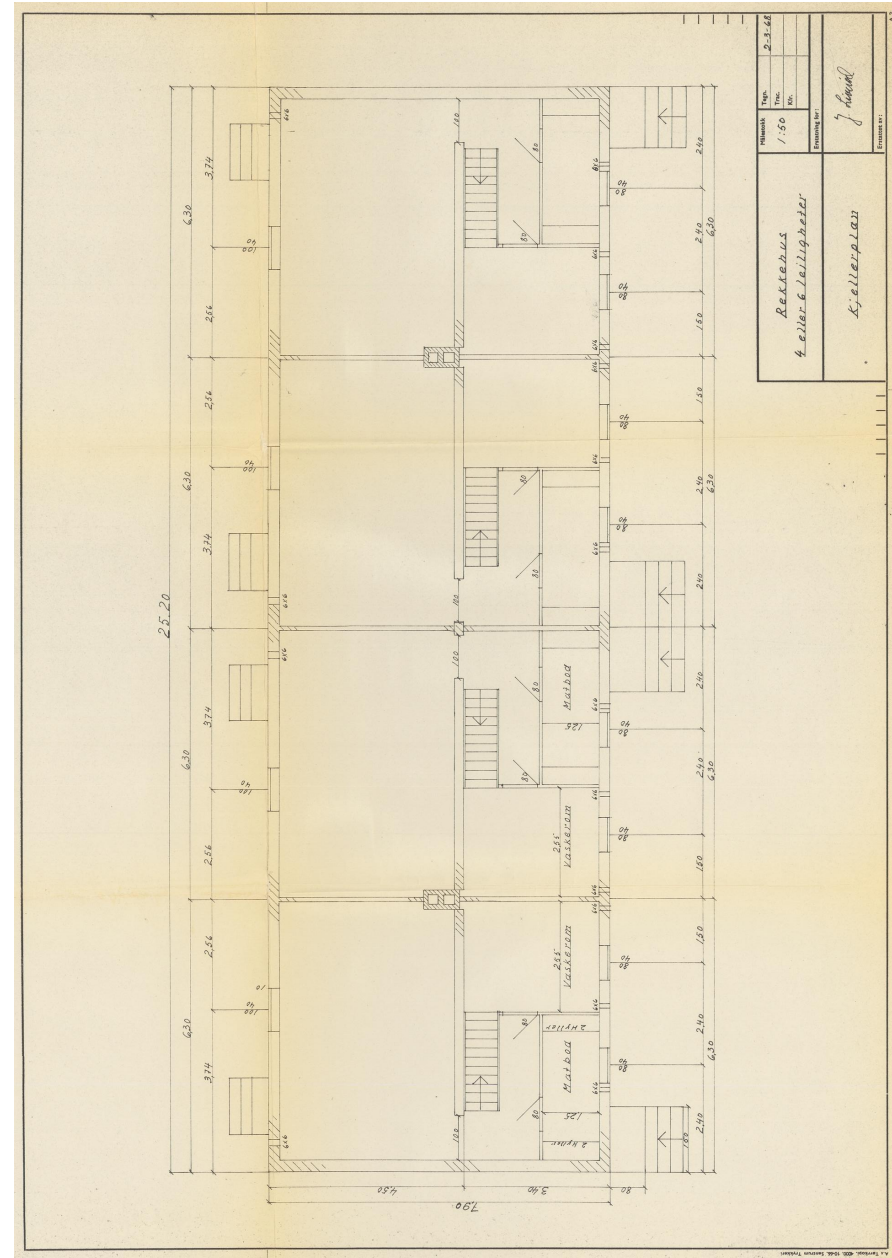
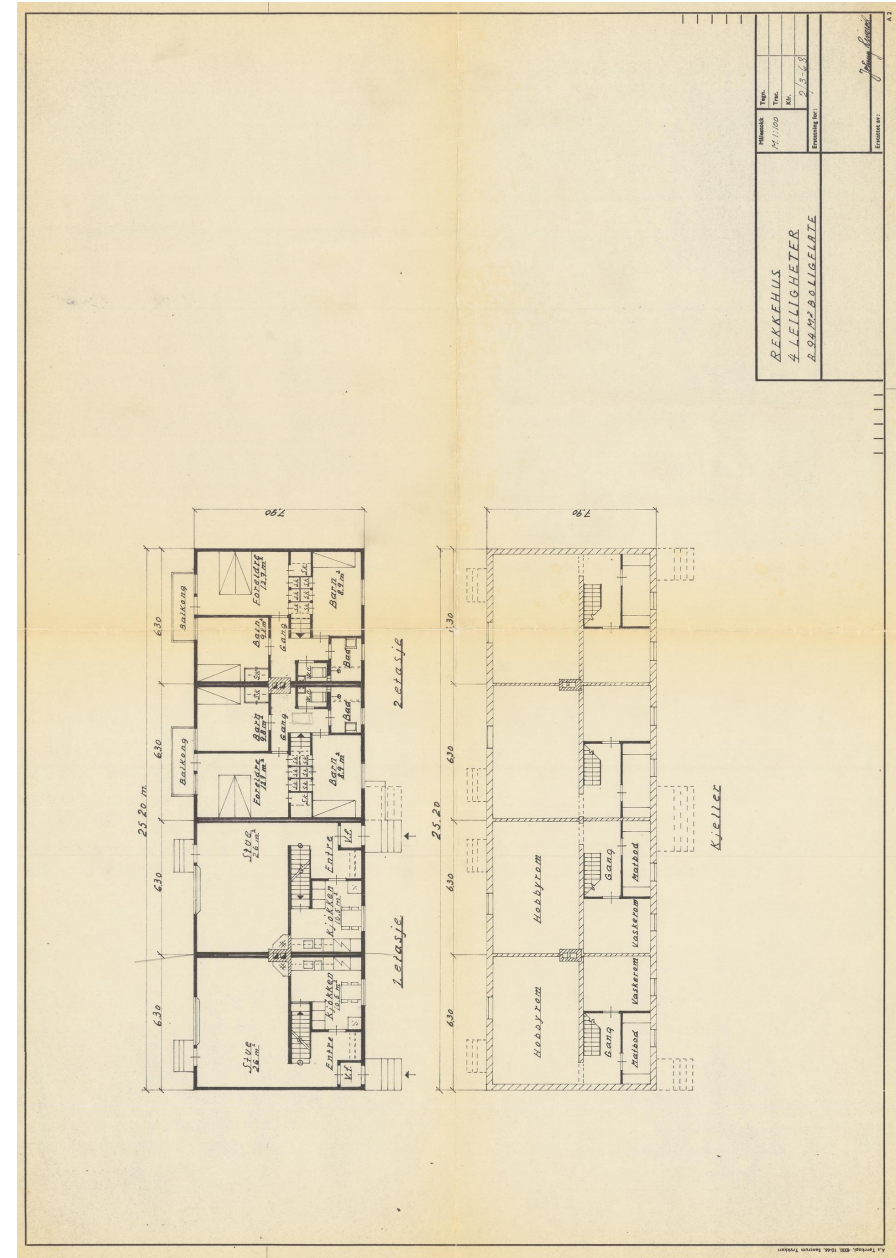
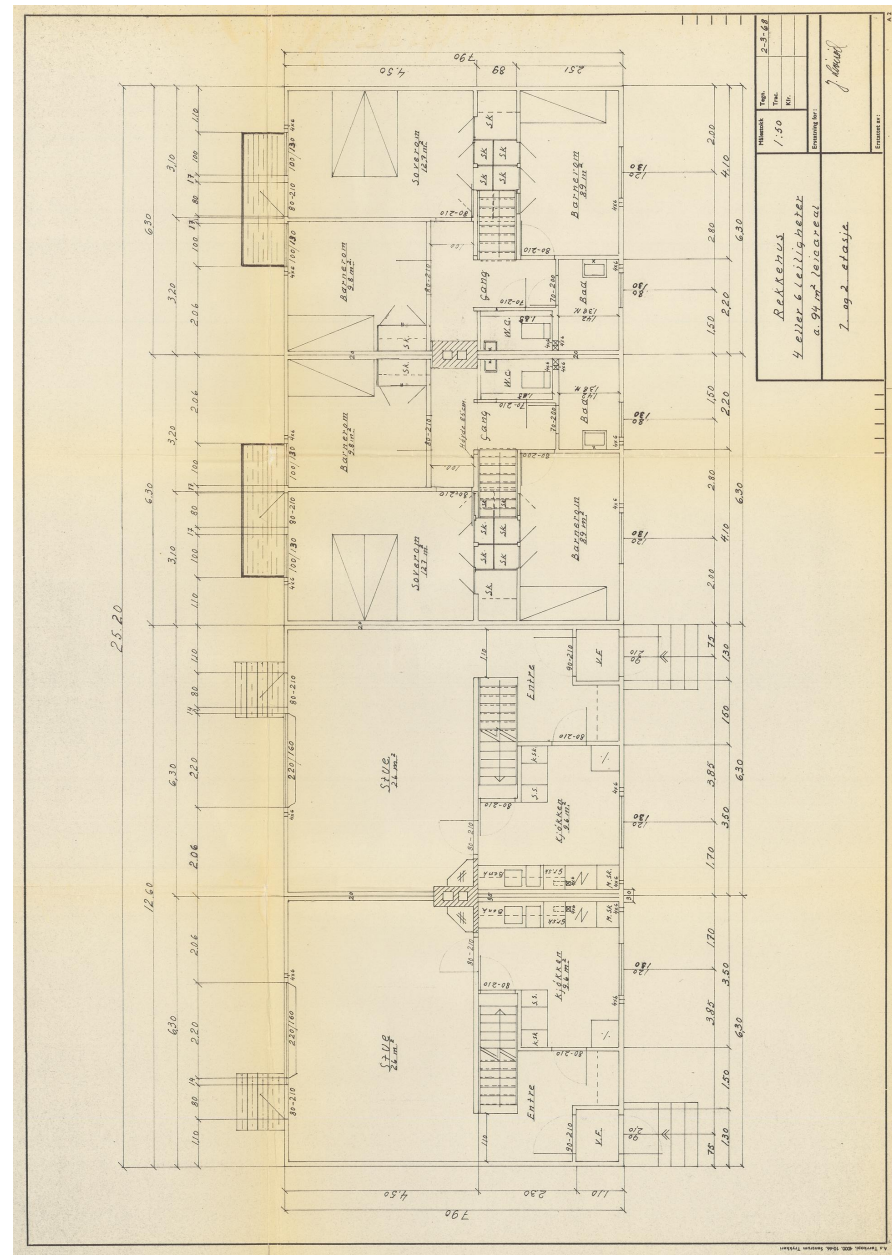
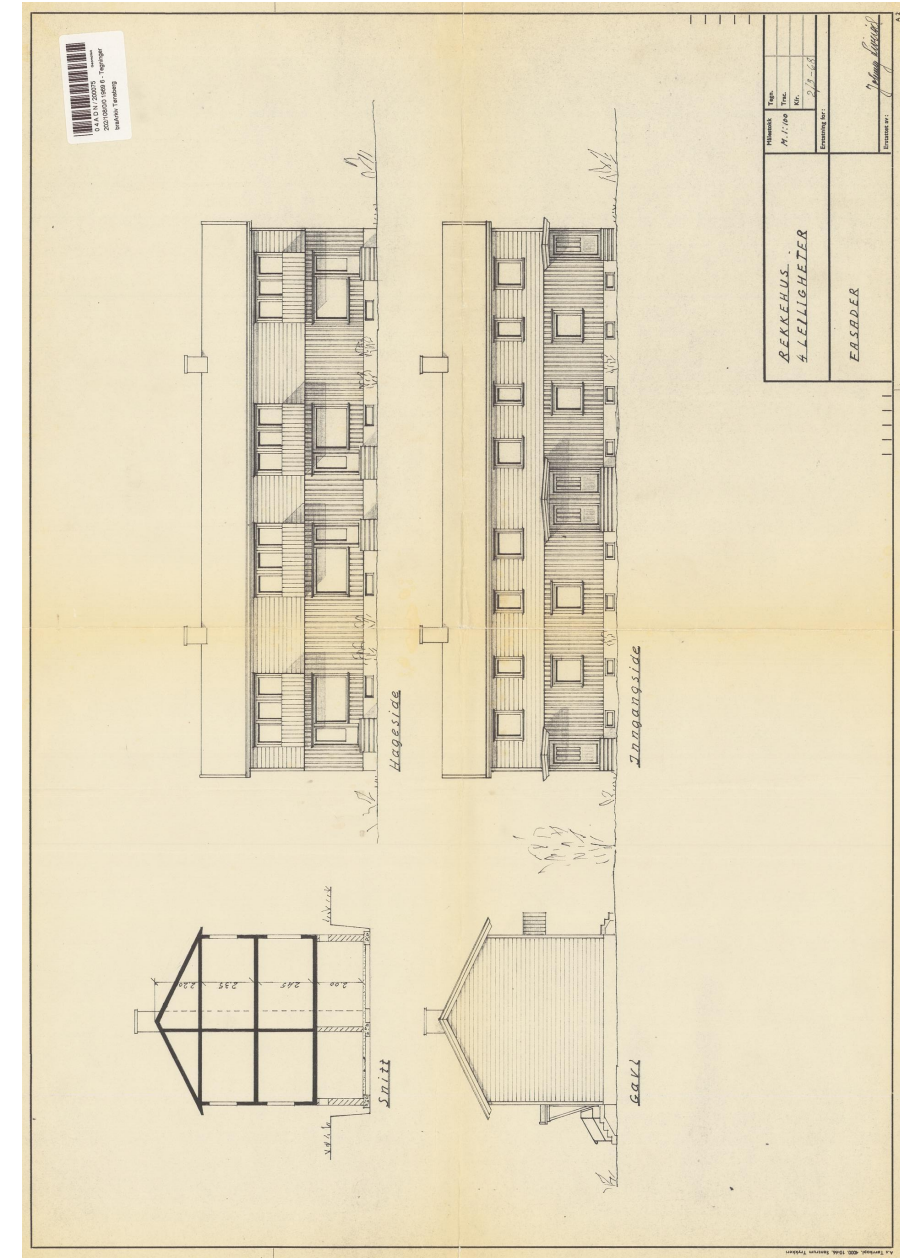
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 18,61 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsopp-gaven, 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 salgsopp-gaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådcurver, 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. AVTREKKSUVIFTER 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. Vegg-lamper, krok-hengte lamper, lysekroner, prisme-lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

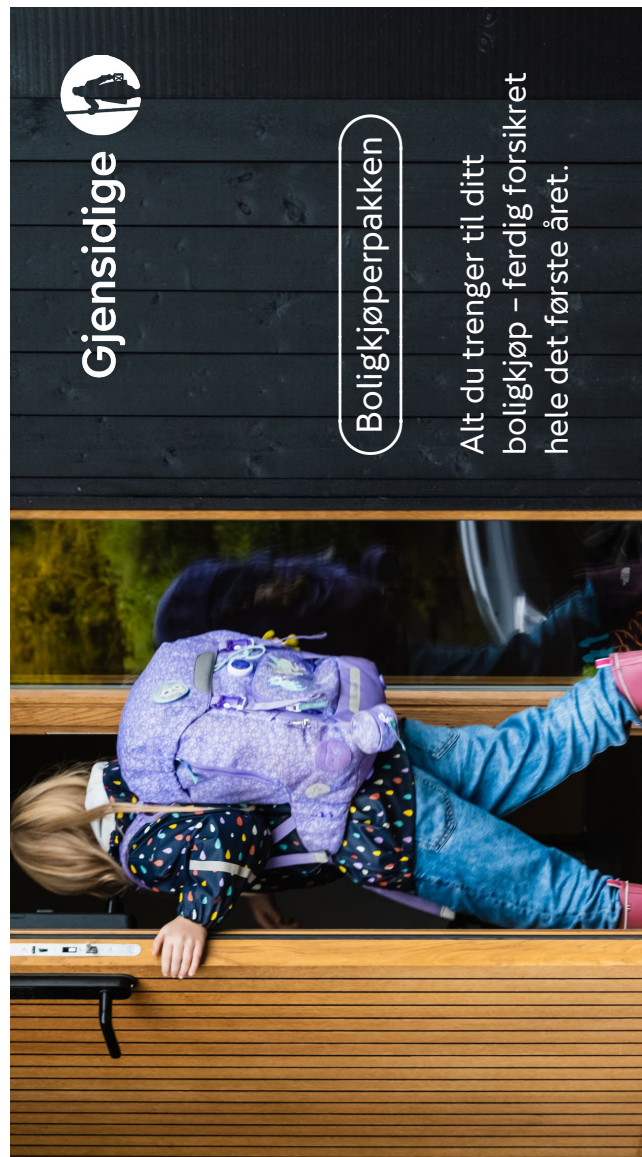
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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.



Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningforsikring for hus
- innboforsikring Plus
- 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 Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjegge

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet 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 bygningforsikring for hytte
- innboforsikring Plus
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet 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 bygningforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Plus mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningforsikring 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 boligkjopperpakken@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.

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



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 bygningskyndiges 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 salgsopp-gaven 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 bygningskyndige – 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!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings-sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings-sakkyndige 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 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 salgsopp-gaven 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.

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 bygnings-sakkyndige 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 tilfredsstillende de nye kravene.

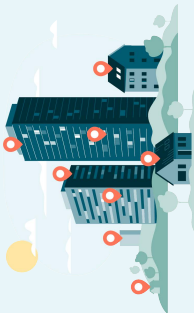
Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEFno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel 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 salgsopp-gave og tilstandsrapport.

G-JENNOMFØRING 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 opplyst for budgivere som benytter e-signatur som feks. BankID eller MiniID.
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, budgiver 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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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 (hemmeilig) 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 budgiver 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 fullmektigt.

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

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

undefined, undefined undefined

Adresse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

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 besiktiget 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 22.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no