Fjellveien 11

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Fjellveien 11

06

Nøkkelinformasjon/Megler

46

Beliggenhet

49

Plantegninger

54

Eiendommen

63

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Fjellveien 11

Velkommen til denne høytliggende og romslige eiendommen på populære Teie!
Her har du en sjelden mulighet til å skaffe deg en eiendom med stor boltreplass, mange muligheter samt meget trygg og fin skolevei.

Eiendommen har en flott utsikt over Teie samt mot Oslofjorden i det fjerne.

Kort fortalt:
- Romslig eiendom (hovedsakelig naturtomt) på ca 1,55 mål
- Eiendommen har hatt samme eier siden byggeår og har vært godt ivaretatt
- Skjermet, tilbaketrukket og usjenert med stort potensiale
- Flott utsikt
- Trygt, rolig og populært område med kort gangavstand til ALT
- Skap ditt drømmehjem!

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!

Fjellveien 11

Prisantydning	6 290 000
Omkostninger	178 240
Totalpris	6 468 240
Bruksareal	199,0 m²
BRA-I	177,0 m²
BRA-E	22,0 m²
TBA	12,0
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 557 m²
Byggeår	1967

Kontakt vår megler



Lars Ole Wittingsrud

Eiendomsmegler / Partner

+47 948 14 053

low@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg






















































LECA SAFE


































11



Beliggenhet

Eiendommen ligger særdeles flott til - høyt og fritt - i et barnevennlig og etablert boligområde på Teie i Færder kommune, ca. 2 km fra Tønsberg sentrum.

Fra eiendommen er det kort (og trygg) gangavstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole (Steinerskolen ligger også i nærområdet). Idylliske Teieskogen med flotte turområder ligger i kort gangavstand og byr på god rekreasjon året rundt.
Ved ungdomsskolen Teigar ligger Nøtterøyhallen og et flott utendørs idrettsanlegg med en rekke fotballbaner og 400 m friidrettsbane.
Fra idrettsparken er det en lysløyperunde på ca. 2,5 km i Teieskogen, som prepareres så fort forholdene tillater det.
Bussholdeplass i umiddelbar nærhet og kort vei til koselige Teie torv med bl.a. matbutikker, flere forretninger, cafeer, vinmonopol og bakeri.

På Rosanes, like ved Teie sentrum og i kort gangavstand fra boligen, ligger Rosahaugparken, en idyllisk perle med store plenområder, to dammer, fotballbane og bakker som benyttes til aking om vinteren. På nedsiden av Rosahaugparken ligger også Rosanesstranda med fin badestrand og gresslette, samt Teie småbåthavn. Nøtterøy er kjent for sin vakre skjærgård og nydelige kyststi som går flere steder langs fjorden. Nøtterøy Golfklubbs flotte baneanlegg ligger på Hella, like ved Borgheim.



Plantegninger



Innhold

Eneboligen går over totalt 3 plan, og inneholder følgende;
1.Etasje; entré/vindfang, gang/trappegang, stue med utgang til overbygget terrasse, kjøkken med innredning og spiseplass, baderom med dusj og servantinnredning, separat toalettrom med wc og servant, samt 2 soverom med skap.
2.Etasje; trapperom, 2 soverom.
Kjeller: lagringsrom, vaskerom, bod, matbod. For øvrig krypkjeller.

Frittliggende enkelgarasje.

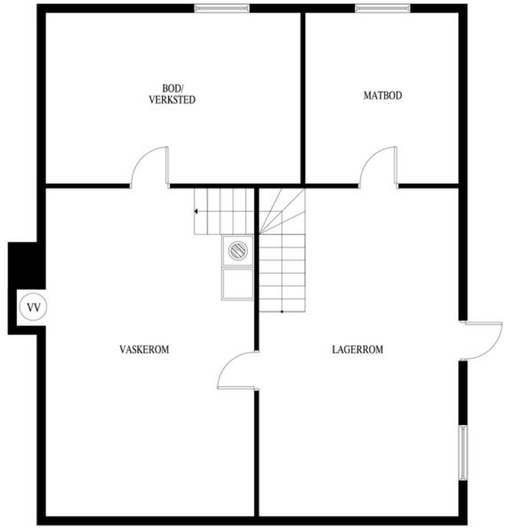
BRA 199,0 m²

BRA-I 177,0 m²

BRA-E 22,0 m²

TBA 12,0 m²

Kj.etg

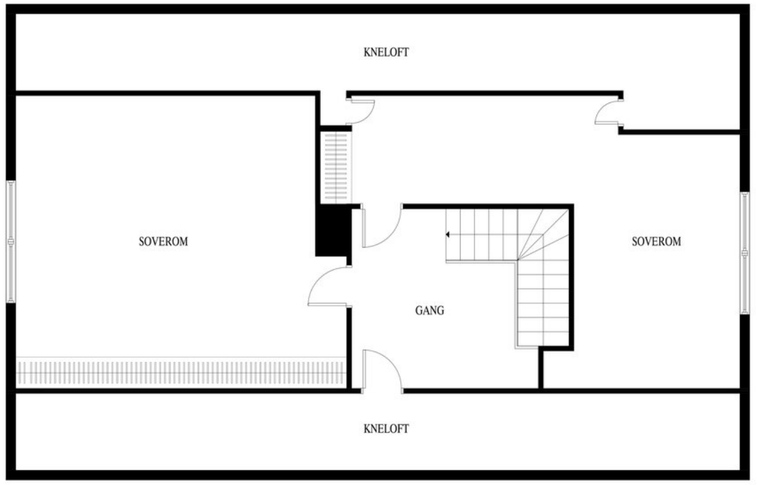


Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



1. etg

Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



2. etg

Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 199,0 m²

- BRA-i: 177,0 m²
- BRA-e: 22,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 12,0 m²

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

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

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

Parkering
Det er parkering på egen tomt, enten foran garasjen, i garasjen eller oppe foran boligens inngangsparti.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har svart på blant annet følgende punkter i egenerklæringsskjema:

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja. Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Når kjøpte eieren boligen?
Boligen er arv og har aldri vært omsatt siden bygget tidlig på 60 - tallet

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. Vannlekasje på toalett i 2017 (ca). Ble utbedret som en forsikringssak. Himling i kjeller ble åpnet, tørket og ny isolasjon og himling ble reetablert.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. Nytt arbeid. 30 + (år siden). Faglært. Nytt gulvbelegg på bad, respatexplater på vegg.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja. Nytt arbeid. 2018. Faglært utført. Deler av ytterkledning på nordvegg skiftet i 2018. Enkelte vinduer i huset er skiftet på forskjellige tidspunkt. Beslag på skorsten skiftet ca 2000. Nordvita NUF v/ Gediinas Petrikas. Har dokumentasjon på arbeidet.

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

10.Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja. Nytt arbeid 2016. Andebu Elektro. Skiftet til automatsikringer i hovedsikringsskap.
Har dokumentasjon på arbeidet.

12.Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja. Feil på utvendig avløp. Tett avløpsrør utvendig, til septik. Gjennom spyling utført fra sluk i vaskerom. Utført av Knut Kolstad desember 2022.

13.Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja. Nytt arbeid 30+ år siden. Fra septiktank ble det lagt pvc rør gravet ned til Fjellveien og tilkoblet komunal avløpsledning. Årstall usikkert. Utført av firma Olaf B. Terjesen.

18.Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja. Eldre kombinasjonsovn i stue (Parafin) erstattet med vedovn en gang på 90 tallet

19.Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja. Har observert sporadisk muselort på loft under opprydding. Men aldri hørt om at det har vært et problem.

32.Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?.
Ja. Terrassedør mot syd er vanskelig å låse.

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 salget ble gjennomført. Forsikringen er tegnet i Gjensidige

Forsikring ASA

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

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Utdrag fra Tilstandsrapport utført av takstmann Marius Vedvik:
Eiendommen omfatter en enebolig fra 1967 som går over to etasjer. På eiendommen står det også en frittstående garasje. Boligen bærer preg av manglende oppgraderingerer og vedlikehold de siste årene. Påviste avvik kan relateres til elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Det er satt 1 stk. tilstandsgrad 3 - (TG3: Store eller alvorlige avvik:) - herunder:

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell:
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er satt 1stk. tilstandsgrad Ikke Undersøkt - (TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt)- herunder:
Innvendig > Krypkjeller - 2:
Den søndre delen av boligen (under stue) har ventiler i grunnmur, men ellers ingen inspeksjonsmuligheter til eventuell krypkjeller. Ved byggeåret ble det ofte bygget lav krypkjeller (typisk 30–60 cm høy) under bjelkelaget. Ventilene i grunnmuren sørget for lufting, men det ble ikke laget noen inspeksjonsluke eller luke til kryperommet.

Det er satt 20 stk. tilstandsgrad 2 - (TG2: Avvik som kan kreve tiltak) - herunder:

Utvendig: Taktekking, Nedløp og beslag, veggkonstruksjon, Takkonstruksjon/ Loft, Vinduer, Dører, Balkonger, terraser og rom under blakonger

Innvendig: Overflater, Etasjeskille/ gulv mot grunn, Pipe og ildsted, Rom under Terreng, Krypkjeller

Tekniske installasjoner: Vannledninger, Avløpsrør, Varmtvannstank

Tomteforhold: Fuktsikring og drenering, Grunnmur og fundamenter

Spesialrom 1.etasje: Toalettrom - Overflater og innredning

Kjøkken: Overflater og innredning, Avtrekk

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

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

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
-Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Utvendig
Bygningen har fasader med trepanel og taktekking med betongtakstein. Vinduer i tre med 2-lags glass.

Innvendig
Gulvene har belegg, parkett, teppe og laminat. Vegger har panel og tapet/strie. Himlinger har malte plater og panel.

Våtrom
Bad
Badet er fra 1980-tallet og inneholder dusjnisje og innredning med servant. Det er belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet har naturlig ventilering og stråleovn på vegg.

Toalettrom
Toalettrom inneholder toalett og servant. Det er laminat på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling.

Kjøkken
Innredning med profilerte fronter, oppvaskbenk i rustfritt stål og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner
Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i 2. etasje. Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i kjeller. Det er avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Boligen har en luft/luft varmepumpe i stuen.

Lovlighet:
Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Tomt
Denne tomten er eiet.
1557,00 kvm.

Høytliggende og meget romslig tomt hovedsakelig utformet som naturtomt. Diverse furutrær og andre vekster, samt en del svaberg.

Eiendommen består av 3 bruk - gbnr. 1/472 og 2 mindre tilleggsparseller gbnr. 7/74 og 7/75. Se vedlagt situasjonskart. Det tas forbehold om avvik i grenser og tomtearealer - oppgitte arealer er fra moderne digitalisering av eldre skylddelingsforretninger og inneholde avvik/ feil.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig datert 05.07.1967. Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger som stemmer overens med dagens planløsning. Det foreligger byggetegninger 28.04.1962 og 04.03.1963. Byggeår kan være noe tidligere enn 1967 - mellom 1963 og 1967. Det foreligger godkjent tegning for innredning av 2.etasje med 2 soverom datert 20.01.1970. Det foreligger godkjente tegninger for takoverbygg mot syd datert 16.07.1995.

For garasje foreligger det godkjente tegninger godkjente tegninger datert 28.03.1967.

Adgang til utleie
Opprettelse av en utleiedel som en del av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, men det er bl.a. krav om at bruken må være i samsvar med godkjent bruk og det må være intern forbindelse (dør) mellom det areal som leies ut og det øvrige arealet i boligen.

Etablering av en ny selvstendig boenhet (leilighet) i del av eksisterende bolig er imidlertid søknadspliktig og utløser enkelte tekniske og formelle krav.
Uavhengig av om man oppretter en utleidel med intern forbindelse eller en ny selvstendig boenhet, forutsettes det at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger. Innredning av rom til beboelsesrom (bruksendring) er søknadspliktig og må godkjennes av kommunen.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med luft/luft varmepumpe, samt vedovn i stua. For øvrig elektrisk oppvarming via enkelte panelovner. Dersom rom ikke har oppvarmingskilder på visning så medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: G -

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Tekniske installasjoner og VVS
Boligen har tidligere vært tilknyttet Viken Fiber. Fiberkabler er trukket frem helt og inn til mottaksboks i stue. Mottakboks ligger klar for nytt abonnement.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 6 290 000,-

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

157 250,00,- (Dokumentavgift)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

6 468 240,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter
Kr. 19 323,- for 2026.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader foreligger ikke da boligen selges i forbindelse med skifte av dødsbo og opplysninger om forsikring, årlig strømforbruk mv foreligger derfor ikke.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 639 488,00.
Sekundær formuesverdi kr. 6 557 953,00.
Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på beregning utført av megler i Skatteetatens kalkulator for formuesverdi på nett. Det tas forbehold om feil / avvik. 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.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan Teieskogen sydøstre del med PlanID 112 , vedtatt 07.05.1974.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel (vedtatt 06.09.2023) avsatt til boligbebyggelse - nåværende byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav , samt fareområde ras- og skredfare.

Eiendommen grenser til reguleringsplan for Teie Sentrum planID 92-2 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtatt 23.03.2012.

Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Offentlige planer
En liten del av eiendommen- nordvestre hjørne , ligger innenfor område regulert "annen veggrunn- tekniske anlegg" og sikringssone i reguleringsplan "Ny fastlandsforbindelse" med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtatt 06.09.2023. Dette i forbindelse med tunnelløp i Teieåsen. Sikringssonen går 20 meter til alle sider.
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 fylkeskommune.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Det er slamavskiller på tomten ifølge opplysninger fra Færder kommune. Det er en
gammel septiktank ca 10 meter fra yttervegg. . Det er ifølge selger lagt nyere plastrør fra denne septiktanken ned til offentlig system langs Fjellveien. Det tas forbehold om at vann- og avløpssystemet kan være i annen utførelse enn det som beskrevet her da salg skjer som ledd i skifte av dødsbo v. arvinger. Eventuelle avvik vil være kjøpers ansvar.

Rettigheter og heftelser
iendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 1700, tgl. 14.05.1964 - Bestemmelse om veg
Rett for nabotomten til å nytte utvei i tilfelle kommunen forlanger det GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Bestemmelse i skjøte da eiendommen ble kjøpt av Nøtterøy kommune. Bestemmelse som sier at " Hvis kommunen forlanger det, har nabotomten rett til å nytte denne eiendoms utvei til Fjellveien". Denne må sees i sammenheng med bestemmelse tinglyst 20.10.1964, dagboknr.4032.

Dnr. 4032, tgl. 20.10.1964 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: FJELLVEIEN 10 Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser. Erklæring fra Nøtterøy kommune om rett for nabotomt Fjellveien 10 til etter kommunens forlangende å nytte denne eiendoms(Fjellveien 11 - i dokumentet omtalt som Fjellveien 10B) utvei. Dokumentet lister opp en rekke forutsetninger for eventuelt benyttelse av slik utvei for nabotomt og det presiseres at den kun gan gjøres gjeldende etter kommunens forlangende og at den derfor ikke kan tinglyses som noen rettighet for Fjellveien nr.10.
Det står ikke noe gårds-og bruksnummer på eventuell rettighetshaver Fjellveien nr.10 - men det antas at det er nåværende FJellveien 9.

Eiendommen har følgende rettigheter tinglyst på naboeiendom dav. Fjellveien 12 (nåv. Fjellveien 13 - gnr. 7 bnr.28)
Dnr. 1466, tgl. 19.05.1967 - Bestemmelse om bebyggelse
Rett til å bygge garasje inntil felles grense i en avstand på 0,8 m

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.

Konsesjon og odel
Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet ifm. ubebygd tilleggstomt gnr. 7 bnr.75.

Boplikt
Kommunen har nedsatt konsesjonsgrense og denne eiendommen er derfor underlagt boplikt.
Ved kjøp av denne eiendom må kjøpere signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes som helårsbolig jfr. konsesjonsloven §7.

Erklæringen skal vedlegges skjøtet for tinglysing, og oppgjøret kan ikke foretas før skjøtet er tinglyst. Konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan.

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

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

Det blir ikke ytterliggere utvasket ifm. overtagelse.

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. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. 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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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

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

Eier
Selgere: Grethe Helen Horntvedts dbo. v.
Sven Helge Horntvedt, Morten Halvor Horntvedt, Elise Horntvedt og Karoline Sommerseth Horntvedt.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Fjellveien 11.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1, bnr. 472 og gnr. 7, bnr. 74 og gnr. 7, bnr. 75 i Færder.

Vårt oppdragsnummer er 28260162.

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

Provisjon 0,800 % av salgssummen inkl. mva

Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 0,00
Utleggsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Meglers vederlag er avtalt til 110 750.

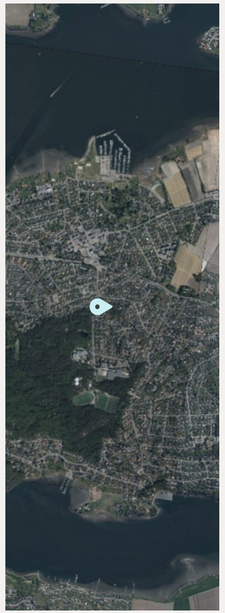
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til

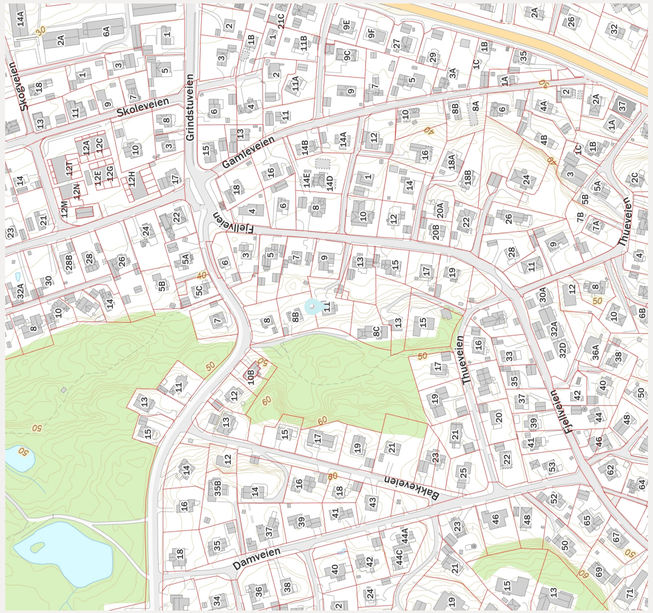
påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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 Lars Ole Wittingsrud / +47 94 81 40 53 / low@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Tekniske dokumenter





Innholdet i nabolagsportalen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og utsatte er innhentet på web og gir utrykk for hvordan maskiner vurderer nabolaget i FINN.no. All kart inkludert annonsering for nøyaktighet i produkt. Copyright © Finn.no AS 2026

Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Fjellveien 11, 3121 NØTTERØY

06 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fjellveien 11	Fjellveien 11	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Boligen er arv og har aldri vært omsatt siden bygget tidlig på 60 - tallet

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Naf-53

Informasjon om selger

Selger

Homvedt, Morten Halvor

Selger

Homvedt, Sven Helge

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vannlekasje på toalett i 2017 (ca). Ble utbedret som en forsikringssak. Himling i kjeller ble åpnet, tørket og ny isolasjon og himling ble reetablert

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**

30+

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt gulvbelegg på bad, reapatexplater på vegg

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

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**

2018

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Deler av ytterkledning på nordvegg skiftet i 2018. Enkelte vinduer i huset er skiftet på forskjellige tidspunkt. Beslag på skorsten skiftet ca 2000

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Nordvita NUF v/ Geslinus Petrikus

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller overvannsmølse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.

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

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Fagkyrt ☐ Ufagkyrt

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av fagkyrte**
Skiftet til automatsikringer i hovedsikringsskap.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Andebu Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
Feil på utvendig avløp. Tett avløpsrør utvendig, til septik. Gjennom spyling utført fra sluk i vaskerom. Utført av Knut Kolstad desember 2022

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
30+

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Fagkyrt ☐ Ufagkyrt

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av fagkyrte**
Fra septiktank ble det lagt pvc rør gravet ned til Fjellveien og tilkoblet kommunal avløpsledning. Årstall usikkert

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Olaf B. Torjesen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

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

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader 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

Beskriv feilen eller endringen
Eldre kombinasjonsovn i stue (Parafin) erstattet med vedovn en gang på 90 tallet

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Har observert sporadisk museluft på loft under oppryddin. Men aldri hørt om at det har vært et problem.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

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 liknende?**
☐ 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 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

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

Skriv opplysningene her:
Terrassedør mot syd er vanskelig å låse.

Boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 485391257

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Morten Halvor Horntvedt	2026-05-06	Sven Helge Horntvedt	2026-05-06
Identification		Identification	
Morten Halvor Horntvedt		Sven Helge Horntvedt	

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Morten Halvor Horntvedt	06/05-2026 20:20:03	BankID OIDC High
Sven Helge Horntvedt	06/05-2026 23:24:19	BankID OIDC High

Tilstandsrapport

Enebolig
Fjellveien 11, 3121 NØTTERØY
FÆRDER kommune
gnr. 1, bnr. 472

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 01.05.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20315-2144 **Eiendomsverdi ref nr:** VA1021

Autorisert foretak: Vedvik Taksering **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Vedvik

VEDVIK TAKSERING

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

Norsk takst

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

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

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

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

Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på http://www.vedvik-taksering.no

VEDVIK TAKSERING

Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545

VEDVIK TAKSERING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 formes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

Maken til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en enebolig fra 1967 som går over to etasjer. På eiendommen står det også en frittstående garasje.

Boligen bærer preg av manglende oppgraderingerer og vedlikehold de siste årene. Påviste avvik kan relateres til elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav.

For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side
Bygningen har fasader med trepanel og taktekking med betongtakstein. Vinduer i tre med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side
Gulvene har belegg, parkett, teppe og laminat.
Vegger har panel og tapet/strie.
Himlinger har malte plater og panel.

VÅTROM Gå til side
Badet er fra 1980-tallet og inneholder dusjnisje og innredning med servant. Det er belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet har naturlig ventilering og strålеovn på vegg.

KJØKKEN Gå til side
Innredning med profilerte fronter, oppvaskbenk i rustfritt stål og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side
Toalettrom inneholder toalett og servant. Det er laminat på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i 2. etasje.

Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i kjeller. Det er avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har en luft/luft varmepumpe i stuen

Arealer Gå til side

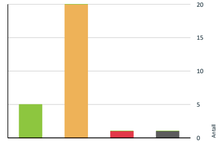
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgraden? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- **Innvendig > Krypkjeller - 2** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1967

UTVENDIG

19.1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Besiktiget fra terrengnivå.

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

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

Det er registrert råte i vindski mot syd.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Vindskier med råte må skiftes.

19.2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• 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.

19.2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av stående trepanel. Det er skiftet noen kledningsbord på nordveggen, men for det meste er kledningen fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er varslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Uten lufting kan fuktighet som trenger inn bak kledning ha redusert uttørking med påfølgende skadepotensiale. Det er ikke mulig å etablere lufting uten å skifte kledningen, som ikke er rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Det må påregnes vedlikehold og enkelte lokale utbedringer av kledning.

19.2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon av sperrer i tre med taktro av rupanel. Loft over himling er inspisert fra luke. Det er også kneloft som er inspisert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at insektsnett i luftespalter er utett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet medfører at innsekter (fluer/veps etc.) kan etablere seg på loftet. Bør utbedres.

19.2 Vinduer

Beskrivelse
Boligen har dels koblede trevinduer fra byggeår og vinder med 2-lags glass som er skiftet i senere tid. Av disse er det registrert vinduer i 1. etasje fra 1995, 2005, 2017 og 2023. Ett vindu i 2. etasje fra 1980-tallet.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Generell elde og slitasje som er naturlig for alder. Vinduer av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og vindusramme. Alder på isolerglass eldre enn 20 år tilsier at punkteringer ikke kan utelukkes.

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

19.2 Dører

Beskrivelse
Inngangsdør i teak med ett-lags glass fra byggeår.
Terrassedør i tre med 2-lags glass fra 1986.
Malt, slett ytterdør i kjeller av nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell elde og slitasje som er naturlig for alder på inngangsdør og terrassedør. Dører av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm/dørblad og dårlig isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På sikt må det påregnes utskifting av dørene.

19.3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Boligen har utgang til terrasse med brostein på terreng og et takoverbygg på ca 12m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist ujevnheter i brosteinsdekke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dekke med brostein bør rettes opp.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

19.3 Overflater

Beskrivelse
Gulvene har belegg, parkett, teppe og laminat.
Vegger har panel og tapet/strie.
Himlinger har malte plater og panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater er stort sett fra byggeår med påregnelig elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing av overflater kan påregnes, men må vurderes utifra individuelle krav.

19.3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller av trebjelkelag. Det er målt skjevheter på inntil 25mm i gulv på lite soverom (1. etg) og begge soverom i 2. etg.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

19.3 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har en teglsteinspipe. Det er både lukket vedovn og åpen peis i stuen.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

19.3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Boligen har kjeller med synlige murvegger og betonggulv. Det registreres noe saltutslag nederst på mur, samt utslag med fuktindikator.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

19.3 Krypkjeller

Beskrivelse
Boligen har krypkjeller under tilbygg som er inspisert fra utvendig luke. Det er støpt betongdekke og lufteluke i grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist fuktmerker og saltutslag på grunnmuren.

Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å jevnlig følge med på fuktnivået i krypkjeller.

TG 0 Krypkjeller - 2

Beskrivelse

Den søndre delen av boligen (under stue) har ventiler i grunnmur, men ellers ingen inspeksjonsmuligheter til eventuell krypkjeller. Ved byggeåret ble det ofte bygget lav krypkjeller (typisk 30–60 cm høy) under bjelkelaget. Ventilene i grunnmuren sørget for lufting, men det ble ikke laget noen inspeksjonsluke eller luke til kryperommet.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en trapp av tre med belegg i trinn. Det bemerkes at trapp mangler håndløper på vegg og har for store åpninger i rekkverk ift. dagens krav. Det er heller ikke montert rekkverk ved siden av trapp i 2. etasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette innerdører fra byggeår.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra 1980-tallet og inneholder dusjnisje og innredning med servant. Det er belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet har naturlig ventilering og stråleovn på vegg.

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

Det er registrert fuktskader på baderomsplater og generell elde/slitasje. Badets tettesjikt har overskredet sin forventede levetid ihht Sintef Byggforsk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er benyttet åpning i himling under badet (ved sluk) til inspeksjon og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtsone. Ingen avvik registrert.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter, oppvaskbenk i rustfritt stål og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og har påvist stor slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må foretas div. utbedringer, men utskifting av hele innredningen kan være like aktuelt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilatoren er av eldre dato. Selv om den fungerte på befaringsdagen kan det, basert på alder, oppstå plutselig behov for utbedring eller utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak på ventilatoren i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet inneholder toalett og servant. Det er laminat på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling.

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

Tilstandsrapport

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i kjeller.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har en luft/luft varmepumpe i stuen

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i 2. etasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1967 Anlegget er ikke totalrehabilitert, men sikringsskap ble oppgradert til automatsikringer i ca 2018.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det en faglig gjennomgang av bygningens el-anlegg med tanke på den opprinnelige alder og manglende dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent, men det ser ut til å være stabile grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ingen tegn til, eller opplysninger om, at det er drenert rundt bygget i senere tid. Dreneringen vurderes derfor å være fra byggeår ihht datidens standard.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

B52 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong. Tilbygg har betongblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noe slitasje og enkelte riss på synlig flater av muren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og enkelte lokale utbedringer.

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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår	Kommentar
1967	

Standard

Bygningnen holder enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen har behov for enkelte utbedringer og vedlikeholdstiltak. Flere bygningsdeler har passert sin forventede levetid.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

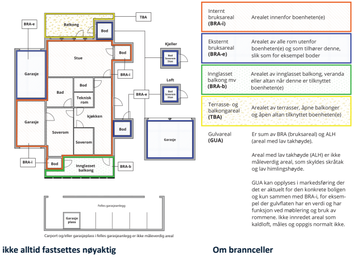
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et luft 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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kan sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene, ikke innredet areal som kaldtloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	40			40	
1. etasje	95			95	12
Kjeller	42			42	
SUM	**177**				**12**
SUM BRA	**177**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, soverom 1, soverom 2		
1. etasje	Vindfang, gang, bad, toalettrom, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2		
Kjeller	Gang, bod 1, bod 2, bod 3		

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.5.2026	Marius Vedvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	1	472		0	1419.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fjellveien 11

Hjemmelshaver
Horntvedt Grethe Helen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2026		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	
2	05.05.2026	
3	05.05.2026	
4	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

iVendi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVendi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VA1021

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

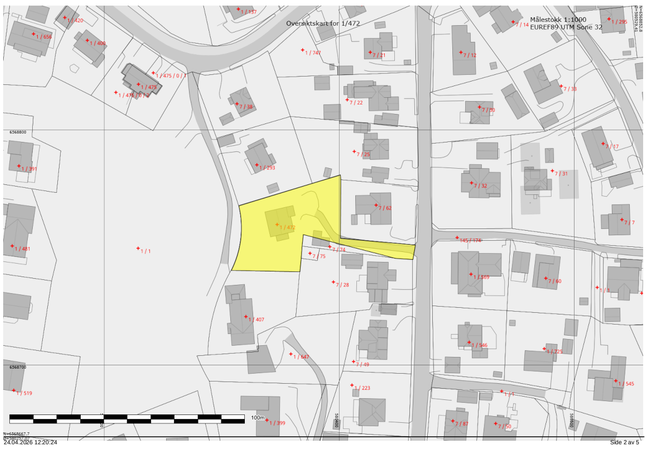
Færder kommune

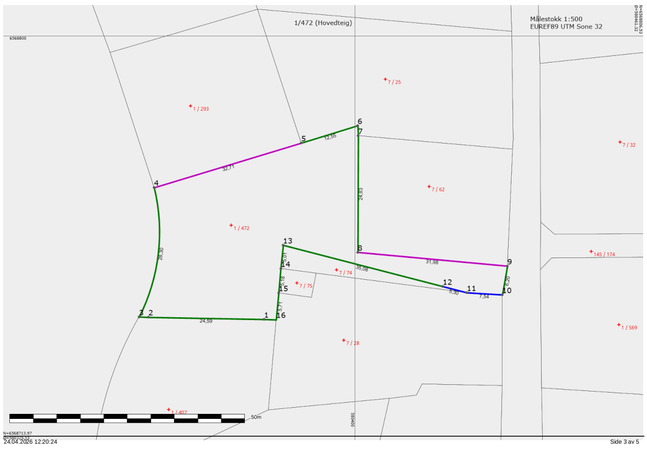
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	**1**	**472**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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





Areal og koordinater

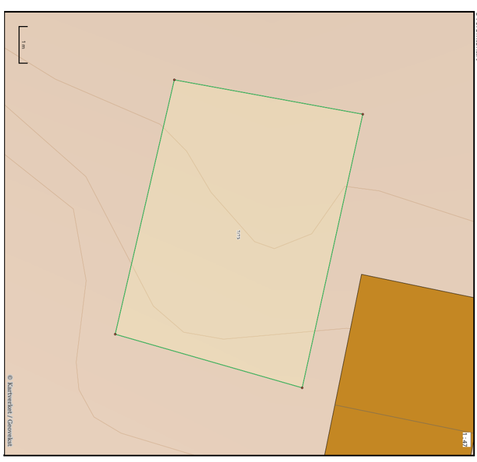
Areal: 1419,20 Arealmerknad:

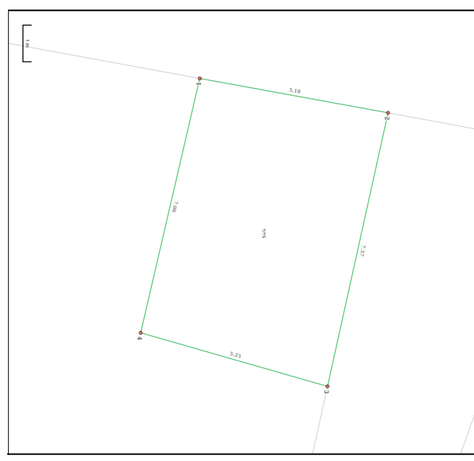
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6568759,68 Øst: 580373,67

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6568739,68	580380,64	Fjell	Kors	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	21	
			24,59	Ikke hjelpelinje		21	
2	6568740,16	580356,06	Fjell	Kors	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	21	
			2,01	Ikke hjelpelinje		21	
3	6568740,19	580354,05	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	21	40,03
			28,30	Ikke hjelpelinje		21	
4	6568767,73	580357,25	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra	300	
			32,71	Ikke hjelpelinje	krokering på kart	300	
5	6568777,20	580388,56	Fjell	Gjerdestolpe	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12	
			12,55	Ikke hjelpelinje		12	
6	6568780,87	580400,56	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	91 GPS Kodemåling, relative målinger	12	
			2,12	Ikke hjelpelinje		12	
7	6568778,75	580400,66	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	92 GPS Kodemåling, enkelt målinger	12	
			24,83	Ikke hjelpelinje		21	
8	6568753,92	580400,58	Ikke spesifisert	Ukjent	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	21	
			31,98	Ikke hjelpelinje		21	
9	6568751,00	580432,43	Ikke spesifisert	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra	21	
			6,20	Ikke hjelpelinje	krokering på kart	21	
10	6568744,90	580431,32	Ikke spesifisert	Ukjent	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	21	
			7,54	Ikke hjelpelinje		58	
11	6568745,36	580423,79	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	56 Digitalisert på skjerm fra scannet	58	
			5,30	Ikke hjelpelinje	samkopi (raster)	58	
12	6568746,69	580418,66	Ikke spesifisert	Ukjent	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	21	
			35,08	Ikke hjelpelinje		21	
13	6568755,46	580384,69	Fjell	Kors	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	21	
			5,01	Ikke hjelpelinje		21	
14	6568750,47	580384,23	Ikke spesifisert	Ukjent	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	21	

			5,18	Ikke hjelpelinje		21	
15	6568745,31	580383,76	Ikke spesifisert	Ukjent	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	21	
			5,71	Ikke hjelpelinje		21	
16	6568739,63	580383,24	Ikke spesifisert	Ukjent	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	21	
			2,60	Ikke hjelpelinje		21	





Areal og koordinater

Areal: 38,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 568 745,31	580 383,76	5,18m	Terrengmål: Ortogonal-metoden	21		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 568 750,47	580 384,23	7,57m	Terrengmål: Ortogonal-metoden	21		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 568 749,50	580 391,74	5,25m	Terrengmål: Ortogonal-metoden	21		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 568 744,34	580 390,75	7,06m	Terrengmål: Ortogonal-metoden	21		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

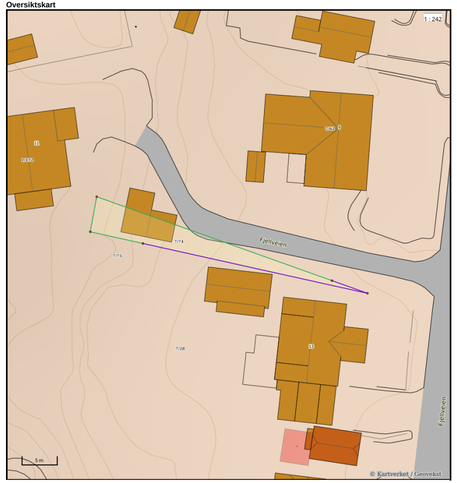
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

ambita

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Færder	3911	7	74	0	0

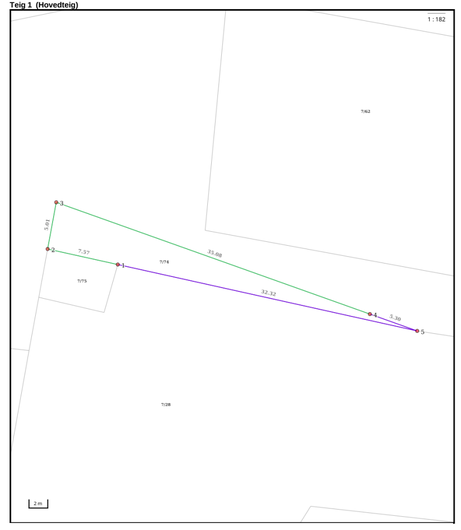


Nøyaktighet (standardavvik)
10 cm eller mindre
11 - 30 cm.
31 – 200 cm
201 – 500 cm
Over 500 cm
Ikke angitt

Hjelpelinjer
Vannkant
Veikant
Fiktiv / Teigdeler
Punktfeste

Symboler
Bygningspunkt
Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
10 cm eller mindre
11 - 30 cm.
31 – 200 cm
201 – 500 cm
Over 500 cm
Ikke angitt

Hjelpelinjer
Vannkant
Veikant
Fiktiv / Teigdeler
Punktfeste

Symboler
Bygningspunkt
Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 100,00m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Arealmerknad:

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 568 749,50	580 391,74	7,57m	Terrengmål: Ortogonal-metoden	21		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 568 750,47	580 384,23	5,01m	Terrengmål: Ortogonal-metoden	21		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 568 755,46	580 384,69	35,08m	Terrengmål: Ortogonal-metoden	21		Fjell	Nei	Kors
4	6 568 746,69	580 418,66	5,30m	Terrengmål: Ortogonal-metoden	21		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 568 745,36	580 423,79	32,32m	Digitalisert på skjerm fra scannet samlekopi (raster)	58		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



- Avløp felles
- Overvann
- Pumpeledning felles
- Pumpeledning spillvann
- Spillvann
- Vannledning
- Hyd
- Kum
- Pumpestasjon vann
- Pumpestasjon AF
- Pumpestasjon SP
- Overløp
- Utslipp
- Sluk
- Sluk
- Bekkeinntak m. ri
- Bekkeinntak
- Stoppekran
- Grenpunkt

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

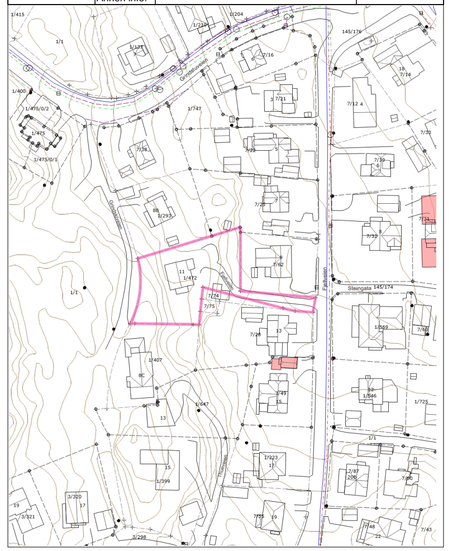
Færder kommune
Ledningskartverket

Dato: 2026.04.28
Rigel: ANVES

N

Målestokk
1:500

Færder kommune	Oversiktskart med VA				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 472	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Fjellveien 11 3121 NØTTERØY			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Kum - annen eier
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer med bokstav
- Høydekurve
- Sluk
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Avløp felles
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig grensepunkt
- Matrikkelnummermedsnr.
- Skap
- Bygningsavgrensning tiltak
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .

Færder kommune
Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163
Telefon

Utskriftsdato: 24.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus — Kilde: Færder kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 **Gårdsnr.:** 1 **Bruksnr.:** 472
Adresse: Fjellveien 11, 3121 NØTTERØY
Referanse: 28260162

Kommuneplan vedtatt	
Dato	06.09.2023
Planen vedlagt	Ja
Boligbebyggelse - Nåværende	

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	112 - Teieskogen sydøstre del og 2019001 - Ny fastlandsforbindelse
Reguleringsformål	Boligbebyggelse

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

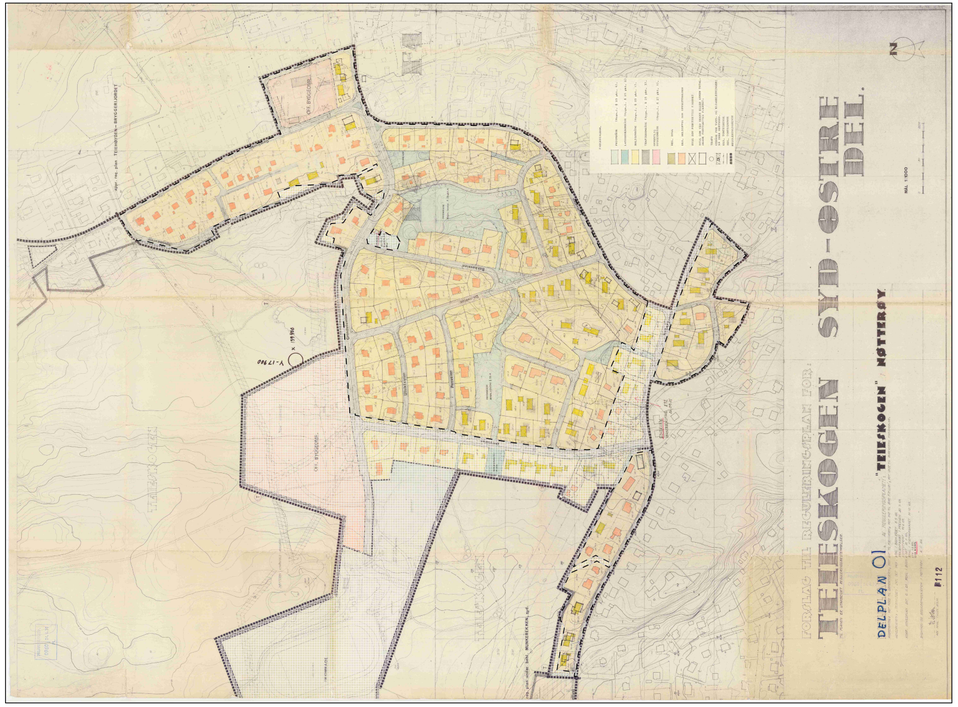
Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte kartemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke grøvearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Reguleringsbestemmelser
I tilknytning til reguleringsplan 112 Teieskogen sydøstre del (delplan 01) – Nøtterøy kommune.

Vedtatt av Nøtterøy kommunestyre 28. oktober 1971
Stadfestet av Miljøverndepartementet 7. mai 1974
Revisjoner:
112-E3 Mindre endring 24.08.2011
112-E4 Mindre endring 03.09.2014
112-E5 Mindre endring 14.01.2015

§ 1
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2
Bebyggelsen skal være åpen med bolighus i inntil 2 fulle etasjer og uthus (garasjer) i en etasje.
Bolighus må ikke være større enn 20% av tomtens netto areal*, uthus skal ha grunnflate ikke over 35 m2.
Unntak kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven.
Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelser fra den vist tomtedeling når det skjer i harmoni med den øvrige bebyggelsen for øvrig.

Fra gbnr 1/424 tillates delt tomt for en frittliggende bolig med byggegrenseavstand ikke mindre enn 10 meter fra senterlinje i Bakkeveien. For fradelte tomt skal minste uteoppholdsareal være minimum 100m2.

§2 B
GBnr 3/337 tillates delt i to tomter for frittliggende eneboliger i henhold til plankart datert 11.08.2014 gjennom mindre endring av reguleringsplan 112-E4. Eiendommene (B1 og B2) skal ha felles adkomst fra atkomstvei (V) med avkjøring til Øvreveien. Byggegrenser er angitt i plankart.
Det tillates bebyggelse med sal- og valmtak med maksimal gesimshøyde på 6,5 meter og maksimal mønehøyde på 8,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Tillatt utnyttelse på tomtene er 30 % bebygd areal (%BYA).

For B1 og B2 tillates frittliggende garasjer med bruksareal (BRA) inntil 50m2 og med mønehøyde inntil 5 meter målt i forhold til gulv i garasje. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand min. 5,0 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand min. 2,0 meter til veiformål.

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 fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§2 C
På GBnr. 1/573 tillates oppført inntil 3 boliger i rekke gjennom mindre endring av reguleringsplan 112- E5.
Byggegrenser er anvist i plankart datert 05.12.14. Balkonger kan krages utover byggegrensen mot syd med inntil 2,0 meter.
Maksimal gesimshøyde er 7 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde på bolig lengst vest på tomten er kote + 71.60. Bebyggelsen skal trappes ned mot øst, og det skal legges vekt på god terrengtilpasning.

Tillatt utnyttelse på tomtene er 35% bebygd areal (%BYA). Utendørs biloppstillingsplasser medregnes ikke i utnyttelsesgraden.

Det tillates frittliggende garasjer med bruksareal (BRA og BYA) inntil 50m2 og med mønehøyde inntil 5 meter målt i forhold til gulv i garasje. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand min. 5,0 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand min. 2,0 meter til veiformål.

Vann og avløpsledninger som krysser tomten må legges om hvis ny bebyggelse kommer nærmere disse enn 4 meter. Omlegging av vann og avløpsledninger skal utføres i samråd med Nøtterøy kommune.

Innenfor område avsatt til renovasjon kan det oppføres felles bod for oppbevaring av avfallsbeholdere. Maksimal byggehøyde er 3,5 meter.

Boligene skal ha felles adkomst fra Damveien.

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 fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3
Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at husgrupper får en harmonisk utforming.
Takoppbygg eller nedskjæring i takflaten tillates ikke.
Fage på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4
I område for offentlig bebyggelse kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. Før bygningsrådet behandler en enkelt byggemelding, kan det kreve seg forelagt for godkjenning en bebyggelsesplan for området.

§ 5
Det tillates ikke ny hyttebebyggelse i reguleringsområdet.

§ 7
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller være til hinder for trafikken.

§ 8
Ved byggeanmeldelse skal det på situasjonskartet være vist plassering av hus, garasje, og gårdsplass med oppstillingsplass for bil.

§ 9
Busslommer kan opparbeides der det viser seg nødvendig.
Stolpefester for lavspentledninger og telefonlinjer kan oppsettes der det viser seg nødvendig, fortrinnsvis i tomtegrensen.

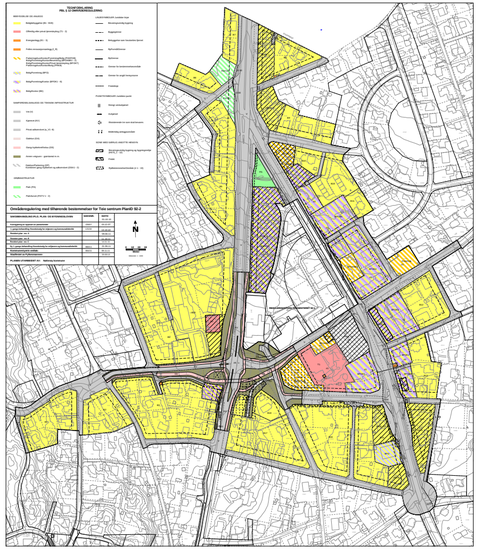
§ 10
Anlegg for lek, idrett og sport kan opparbeides i friområdene etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

§ 11
Når særlige grunner taler for det, kan mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 12

Etter disse reguleringsbestemmelsers ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

* I henhold til kommunens praksis skal dette tolkes slik at det tillates bolighus på inntil 20% BYA av den enkelte tomt.

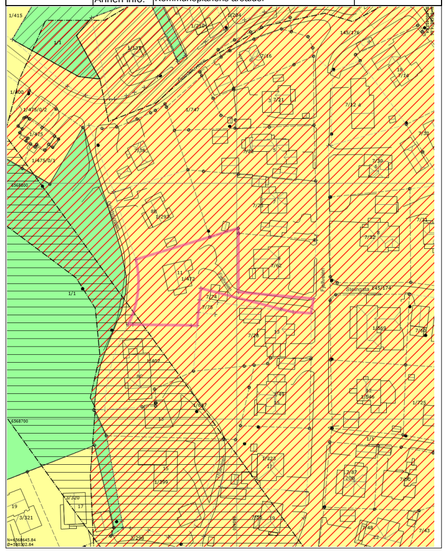

TEGNFORKLARING
PBL § 12-5 OMRÅDEBESTEMMELSER
Ombygging og bruksendring (§ 12-5 nr. 1)
Fortetting (§ 12-5 nr. 1)
Fritids- og turistformål (§ 12-5 nr. 1)
Boligformål (BFR) (§ 12-5 nr. 1)
Boligformål (BFS) (§ 12-5 nr. 1)
Boligformål (BB)
Kjøreveg (KV)
Privat adkomstveg (KA_A) (§ 12-5 nr. 2)
Gatetun (KG)
Gang-/sykkelveg/fortau (GS)
Annen veggrunn - grøntareal (§ 12-5 nr. 2)
Kollektivtrasé (§ 12-5 nr. 2)
Fjell (FJ)
Parkering (SPP) (§ 12-5 nr. 3)
Regulert bebyggelse (§ 12-5 nr. 4)
Bevaring kulturmiljø (§ 12-5 nr. 5)
Hensynssone friluftsliv (§ 12-5 nr. 5)
Hensynssone landbruk (§ 12-5 nr. 5)
Hensynssone naturmiljø (§ 12-5 nr. 5)
Hensynssone sikring mot fare (§ 12-5 nr. 5)
Hensynssone støy (§ 12-5 nr. 5)
Hensynssone bevaring kulturmiljø (§ 12-5 nr. 5)
Hensynssone faresone - høyspent (§ 12-5 nr. 5)
Hensynssone faresone - skytebane (§ 12-5 nr. 5)
Hensynssone faresone - flystøy (§ 12-5 nr. 5)
Hensynssone faresone - vassdrag (§ 12-5 nr. 5)
Hensynssone faresone - ras (§ 12-5 nr. 5)
Hensynssone faresone - radon

Færder kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 472	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fjellveien 11 3121 NØTTERØY			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk 1:1000



24.04.2026 12:21:46 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

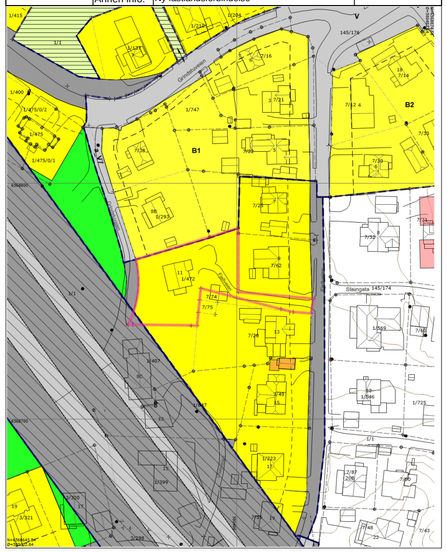
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelsesOmråde
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsone
- Grense for detaljeringsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

Færder kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 472	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fjellveien 11 3121 NØTTERØY			
Annen info:	Ny fastlandsforbindelse			

Målestokk 1:1000



24.04.2026 12:21:25 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Tunnel
- Måle- og avstandslinje
- Andre sikringssoner
- Veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Tunnel
- Boligområde
- Offentlig trafikkområde
- Offentlig friområde
- Naturvernområde
- Bestemmelsesområde
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Veg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Friområde
- Høydekurve

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/4032/91
Attesteringstidspunkt 2026-04-24 13:40

Dagbok nr. 4032
Tønsberg sorenskriverembete 2. OKT. 1964

Æ r k l æ r i n g

I anledning heftelse på eiendommen Fjellveien nr. 10B gnr. 1, bnr. 472 i Nøtterøy om rett for nabotomt Fjellveien nr. 10 til etter kommunens eventuelle forlangende å nytte denne eiendoms utvei, er det fra kommunens side en forutsetning at en slik adgang kun skal gis etter at det har vært forhandlet mellom eierne av Fjellveien nr. 10 og 10B om saken og eieren av Fjellveien nr. 10 er villig til å betale sin andel av utgiftene ved opparbeidelse, eventuelt gjerde og port samt vedlikehold og snørydding.

Det er forutsetningen at nabotomtens rett til etter kommunens eventuelle forlangende å benytte Fjellveien nr. 10B's utvei ikke kan gjøres gjeldende for større strekning enn hva som er nødvendig for en rimelig passasje og ikke i over 10 meters lengde regnet fra grensen til Fjellveien.

Det presiseres at ovennevnte rettighet kun kan gjøres etter kommunens forlangende og den kan derfor ikke tinglyses som noen rettighet for Fjellveien nr. 10.

Nøtterøy kommune, den 6/10 – 1964.

Torgeir Andersen
ordfører

Finn Mjåaland
rådmann

Som eier av Fjellveien nr. 10B samtykker jeg i at denne erklæring blir tinglyst på eiendommen.

Nøtterøy, den 16/10 1964.

Gunnar Horntvedt

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/1700/91
Attesteringstidspunkt 2026-04-24 13:40

Stpl. kr. 75.- 14/5-64
gj.ensm. drgan, Ntn.,
ikke kjøpekont.

Avskrift av dagbok nr. 1788
Vedlegg til
Tønsberg sorenskriverembete 14 MAI 1964
Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Nøtterøy kommune
født (Datum og årstall)
skjøter og overdrar herved til Gunnar Horntvedt
født 15/1-1927 (Datum og årstall)
mitt/vårt eiendom Fjellveien nr. 10B gnr.1 bnr.472 for kr. 6.909,- og parsellen "Stripa"
g.nr. 7 br.nr. 74 av skyld mk. i Nøtterøy herred[1])
for kr. 250,-
matr.nr. i [1])
Tilsammen
~~mitt/vårt kjøpesum~~ kr. 7.159,- sjutusenethundreogfemtinikroner o/loo
som er avgjort på følgende måte: Kr. 659,- kontant og deretter kr. 1.000,- ettusenkroner o/loo i avdrag pr. år inntil kjøpesummen er betalt, hver 1.april, første gang 1.april 1965.

Den til enhver tid ubetalte kjøpesum blir å forrente med 4% årlig. Rentene betales etterskuddsvis halvårlig, hver 1.oktober og 1.april, første gang 1.oktober 1964 for tidsrommet 1.april 1964 til 1.oktober 1964.

Av forfalne renter svares 5% rentesrente . Av forfølne avdrag svares 5% etterskuddsrente.

For ubetalt kjøpesum, renter og omkostninger har kommunen panterett i tomten og de på tomten stående og oppførendes bygninger med tilbehør samt i tilfelle brann bygningens assuransesum. Ved misligholdelse av betaling av renter og avdrag er kommunen berettiget til ikke bare å holde seg til kjøperen og pantets senere eiere, men også uten lovmål og dom å realisere pantet ved auksjon.

Arvefestebrev tinglyst den 19.juli 1962 bortfaller og blir å slette.

Hvis kommunen forlanger det, har nabotomten rett til å nytte denne eiendoms utvei til Fjellveien.

Nøtterøy kommune, den 30 APR 1964

Torgeir Andersen
ordfører.

Finn Mjaaland
rådmann.

Nr. 41 a. Emerson Sem & Stenersen i Oslo 10-58.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/1700/91
Attesteringstidspunkt 2026-04-24 13:40

den .....

(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at .....
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erververvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den .....

Til vitterlighet:

1. .....

2. .....

*) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/1466/91
Attesteringstidspunkt 2026-04-24 13:40

Dagbok nr. 1466 / 19/5-1967
Tønsberg sorenskriverembete

Naboerklæring.

Undertegnede erklærer herved at det intet er til hinder fra min side at herr Gunnar Horntvedt, Fjellv. 10 b bygger garasje med en avstand av 60 cm. fra mitt gjerde i Fjellveien 12 Garasjen skal plasseres ved grensen til min eiendoms nordvestre hjørne.

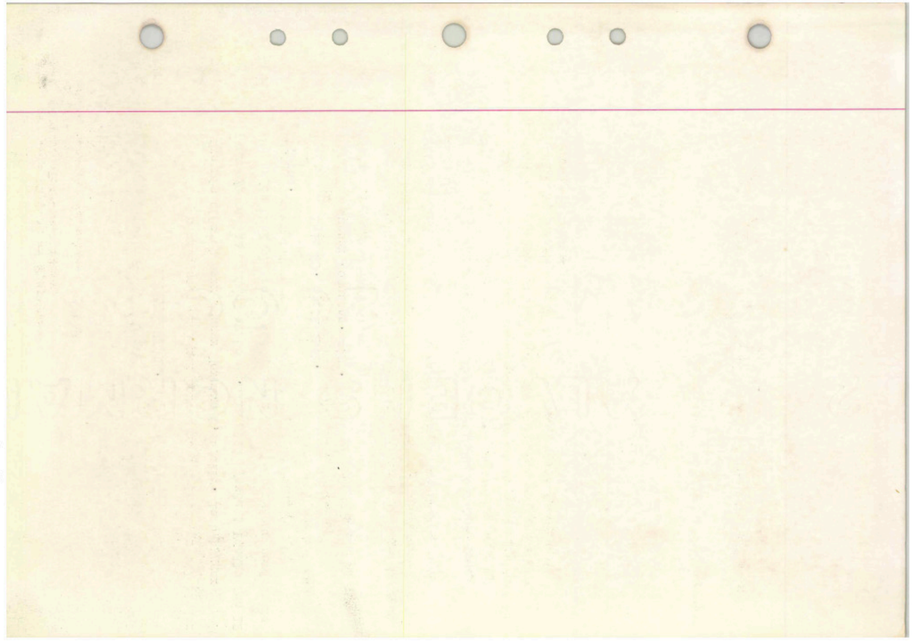
Teie 29. april 1967.

Gunnar Jonassen. sign.

Side 2 av 2

Attestert kopi av dok.nr. 1967/1466/91
Attesteringstidspunkt 2026-04-24 13:40

Kartverket



Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	1008322
Pinkode	9509
Dokumentdato	13.01.2022
Kontrolldato	13.01.2022
Inspektør	Kristian Jul Pedersen

GRETHE HELEN HORNTVEDT
FJELLVEIEN 11
3121 NØTTERØY

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Fjellveien 11, bruksenhet H0101, 3121 NØTTERØY den 13.01.2022

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

Til stede:
Eier/representant for eier: GRETHE HELEN HORNTVEDT
For brannvesenet: Kristian Jul Pedersen

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

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

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Spørsmål rettes til Kristian Jul Pedersen på **feier@vibr.no** eller **98 26 30 32**.

Med vennlig hilsen

Kristian Jul Pedersen
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse

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

Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Egne notater undefined

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og 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 fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@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 EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendings-loven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle 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.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den 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!

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig o.l. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260162
Adresse: Fjellveien 11, 3121 NØTTERØY
Betegnelse: GNR 1, BNR 472 AKSJENR: 916959478 i Færder kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

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

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon 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 budgivningen 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)

www.partners.no