



Velkommen til

Lahelleveien 13
3140 Nøtterøy

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Lahelleveien 13
3140 Nøtterøy

Stor herskabelig villa med vakker hage, tennisbane, basseng, egen strandlinje, båthus, stor brygge. Nydelig beliggenhet!

Velkommen til Lahelleveien 13 – En stor herskabelig villa med egen praktikantdel, trippelgarasje og nydelig beliggenhet. Dette er en praktiendom av det sjeldne, tomt på godt over tre mål, steinlagt gårds plass og solrik, parkmessig opparbeidet hage. Her finner du både tennisbane, strand, båthus og brygge med båtplasser. Langs den ene siden av boligen er det også et hellelagt uteareal med overbygd spise plass, utepeis og svømmebasseng på 4x10m.

Eneboligen byr på flotte detaljer og rikelig med tumleplass over tre etasjer. To kjøkken, fire soverom og fire bad ligger fordelt på over tre etasjer. I tillegg til både stue og stor kjellerstue med peis, er det fire herlige stuer i første etasjen. Den har en egen praktikantdel med sjøutsikt og som har egen inngang.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	33 000 000
Omkostninger*	kr	901 276
Totalpris inkl. omk.	kr	33 901 276
BRA/BRA-I		529/529 m ²
Ant. sov.		4
Tomteareal	ca. 3 167.60 m ²	
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1989
Energimerking		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Daniel Kamås Shahabi
Eiendomsmegler MNEF

954 64 390
daniel.shahabi@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	33 000 000
Omkostninger*	kr	901 276
Totalpris inkl. omk.	kr	33 901 276

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 825 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 826 090

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 12 383 pr. år for 2023

Dette inkluderer renovasjon, vann- og avløpsavgifter og feiing. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk.

Det er installert vannmåler på eiendommen.

Registerbetegnelse

Gnr. 22, bnr. 34 i Færder kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 529 m²
BRA total: 529 m²

Kjeller

BRA-i: 202 m².

1. etasje

BRA-i: 211 m².
TBA: 34 m².

2. etasje

BRA-i: 116 m².

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang,

gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

4

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Det er parkering i en frittstående trippelgarasje og på egen steinbelagt gårdsplass.

Tomt

Tomteareal er 3 167.60 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en nydelig, solrik beliggenhet, hvor boligen ligger omkranset av en velstelt tomt på godt over 3 mål. Hagen er parkmessig opparbeidet og i forkant av boligen ligger en stor, steinlagt gårdsplass. Hagen har sjarmerende lysthus, store plenareal og er avgrenset med hekker og trær. På nordsiden av boligen er det etablert en flott tennisbane.

Langs sydsiden av boligen ligger et fantastisk, hellelagt uteareal med takoverbygg uteplass og stort basseng på 4x10 m. I ene enden av uteplassen er det oppført stor utepeis og dette er et herlig sted å innta middagen med familie og venner rundt bordet en varm sommerkveld.

Fra spisestuen i første etasje er det utgang til en koselig terrasse. Terrassen ligger med boligens vegger på tre sider, noe som gir en lun og skjermet uteplass. Fra terrassen er det trapper ned til hagen og det er ytterligere trapper i terrenget. Hagen strekker seg helt ned til stranda med en strandlinje på over 60 m, hvor det er etablert en liten uteplass, utebelysning og det er fine muligheter for bading. Det er også en egen brygge med plass til flere båter, badetrapp og båthus med plass til ca 30 fot med elektrisk vinsj.

Byggeår

1989

Innhold

1. etasje: Entré, vindfang, hall, 2 kjøkken, 2 stuer, spisestue, peisestue, 2 bad og soverom.

Praktikantdelen består av kjøkken, bad, stue og egen inngang med tilgang til terrasse.

2. etasje: Trapperom/stue, bad, 3 soverom, garderobe og loftsboder i knevegg.

Kjeller: Entré, hall, trapperom, kjellerstue, vaskerom, soverom, bad, badstue, vinkjeller, treningsrom, teknisk rom og 2 boder.

Eiendommen gir et staselig førsteinntrykk, hvor du kommer inn en lang, asfaltert innkjøring med høye hekker på hver side til stor, steinlagt gårdsplass. Rundt gårdsplassen ligger trippelgarasjen,

et lite sidebygg og eneboligen med et meget flott inngangsparti med skifer trapp. Inngangspartiet ligger inntrukket med tilknyttet adkomstterrasse og hovedinngang med doble dører. I tillegg er det en sideinngang til vindfang som leder inn til praktikant delen. Entreen gir et flott førsteinntrykk av boligen med mønstrede fliser på gulv med varmekabler, dus farge på vegger, tapetsert kontrastvegg og vinduer på hver side av den hvite, doble inngangsdøren. På den ene siden av rommet er det skyvedør inn mot kjøkken og det er også dør med glassfelt inn til hallen. Hallen har trapp til øvrige etasjer og doble franske dører inn mot spisestue. I tillegg har kjelleretasjen egen inngang til entré med skyvedørgarderobe.

Kjøkken

Hovedkjøkkenet er meget romslig og gir et flott inntrykk med stor spiseplass, god belysning, enstavs parkett med varmekabler og pen tapet på vegger. Innredningen er med Sivesind kirsebærtre med profilerte fronter, åpne hyller, benkeplate i laminat og nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet har ellers integrerte hvitevarer, opplegg for oppvaskmaskin og ventilator med luftutkast.

Stue, peisestue og spisestue

Fra hallen er det doble franske dører inn mot spisestuen og peisestuen, to vakre rom med gylden farge på vegger, hvit listverk som en fin kontrast og rosett i himlinger. Store vinduer gir godt gjennomlys og lar den nydelig utsikten få spille hovedrollen. Doble dører i spisestuen åpner opp til terrasse hvor middagen kan nytes på finværsdager. Peisestuen har egen utgang til hellelagt uteplass med basseng.

Stuene er avdelt av pipeløpet med etasjeovn i spisestuen og flott marmorpeis i peisestuen. Fra peisestuen er det videre adkomst til en meget pen dagligstue, holdt i samme stil og farger med stukkatur i himling og store, sprossekledd vinduer på to sider.

Stue 2. etasje

I andre etasje har boligen en sjarmerende stue som med noe skråhimlinger, gulv i en varm fargetone og tapetserte vegger byr på en lun atmosfære. Stuen har hvitmalt rekkverk mot trappeløpet og gode, sprossekledd vinduer på langveggen.

Kjellerstue

Eneboligen har en meget stor kjellerstue som med vinklet planløsning enkelt kan innredes i flere soner. Rommets blikkfang er en massiv, steinkledd gruepeis – her kan du kose deg foran knitrende flammer på mørke vinterkvelder. Stuen har ellers en særegen stil med flislagt gulv med varmekabler, brystningspanel, øvrige veggflater i en gylden fargetone og lakkert trepanel i himling.

Bad/wc

Eneboligen har fire bad, hvorav ett ligger i andre etasje, to i første etasje, der det ene er tilknyttet praktikant delen og ett bad i kjeller med tilknyttet badstue. Badet i andre etasje er meget romslig med fliser på gulv med varmekabler og deler av vegg, downlights og noe skrå himlinger. Innredningen har to nedfelte servanter og badet er for øvrig utstyrt med toalett, bidé, dusjhjørne og innbygd badekar.

Bad 2

Badet i syddelen av boligens første etasje ligger med praktisk adkomst fra hallen. Badet ble oppgradert i 2011 og har flislagte overflater, gulvvarme og avtrekk. Videre er baderommet utstyrt med toalett, dusj og innredning med servant.

Bad 3

Badet i kjelleretasjen var nytt i 2015 og har flislagt gulv med varme, hvite metrofliser på vegg og avtrekk via vifte i vegg. I tilknytning til badet ligger en flott, plassbygd badstue med panelte overflater, benker, belysning og badstueovn. Badet for øvrig er utstyrt med toalett, søyleservant og dusj.

Vaskerom

I kjelleretasjen ligger et vaskerom med adkomst fra gang og kjellerstuen. Vaskerommet har belegg på gulv med plastsluk, malt strietapet på vegger og panelt himling. Rommet har også innredning med to nedfelte skyllekummer og det er selvfølgelig opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom og garderobe

Eneboligen har til sammen fire soverom, så her er god plass til en stor familie. I andre etasje ligger tre gode soverom, alle med garderobeløsninger og adkomst fra stue. Hovedsoverommet har et tilknyttet walk-in closet.

I tillegg er det rom som er innredet til soverom (ikke godkjent innredet) med skyvedørsgarderobe i kjelleretasjen. Lagringsmuligheter er det nok av i kjelleren med flere boder. Her er det lagringsplass over et gulvareal på til sammen 70 kvm.

Praktikantdel

Kjøkkenet i praktikantdel av boligen er et meget trivelig rom med plass til frokostbord under sprosskleddede vinduer. Innredningen ligger i praktisk L-form med oppbevaringsplass bak hvite, profilerte fronter. Videre har innredningen vitrineskap, krydderhyller, hvit laminatbenkeplate og nedfelt benkebeslag med skylle- og oppvaskkum. Over benken er det lagt fliser med dekor og over nisje for komfyr er det montert ventilator.

Stue

I praktikant delen er det en koselig stue, hvor store vindusflater på tre sider gir meget behagelige lysforhold og ivaretar utsikten til den skønne hagen og sjøen. Stuen er også utstyrt med en original etasjeovn som bidrar til å gi rommet en særegen karakter.

Bad

I nordenden av boligen ligger det et lyst bad plassert mellom kjøkken og soverom. Badet fikk nye fliser i 2005 og er utstyrt med toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Her er det flislagt gulv, vegger i en kombinasjon av fliser og malte flater, samt avtrekk via vifte i vegg. Innredningen er hvit med glatte skapfronter, heldekkende servant og belysning over speil.

soverom

I første etasje er det et soverom i norddelen av boligen med god oppbevaringsplass i plassbygde skap.

Standard

Boligen fremstår med normal bruksstandard og har normalt vedlikehold. Avvik er enkeltvis beskrevet i tilstandsrapporten. Kjøper må vurdere tilstand og standard i tråd med sitt bruksbehov.

Beliggenhet

Prakteiendommen ligger sentralt, men samtidig stille og rolig i idylliske omgivelser helt nede ved Ekenessundet på Nøtterøy, i Færder kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. I tillegg er det kun 5 km til Tønsberg sentrum. Om sommeren har Nøtterøy en idyllisk atmosfære, og det er duket for bading og kos. På egen tomt er det badebasseng, strand og brygge med båtplass. Med båten kan man kjøre rundt i fjorden og oppleve en av Norges flotteste skjærgårder. Badeplassene er det mange av, hvor Fjærholmen er kommunens største og fineste badeplass, bare ca. 2,6 km unna. Her er det sandstrand, svaberg, gresslette med lekeapparater og god plass for solbading. Nøtterøy er kjent for sin vakre skjærgård, men hovedøya har også fine muligheter for turer i skog og mark. Blant annet kan Teieskogen og Hella turområde anbefales. Videre er det kort vei til lekeplass, skiløyper og svømmehall, samt 18-hulls golfbane på Borgheim. Ved ungdomsskolen Teigar ligger Nøtterøyhallen og et flott utendørs idrettsanlegg med en rekke fotballbaner og 400 m friidretts-løpebane. Et annet alternativ er Nesskogen Idrettspark som ligger ca. 3 km fra

boligen.

Service tilbud dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Spar Føyenland, Extra Nøtterøy, Kiwi Hjemseing, Meny Teie og Meny Skallestad. Ønsker du ytterligere service tilbud har Teie Torg et rikt og variert utvalg av fasiliteter og service tilbud, inklusive flere apotek og Vinmonopol.

Fra eiendommen er det gangavstand til Føyenland barneskole og Borgheim ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Nøtterøy Videregående skole. Steinerskolen i Vestfold ligger på Vestskogen. Kommunen har også et godt utvalg av barnehager, hvor Føyenland og Smidsrød FUS er de nærmeste.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

For mer informasjon ang. avstander til barnehager, skoler og fritidstilbud, se vedlagt Nabolagsprofil.

Skolekrets: Føyenland skole.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med skilt fra EiendomsMegler 1 ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Ekeneskryss og ligger ca. 5-6 minutters gange unna. Ved å benytte bil tar det ca. 7 min til Teie, ca. 9 min til Tønsberg/Jernbanestasjonen, ca. 24 min til Åsgårdstrand, ca. 27 min til Sandefjord/Torp flyplass, samt ca. 53 min til Drammen.

Det er kun 5 minutter med båt til Tønsberg brygge.

Byggemåte

Utdrag fra vedlagt tilstandsrapport:

Ukjent byggegrunn (antatt leirholdig grunn). Grunnmur av Lecablokker. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning. Valmet takkonstruksjon i tre. Taket er tekket med glassert teglstein.

Bygningssakkyndig sine punkter i tilstandsrapporten med tilstandsgrad TG2 og TG3:

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig - Nedløp og beslag:

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

Tiltak:

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

Utvendig - Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tiltak:

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.

Utvendig - Utvendige trapper;

Det er avvik:

Bom i diverse skifer.

Tiltak:

- Bygningsdelene fungerer med avviket. Tiltak må utføres dersom avviket ønskes lukket.

Innvendig - Overflater - 2;

Det er avvik:

Stedvis slitasje og spor etter fukt i parkett samt sprekk i parkettskjøt. Sprekk/riss i gulvfliser i kjellerstue. Løse fliser på vegg over kjøkkenbenk (nord). Stedvise sprekker i overflater.

Tiltak:

- Bygningsdelene fungerer med avviket.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Målt høydeforskjell/planavvik på mindre enn 10 mm soverom syd i 2. etasje.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 5 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 15 mm i hele rommet i peisstue 1. etasje.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 5 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 10 mm i hele rommet i stue nord1. etasje.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 5 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 15 mm i hele rommet i kjellerstue.

Målt høydeforskjell/planavvik på mindre enn 10 mm i bod i kjeller.

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.

Innvendig - Radon:

Det er avvik:

Ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet.

Tiltak:

- Det anbefales ytterligere undersøkelser eventuelt nye målinger og at forholdet holdes under videre oppsikt og vurdering om eventuelle tiltak bør utføres.

Innvendig - Pipe og ildsted:

Det er avvik:

Sprekk i ildfast plate foran ildsted i peisestue. Dels mosegrodd og dels avflaking i forblendingstein over tak.

Tiltak:

- Det anbefales å helbeslå piper over tak.

Innvendig - Rom Under Terreng:

Det er avvik:

Konstruksjonen er utført med plast/dampsperre (skal ikke være plast/dampsperre mot yttervegg under terreng).

Tiltak:

- Konstruksjonen bør holdes under videre oppsikt.

Innvendig - Innvendige trapper:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Våtrom - Overflater Gulv - Bad/wc (kjeller):

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet

Tekniske installasjoner - Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Andre tiltak:

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tiltak:

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

Andre tiltak:

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak:

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner:

Det er avvik:

Selger opplyser at gulvvarme er defekt i et vindfang.

Tiltak:

- Tiltak må utføres dersom avviket ønskes lukket.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tiltak:

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

Tomteforhold - Drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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.

Tomteforhold - Forstøtningsmurer:

Det er avvik:

Støttemur mangler rekkverk.

Diverse skjevheter/tegn til jordtrykk.

Tiltak:

- Må monteres rekkverk.

Støttemur bør holdes under videre oppsikt.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

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

Tiltak:

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

TG2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Ingen punkter å gjengi.

TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Våtrom - Generell - Vaskerom (kjeller):

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvbelegg er ikke tett.

Forventet brukstid betraktes som oppbrukt. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i gulvbelegg på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Gulvbelegg må skiftes/utbedres.

Våtrom - Generell - Bad/wc/vaskerom 1. etasje nord:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Det bør eventuelt installeres dusjkabinett som strakstiltak så lenge rommet har sin nåværende utførelse.

Våtrom - Generell - Bad/wc (2. etasje):

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran innen "rimelig tid" for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens

krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Det anbefales som strakstiltak å installere dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.

Tomteforhold - Terrengforhold:

Terreng faller inn mot bygning. Terreng faller inn mot deler av bygningen.

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TGIU (Konstruksjoner som ikke er undersøkt):

Våtrom - Fukt i tilliggende konstruksjoner - Vaskerom (kjeller):

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våtrom - Fukt i tilliggende konstruksjoner - Bad/wc (kjeller):

Hulltaking er utført men konstruksjonen har murvegg innkledd (skjult i konstruksjonen). Ytterligere hulltaking til baksiden av platekledning mot dus/våtsone er derfor ikke foretatt.

Våtrom - Fukt i tilliggende konstruksjoner - Bad/wc/vaskerom 1. etasje nord:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (dels mot yttervegg og dels mot tilliggende kjøkken med innredning).

Ovennevnte punkter er på ingen måter utfyllende, og interessenter oppfordres til å lese vedlagte tilstandsrapport grundig.

Selger opplyser om følgende:

- har vært vann i kjeller ved et par anledninger.
- var lekkasje fra bad for ca 25 år siden.
- var lekkasje fra oppvaskmaskin ca 2005.
- har vært tilbakeslag i avløpsledninger ved to anledninger (ca 2020).
- bom i diverse fliser ved basseng.
- råte i deler av garasjeport(er).
- sprekke i mur og dels løs murpuss i garasje.
- enkelte sprekker i garasjegulv.
- generell værslitasje i båthus.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen iflg. kommunen.

Boligen er byggeanmeldt og godkjent oppført. Det foreligger brev fra Nøtterøy kommune bygnings og reguleringsjefen datert 28.04.1989 som bekrefter ferdigbefaring.

Det er uoverensstemmelser mellom godkjente bygningstegninger, og dagens bruk/innredning av boligen.

I kjelleretasjen er rom avsatt til disponibelt rom i dag innredet til soverom.

Det er uvisst om krav til søknad for terrassen i forhold til høyde fra grunn. Terrassen er oppført utover det som fremkommer på godkjente bygningstegninger. Evt. konsekvenser rundt dette forholdet vil være ny eiers risiko, da eiendommen selges slik den er.

Overnevnte rom er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Det foreligger tegningsgrunnlag hos kommunen, men som ikke er stemplet fra kommunen på båthuset. Det foreligger i midlertid ingen form for brukstillatelse på bygningen. Ut ifra tegningsgrunnlaget, er det satt inn større vinduer enn det som er godkjent.

Det foreligger tegningsgrunnlag hos kommunen som stemmer overens med dagens bruk av garasjen. Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Det foreligger ingen tegningsgrunnlag for sportsboden denne ble opprinnelig satt opp i 1928 som en ute do på gårdsplassen. Fremtidige eventuelle konsekvenser av dette forholdet må ny eier akseptere.

Det foreligger ingen tegningsgrunnlag for lysthuset i hagen. Lysthuset står løst oppå noen lekablokker. Dette er ikke søkt om, og det vil være ny eiers risiko for hvilke konsekvens dette kan få for fremtiden da eiendommen selges slik den er.

Det har vært en brygge på eiendommen før 1965 utfra gamle flyfoto. Det kan se ut som bryggen var noe lenger enn dagens brygge. Det foreligger ingen tegninger eller godkjenninger for endring av bryggen hva gjelder forkortelse av denne, og tillegg av flytebrygge. Både murbrygge og flytebrygge var oppført på eiendommen før nåværende eier overtok eiendommen, dette kan dokumenteres med bilde. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Svømmebassenget er dokumentert på tegninger fra kommunen i 1988 og bekreftet godkjent i henhold til brev datert 28.09.1989. Bassenget ble bygget før nåværende eier overtok eiendommen. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket. . Hvor hvitt dette var vanlig på denne tiden vites ikke. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

I utdrag fra vedtak i sak behandlet i bygningsrådet 08.12.1989 sak 725/89 - søknad om oppføring av gjerde langs adkomstvei og tennisbane, fremkommer det at "Bygningsrådet har ikke noen bemerkninger til anlegg av tennisbane". Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Det foreligger "Melding om overbygg på uteplass/terrasse - Godkjenning", hentet fra innsynsordningen på kommunens hjemmesider. Melding om mindre tiltak på bebygd eiendom etter plan- og bygningslovens (pbl) §86a godkjennes. Det er her snakk om oppføring av nytt overbygg på allerede eksisterende uteplass. Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Boligen oppvarmes med panelovner, varmekabler og vedfyring. Det er varmekabler alle badene og i hver entré, kjøkkenet (defekt gulvvarme i den ene entreen). To flotte etasjeovner er plassert i spisestue og stuen i praktikant delen og i hovedstuen og kjellerstuen er det en åpne peiser. Det er mekanisk avtrekk fra begge kjøkkene og tre bad.

Kjøkkenet i den nordlige delen har det er direkte avtrekk via fellesluftekanal fra badet og ut i friluft, mens enkelte av de andre rommene har veggventiler. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Videre har boligen to varmtvannsberedere fra 1986/88 med et volum på henholdsvis 198 og 287 liter.

Informasjon strømforbruk: Strømvatle – Norgespris

Det er ikke avklart med selger om denne eiendommen er tilknyttet strømvatlen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Dersom selger har inngått Norgespris, så følger avtalen eiendommen og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026. Dersom dette har betydning for deg som interessent så bes du ta kontakt med megler for avklaring.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Boligen er kun godkjent som én boenhet. Deler av boligen kan imidlertid være egnet for utleie. Utleie av del av eksisterende bolig er i seg selv ikke søknadspliktig så lenge arealet som leies ut lovlig kan benyttes til varig opphold og ikke er fysisk adskilt fra boligen ellers. Ved utleie av hele eller deler av boligen anbefaler vi å ta kontakt med Skatteetaten for vurdering om eventuelle skattemessige konsekvenser.

Radon

Gjennomført radonmåling - Under grenseverdi 200 Bq/m³.

Denne boligen er radonmålt 2010 iht. vedlagt rapport datert 13.12.2010 og verdiene av målingen ligger innenfor anbefalte grenseverdier. Tiltaksgrense for radontiltak er 100 Bq/m³. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no

Kopi av "Måling av radon i inneluft" ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Konsesjonsplikt

Kommunen har innført konsesjonsgrense 0, det vil si boplikt på alle boligeiendommer. Eiendommen forutsettes derfor benyttet som helårsbolig.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Boligbebyggelse - Nåværende
- Byggegrense
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Gjeldende plan:

- 99003 - Kommuneplanens arealdel 2015-2027 (31.01.2018)

Boligen ligger i et uregulert område, men omfattes av kommunedelplanens arealdel hvor formålet er: Boligbebyggelse - Nåværende, og Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Kopi av situasjonskart, Kommuneplanens arealdel - kart ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Utdrag fra Kommuneplanens arealdel - Utfyllende bestemmelser og retningslinjer:

29 Bruk og vern av sjø og vassdrag

29.1 Tiltak i sjø og vassdrag (inkludert tilhørende installasjoner på land)

- a) Det er forbud mot tiltak etter pbl §§ 20-1, samt §1-6 nærmere sjøen enn fastsatt byggegrense på arealplankartet.
- b) Forbudet mot tiltak langs sjøen gjelder ikke for oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag som skal tjene til fiske og ferdsel til sjøs.
- c) Ved inngrep nær bekker som har vært, er, eller kan bli gyteområder for sjørrett skal det vises særlig varsomhet for ikke å forringe gyte- og oppvekstvilkårene for fisken.
- d) Ved naturinngrep i sjø eller vassdrag skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker det biologiske mangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land og på sjøen/i vassdraget.
- e) Det skal ikke fylles ut eller gjøres andre inngrep i strandsonen. Anleggelse av nye private sandstrender er eksempel på tiltak som ikke er tillatt.
- f) Etterfylling av sand på eksisterende strender skal ikke skje med sand av annen kvalitet enn den stedege.
- g) Flytende konstruksjoner eller fartøy som tilrettelegger eller benyttes som brygge, tillates ikke.

Kopi av Kommuneplanens arealdel - Utfyllende bestemmelser og retningslinjer kan fås ved henvendelse til megler.

Det opplyses fra kommunen at Kommuneplanens arealdel er under revidering. Arealformålet på denne eiendommen foreslås ikke endret.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Eiendommen er tilknyttet tau anlegget i fra 2017

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 2 854 155 for 2021.

Sekundærverdi: Kr 10 274 956 for 2021.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Formuesverdien er opplyst av selger.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Det godtas kun inn- og utbetaling fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Synnøve Smedsrud

Heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3911/22/34:

20.03.1934 - Dokumentnr: 900326 - Bestemmelse om gjerde

20.03.1934 - Dokumentnr: 900043 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3911 Gnr:22 Bnr:4

05.02.1974 - Dokumentnr: 990026 - Sammen slått med denne matrikkelenhet:

GNR. 22, BNR. 38

17.12.1990 - Dokumentnr: 18765 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 150733 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0722 Gnr:22 Bnr:34

01.01.2020 - Dokumentnr: 1456036 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0729 Gnr:22 Bnr:34

01.01.2024 - Dokumentnr: 466510 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3811 Gnr:22 Bnr:34

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Tore Rønning den 20.03.2023.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Var lekkasje i et av baderommene i første etasje, - utbedret.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

? Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: se under

Beskrivelse av arbeidet: husker ikke årstall.rundt år 2000, utbedret av murer Olle Olsson, byggmester Sven

Ove Johansen, elektriker Per Johansen.Nye fliser, el opplegg, membran, varmekabler.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Gjensidige, Slettedal VVS.

Beskrivelse av arbeidet: Bad kjeller I regi av Gjensidige/Slettedal VVS. Vannlekkasje. Nye fliser, membran, el

opplegg, varmekabler.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

? Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

2

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Foyen Hermansen og dugnad

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet noe kledning og 4 doble vinduer, + 3 terrassedører, 2022. SKiftet et vindu

sydvegg + dør båthus, 2025.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet noe kledning og 4 doble vinduer, + 3 terrassedører, 2022. SKiftet et vindu

sydvegg + dør båthus, 2025.

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

? Ja

tett avløp i sluk utendørs, ref sak Gjensidige. Ekstremvær.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Gjensidige Slettedal VVS

Beskrivelse av arbeidet: ref til punkt

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Færder kommune

Beskrivelse av arbeidet: Ble koblet på TAU anlegg av kommunen, husker ikke årstall, ca 2018?

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja

Har vært fukt innvendig på piper grunnet mangel på impregnering av pipe utvendig. Pålegg fra Vestfold

Brannvesen 2023. Det må byttes takstiger på piper. Takstiger skal byttes våren 2025.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Vestfold peis og pipe

Beskrivelse av arbeidet: Laget nye feietrinn og ny plattform rundt piper og impregnert med silikon innside begge piper

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Per johansen

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs lagt grunnet ny varmpumpe

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

2010: soverom 140 Bq/m3, stue 120 Bq/m3.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Sprekk i mur garasjevegg

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring meglet frem av Söderberg & Partners. Dersom handelen gjelder småbruk er boligselgerforsikring begrenset til å gjelde kun bolig/ kårbolig/ våningshus med tilhørende garasje. Øvrige bygninger eller eiendommen for øvrig omfattes ikke av forsikringen. Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 mnd. før overtagelse. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til 10.000.000,- kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer, men forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper har plikt til å sette seg inn i fullstendige vilkår for boligselgerforsikring som kan hentes på www.soderbergpartners.no. Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven. Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, f.eks. ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtagelse. Garantier/lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved

eiendommen eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Forsikringen dekker ikke krav knyttet til rengjøring/rydding av eiendommen, eller tilbehør som skal medfølge. Forsikringen omfatter heller ikke en redusert boligverdi som skyldes skjevgkre. Krav/erstatning under kr. 5.000,- dekkes ikke av forsikringen. I noen tilfeller er det heller ikke dekning der selger har opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt. Iht. lov og rettspraksis må det reklameres "innen rimelig tid". Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen 2 mnd. fra forholdet ble/burde vært oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2.200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1200,- i honorar for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsojektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til megler klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

Vedlegg

Selgers egenerklæring, datert 10.03.2023

Tilstandsrapport, datert 20.03.2023

Forenklet situasjonskart, datert 13.03.2023

Kommuneplanens arealdel - kart, datert 17.02.2023

Måling av radon i inneluft, datert 13.12.2010

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en

beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Daniel Kamås Shahabi

Eiendomsmegler

Telefon: 954 64 390

E-post: daniel.shahabi@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Sandefjord

Postboks 216

3201 SANDEFJORD

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.









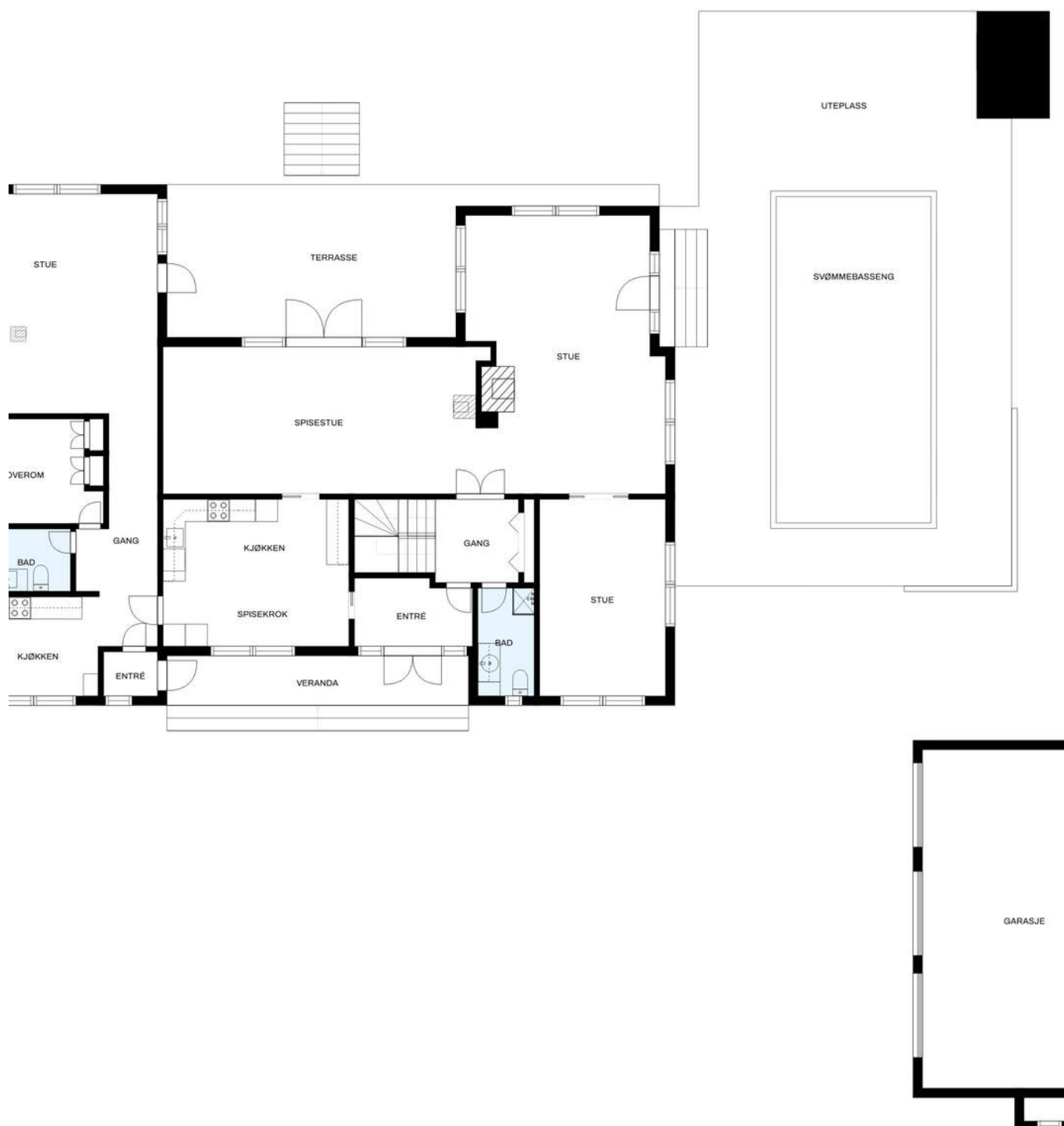












PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

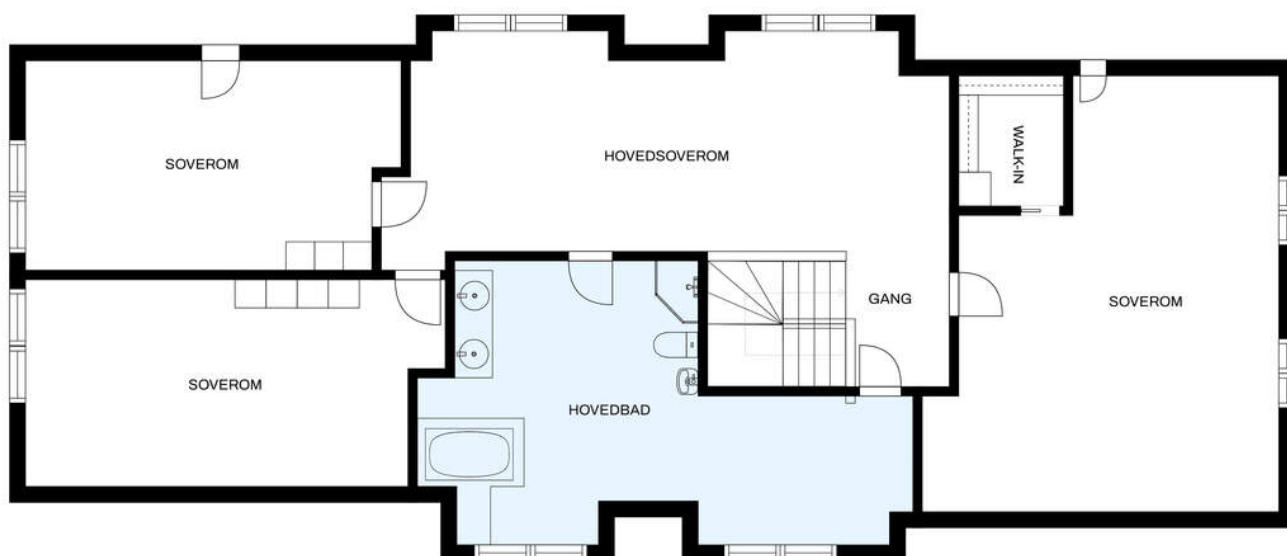










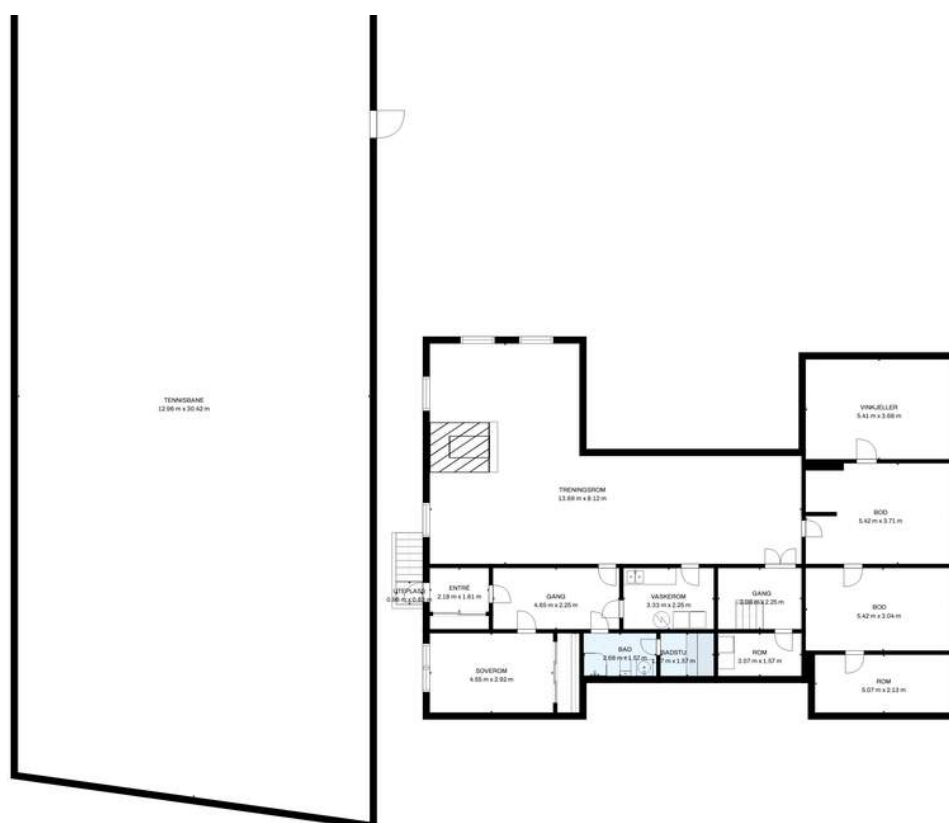












Setur





























LAHELLEVEIEN 13

Nabolaget Vollen/Ekenes - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Ekeneskrysset	5 min
Linje 112, 113A, 113B, N113	0.4 km
Tønsberg stasjon	11 min
Linje RE11, RX11	5.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	33 min

SKOLER

Føyenland skole (1-7 kl.)	10 min
257 elever, 17 klasser	0.9 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
471 elever, 37 klasser	2.9 km
Borgheim ungdomsskole	5 min
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
344 elever, 24 klasser	4.7 km
Nøtterøy videregående skole	5 min
550 elever	2.9 km
Færder videregående skole	8 min
750 elever	4.1 km

” «Meget barnevennlig og rolig nabolag»

Sitat fra en lokalkjent

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 91/100

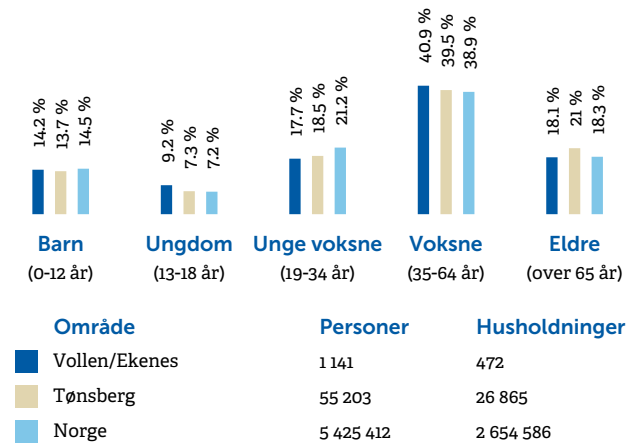
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 78/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Tillas naturbarnehage (1-5 år)	13 min
60 barn	1.1 km
Føyenland barnehage (1-5 år)	12 min
46 barn	1.1 km
Smidsrød Fus barnehage (0-5 år)	15 min
78 barn	1.3 km

DAGLIGVARE

Spar Føyenland	12 min
Post i butikk, PostNord	1.1 km
Coop Extra Nøtterøy	21 min
Post i butikk, PostNord	1.9 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 90/100

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 88/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 87/100

SPORT

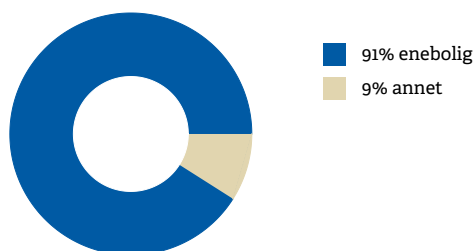
 **Føyland skole - ballbinge** 9 min 
Ballspill 0.8 km

 **Husøy Skole** 4 min 
Aktivitetshall, ballspill 2.4 km

 **ENERGY Fitness Borgheim** 4 min 

 **EVO Nøtterøy** 7 min 

BOLIGMASSE

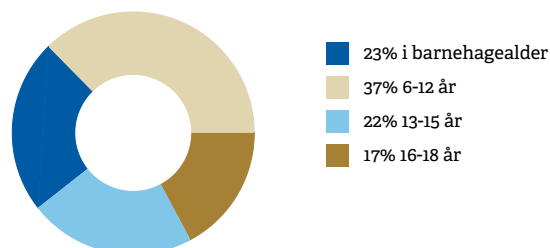


VARER/TJENESTER

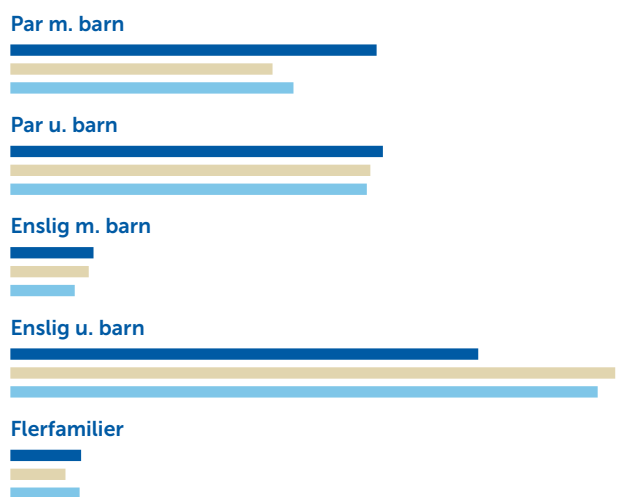
 **Bellevuesenteret** 6 min 

 **Apotek 1 Teie torg** 5 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

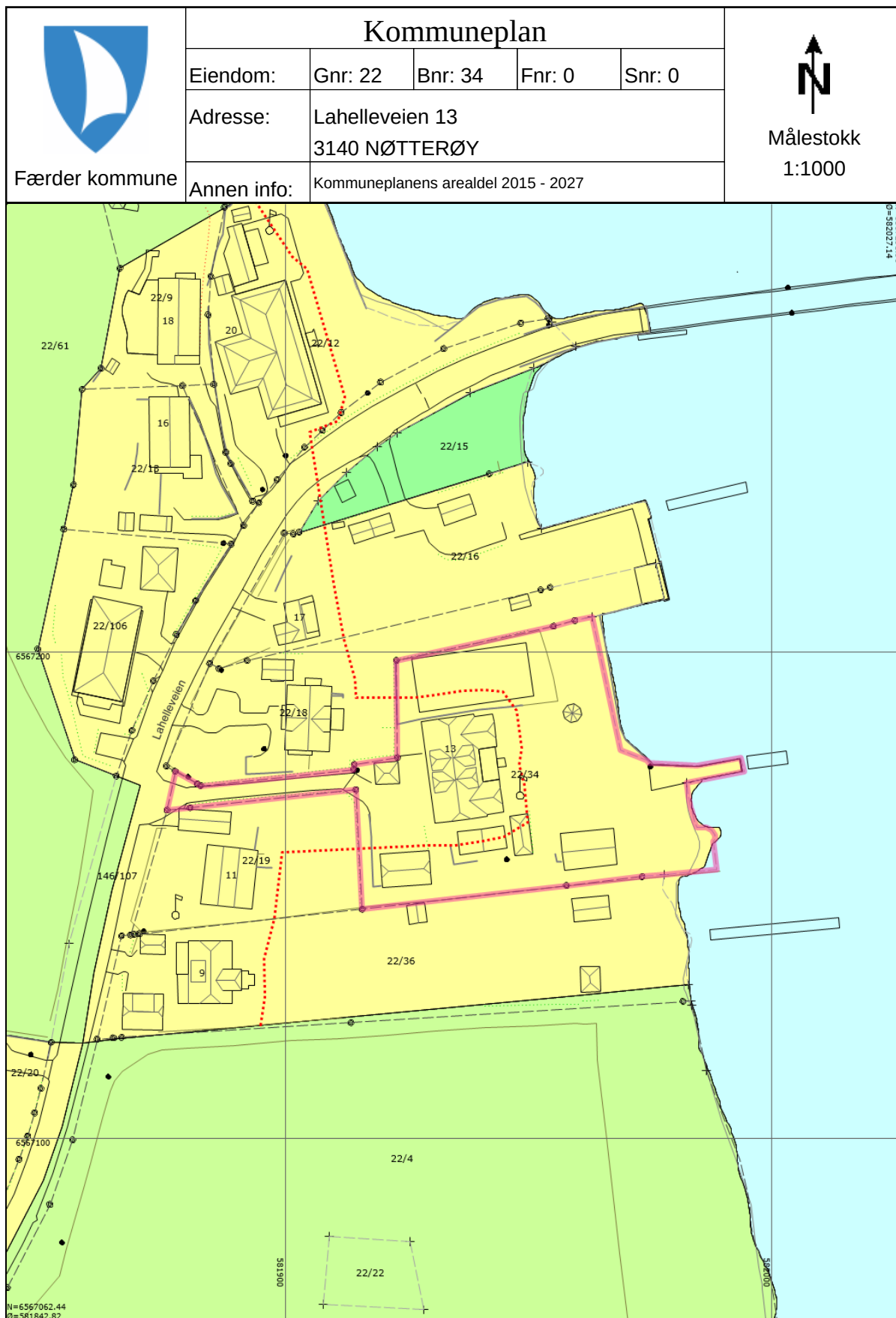
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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.



Vedlegg: Kommunalinformasjon



17.02.2023 12:40:59 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

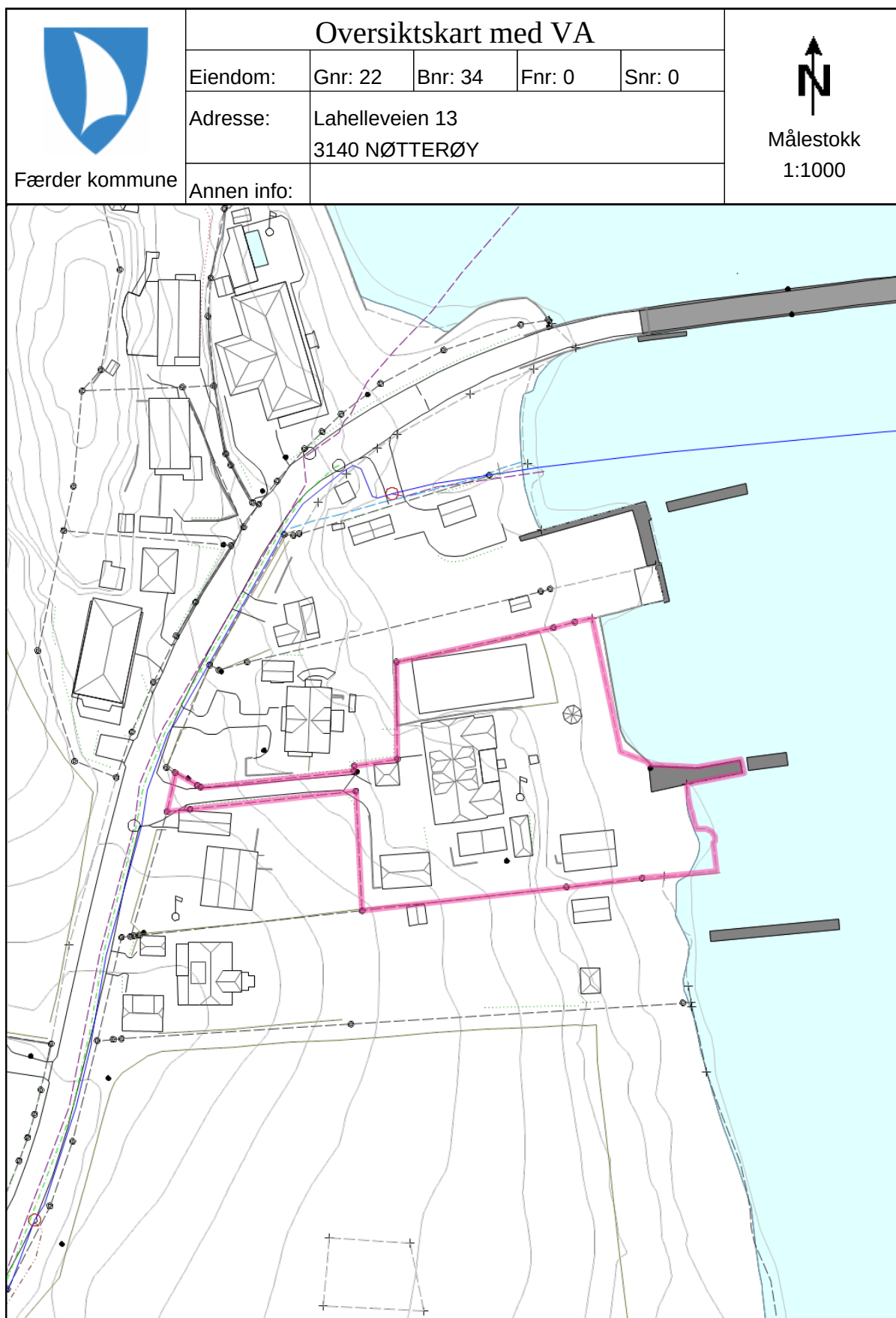
Side 1 av 2

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

	Byggegrense		Annen sikring		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Matrikelnummer.		Samferdsel		Flaggstang
	MurFrittstående		MurLoddrett		Hekk
	AnnetGjerde		Stolpe		Gatelys
	Luftledning trase		Naturvernsgrense		Flytebryggekan
	Idrettsanlegg		Kai- og bryggekan		Svømmebassengkan
	Bruavgrensning		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Grunnmur		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Sti		Vegdekkekan
	Vegkantavkjørsel		Vegsperring		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Bolig		Garasje og uthus		Kystkontur tekniske anlegg
	Kystkontur		Plangrense		Gang-/sykkelveg - På bakken
	Grense for arealformål		Grense for angitt hensynsoner		Grense for sikringsoner
	Bevaring naturmiljø		Andre sikringssoner		Boligbebyggelse - Nåværende
	Frrområde - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
	KpOmråde planforslag		KpOmråde gjeldende		Høydekurve
	Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur		

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

	Brannventil		Kum - annen eier		Drensledning
	Overvannsledning		Spillvannsledning		Vannledning - annen eier
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Samferdsel		Flaggstang
	MurFrittstående		MurLoddrett		Hekk
	AnnetGjerde		Stolpe		Gatelys
	Luftledning trase		Naturvern grense		Flytebrygge kant
	Idrettsanlegg		Kai- og brygge kant		Svømmebasseng kant
	Bruavgrensning		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Grunnmur		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Sti		Vegdekke kant
	Vegkantavkjørsel		Vegsperring		Bolig
	Garasje og uthus		Flytebrygge		Frittstående trapp
	Svømmebasseng		Kai og brygge		Kystkontur tekniske anlegg
	Kystkontur		Høydekurve		Brukonstruksjon
	Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur		Kanal og grøft
	Havflate				



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Synnøve Smedsrud

Boligen

Lahelleveien 13

3140 Nøtterøy

3911-22/34/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1988
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Var lekkasje i et av baderommene i første etasje, - utbedret.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: se under

Beskrivelse av arbeidet: husker ikke årstall rundt år 2000, utbedret av murer Olle Olsson, byggmester Sven Ove Johansen, elektriker Per Johansen. Nye fliser, el opplegg, membran, varmekabler.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Gjensidige, Slettedal VVS.

Beskrivelse av arbeidet: Bad kjeller i regi av Gjensidige/Slettedal VVS. Vannlekkasje. Nye fliser, membran, el opplegg, varmekabler.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Foyen Hermansen og dugnad

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet noe kledning og 4 doble vinduer, + 3 terrassedører, 2022. SKiftet et vindu sydvegg + dør båthus, 2025.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet noe kledning og 4 doble vinduer, + 3 terrassedører, 2022. SKiftet et vindu sydvegg + dør båthus, 2025.

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

tett avløp i sluk utendørs, ref sak Gjensidige. Ekstremvær.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Gjensidige Slettedal VVS

Beskrivelse av arbeidet: ref til punkt

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Færder kommune

Beskrivelse av arbeidet: Ble koblet på TAU anlegg av kommunen, husker ikke årstall, ca 2018?

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Har vært fukt innvendig på piper grunnet mangel på impregnering av pipe utvendig. Pålegg fra Vestfold Brannvesen 2023. Det må byttes takstiger på piper. Takstiger skal byttes våren 2025.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Vestfold peis og pipe

Beskrivelse av arbeidet: Laget nye feietrinn og ny plattform rundt piper og impregnert med silikon innside begge piper

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Per johansen

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs lagt grunnet ny varmepumpe

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

2010: soverom 140 Bq/m³, stue 120 Bq/m³.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Sprekk i mur garasjevegg

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Lahelleveien 13, 3140 NØTTERØY
 FÆRDER kommune
 gnr. 22, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 529 m² BRA-i: 529 m²



Befaringsdato: 19.03.2025

Rapportdato: 13.04.2025

Oppdragsnr.: 15278-1189

Referansenummer: UT2360

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS

Vår ref: TR



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

Norsk takst

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



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

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

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no

906 97 664



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i tre over grunnmur i 1988/-89. Boligen er oppført i to etasjer samt kjeller og loft.

NB! Eiendommens øvrige bygninger samt utendørsbasseng er ikke vurdert.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til baderommene. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Utført hulltaking i vegg fra tiliggende rom og inn bak våtsonene der dette av konstruksjonsmessige forhold har vært mulig.

Selger opplyser om følgende:

- bad/wc i kjeller ble renoveret i 2015.
- bad i 1. etasje syd ble dels renoveret i 2011.
- har vært vann i kjeller ved et par anledninger.
- var lekkasje fra bad for ca 25 år siden.
- var lekkasje fra oppvaskmaskin ca 2005.
- har vært tilbakeslag i avløpsledninger ved to anledninger (ca 2020).
- bom i diverse fliser ved basseng.
- råte i deler av garasjeport(er) og vindu i garasje.
- sprekk i mur og dels løs murpuss i garasje.
- enkelte sprekker i garasjegulv.
- generell værslitasje i båthus.

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjon i tre. Bordtak som undertak. Taket er tekket med glassert teglstein.
Takrenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning.
Vinduer og dører i tre.
Veranda i tre.
Utvendig trapp i mur/betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater med parkett, fliser, belegg og betong. Veggoverflater med tapet, malt strie, trepanel og fliser. Malte og/eller panelte tak. Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. To elementpiper. To vedovner. To peiser/åpne gruer. Sotluker
Innvendige trapper i tre.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc kjeller (fra 2015):
Fliser på gulv og vegg. Panelt tak.
Inneholdende toalett, servant og dusj. Plastsluk.
Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i dør.

Bad/wc 1. etasje syd (fra 2011):
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger.
Plastsluk
Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i dør.

Bad/wc/vaskerom 1. etasje nord (fra ca 1989):

Fliser på gulv og deler av vegg (fra ca 2005). Malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, badekar, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via vifte i vegg, ventil i tak samt luftespalte i dør.

Bad/wc 2. etasje (fra ca1991):

Fliser på gulv og deler av vegg. Tapet på veggene for øvrig. Malt tak.
Inneholdende toalett, bidet, innbygd badekar, dusj/vegger, innredning med to nedfelte servanter.
Ventilering via ventil i tak og vegg (naturlig avtrekk) samt luftespalte i dør.

Vaskerom kjeller (fra 1989):

Belegg på gulv. Malt strie på veggene. Panelt tak.
Inneholdende innredning med to nedfelte kummer, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via ventil i vegg til tiliggende rom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hovedkjøkken:
Kjøkkeninnredning med laminat benkeplate og nedfelt kum.
Integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken nord:

Kjøkkeninnredning i hvit utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Plassbygd badstue.
Badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør av plast.
Ventilering via ventil i vegg i noen rom. Avtrekk fra et kjøkken og tre bad.
Oppvarming med varmekabler, ved og panelovner.
To stk. varmtvannsberedere på hhv 198 og 287 l. fra 1986/-88.
Hovedsikring 63 A. Stiger 32 A. Teknisk 63/32/16 A. Øvrige kurser 16/13/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn (antatt leirholdig grunn).
Grunnmurplast. Dreneringsrør av plast.
Grunnmur av Lecablokker.
Støttemur.
Lett skrånende tomt.
Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger. Selger opplyser at avløpsledningen er tilknyttet pumpe.

Arealer

[Gå til side](#)

Lahelleveien 13, 3140 NØTTERØY
Gnr 22 - Bnr 34
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

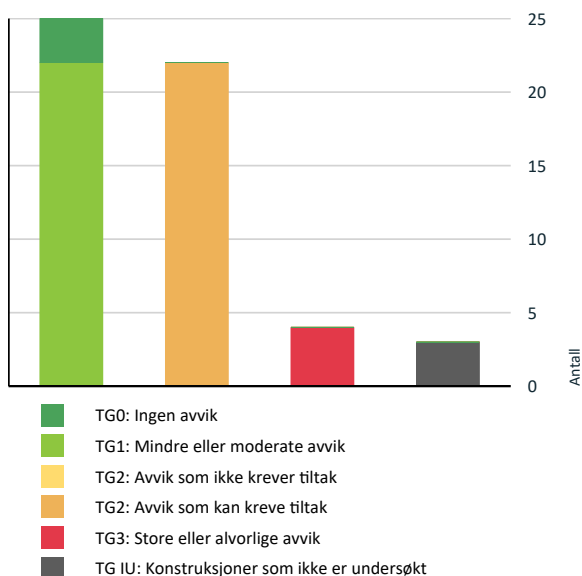
Lahelleveien 13, 3140 NØTTERØY
Gnr 22 - Bnr 34
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



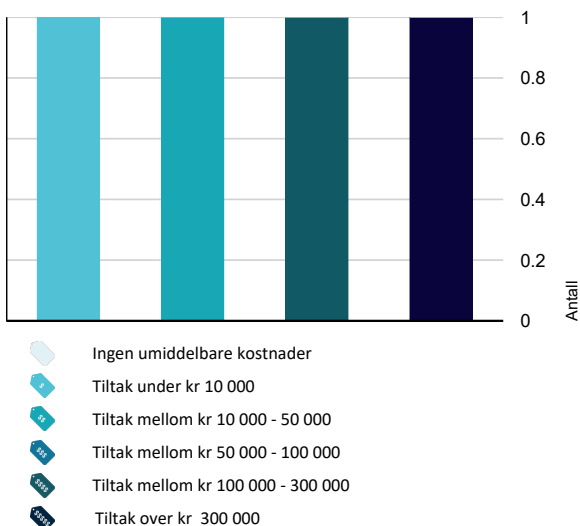
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdatoen, 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.

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, sidebygning, utendørs basseng m.v. er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom (kjeller) > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom 1. etasje nord > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc (2. etasje) > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom (kjeller) > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/wc (kjeller) > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom 1. etasje nord > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Lahelleveien 13, 3140 NØTTERØY
Gnr 22 - Bnr 34
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmur	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad/wc (kjeller) > Overflater Gulv	Gå til side

Lahelleveien 13, 3140 NØTTERØY
Gnr 22 - Bnr 34
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår

1989

Anvendelse

Bolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med glassert teglstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Råte i del av vindski.

Konsekvens/tiltak

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

Råteskadet trevirke må utbedres.

Nedløp og beslag

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

Konsekvens/tiltak

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

Må/bør monteres snøfangere på deler av tak som ikke har dette.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning.

Selger opplyser at sydvegg ble omkledd i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet takkonstruksjon i tre. Bordtak som undertak.

Misfarget på begrenset område i yttertakets underside. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

Vinduer

Vinduer i tre.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vinduer - 2

Vinduer i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begynnende råte i enkelte vinduer samt enkelte vindulister og glasslister. Løs del av utenpåliggende sprosse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av råteskadet materiale/bygningsdeler må påregnes. Behov for diverse vedlikehold.

Dører

Ytterdører i tre bla.a fra 1988/-2013/-15/-16.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper

Utvendig trapp i mur/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom i diverse skifer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene fungerer med avviket. Tiltak må utføres dersom avviket ønskes lukket.

Tilstandsrapport

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Gulvoverflater med parkett, fliser, belegg og betong. Veggoverflater med tapet, malt strie, trepanel og fliser. Malte og/eller panelte tak.

1 TG 2 Overflater - 2

Diverse innvendige overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis slitasje og spor etter fukt i parkett samt sprekk i parkettskjøt. Sprekk/riss i gulvfliser i kjellerstue. Løse fliser på vegg over kjøkkenbenk (nord). Stedvis sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene fungerer med avviket.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Målt høydeforskjell/planavvik på mindre enn 10 mm soverom syd i 2. etasje.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 5 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 15 mm i hele rommet i peisstue 1. etasje.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 5 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 10 mm i hele rommet i stue nord1. etasje.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 5 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 15 mm i hele rommet i kjellerstue.

Målt høydeforskjell/planavvik på mindre enn 10 mm i bod i kjeller.

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.

1 TG 2 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling. Målingene viste hhv. 120 og 140 Bq/m³. Måling utført/rapportdato 13.12.2010.

Årstall: 2010 Kilde: Andre opplysninger: Målerapport datert 13.12.2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser eventuelt nye målinger og at forholdet holdes under videre oppsikt og vurdering om eventuelle tiltak bør utføres.

1 TG 2 Pipe og ildsted

To elementpiper. To vedovner. To peiser/åpne gruer. Sotluker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i ildfast plate foran ildsted i peisstue. Dels mosegrodd og dels avflaking i forblendingstein over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å helbeslå piper over tak.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggkonstruksjonen er utført med sponplater, plast/dampspærre, stenderverk/sviller av tre og isolasjon mot Lecavegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen er utført med plast/dampspærre (skal ikke være plast/dampspærre mot yttervegg under terreng).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Konstruksjonen betraktes imidlertid som risikokonstruksjon med erfaringsmessig høyere skadefrekvens enn grunnmur uten trekonstruksjoner på innsiden. Konstruksjonen bør derfor holdes under videre oppsikt/jevnlig vurdering.

1 TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i tre.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM (KJELLER)

Tilstandsrapport

Generell

Vaskerom kjeller:
Belegg på gulv. Malt strie på veggene. Panelt tak.
Inneholdende innredning med to nedfelte kummer, opplegg til vaskemaskin. Plasts luk.
Ventilering via ventil i vegg til tiliggende rom.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvbelegg er ikke tett. Forventet brukstid betraktes som oppbrukt.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i gulvbelegg på rommet.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Gulvbelegg må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > VASKEROM (KJELLER)

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD/WC (KJELLER)

Generell

Bad/wc kjeller (fra 2015):
Fliser på gulv og vegg. Panelt tak.
Inneholdende toalett, servant og dusj. Plasts luk.
Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i dør.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

KJELLER > BAD/WC (KJELLER)

Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Panelt tak.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

KJELLER > BAD/WC (KJELLER)

Overflater Gulv

Flislågt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall til sluk selv om krav til fall på 1:50 i dusjens nedslagsfelt ikke er oppfylt.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

KJELLER > BAD/WC (KJELLER)

Sluk, membran og tettesjikt

Plasts luk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

KJELLER > BAD/WC (KJELLER)

Sanitærutstyr og innredning

Inneholdende toalett, servant og dusj.

KJELLER > BAD/WC (KJELLER)

Ventilasjon

Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i dør.

KJELLER > BAD/WC (KJELLER)

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er utført men konstruksjonen har murvegg innkledd (skjult i konstruksjonen). Ytterligere hulltaking til baksiden av plateledning mot dus/våtsone er derfor ikke foretatt.

1. ETASJE > BAD/WC 1. ETASJE SYD

Generell

Bad/wc 1. etasje syd (renovert i 2011):
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger. Plasts luk
Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i dør.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/WC 1. ETASJE SYD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Malt tak.

1. ETASJE > BAD/WC 1. ETASJE SYD

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt. Tilnærmet flat konstruksjon for øvrig.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/WC 1. ETASJE SYD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Folie membran.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/WC 1. ETASJE SYD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/WC 1. ETASJE SYD

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i dør.

1. ETASJE > BAD/WC 1. ETASJE SYD

1 TG 0 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra tilleggende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM 1. ETASJE NORD

1 TG 3 Generell

Bad/wc/vaskerom 1. etasje nord opprinnelig fra 1989: Fliser på gulv og deler av vegg (fra ca 2005). Malt tak. Inneholdende toalett, innredning med servant, badekar, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via vifte i vegg, ventil i tak samt luftespalte i dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rommet fungerer med avviket men under henvisning til at forventet brukstid for tettesjikt/membran er oppbrukt/i ferd med å bli oppbrukt samt at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone), må det påregnes ombygging innen "rimelig tid". Det forutsettes fortsatt kun bruk av rommet til tradisjonelt karbad.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM 1. ETASJE NORD

1 TG IU Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner (dels mot yttervegg og dels mot tilleggende kjøkken med innredning).

2. ETASJE > BAD/WC (2. ETASJE)

1 TG 3 Generell

Bad/wc 2. etasje fra 1991:

Fliser på gulv og deler av vegg. Tapet på veggene for øvrig. Malt tak. Inneholdende toalett, bidet, innbygd badekar, dusj/vegger, innredning med to nedfelte servanter.

Ventilering via ventil i tak og vegg (naturlig avtrekk) samt luftespalte i dør.

Årstall: 1991 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rommet fungerer med avviket men under henvisning til at forventet brukstid for tettesjikt/membran er oppbrukt/i ferd med å bli oppbrukt samt at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone), må det påregnes ombygging innen "rimelig tid". Det anbefales som strakstiltak å installere dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.

Kostnadsestimat: Over 300 000

2. ETASJE > BAD/WC (2. ETASJE)

1 TG 0 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 1991 Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Hovedkjøkken:
Kjøkkeninnredning med laminat benkeplate og nedfelt kum. Integreerte hvitevarer.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN (NORD)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken nord:
Kjøkkeninnredning i hvit utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer.

1. ETASJE > KJØKKEN (NORD)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Plassbygd badstue.

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger i kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Andre tiltak:

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Ventilering via ventil i vegg i noen rom. Avtrekk fra et kjøkken og tre bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Oppvarming med varmekabler, ved og panelovner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selger opplyser at gulvvarme er defekt i et vindfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må utføres dersom avviket ønskes lukket.

TG 2 Varmtvannstank

To stk. varmtvannsberedere på hhv 198 og 287 l. fra 1986/-88.

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.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden 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.

Hovedsikring 63 A. Stiger 32 A. Teknisk 63/32/16 A. Øvrige kurser 16/13/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og fordelt i to skap..

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1989
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
Samsvarserklæringer foreligger.
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn (antatt leirholdig grunn).

Drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmurplast. Dreneringsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mangler topplist ved deler av grunnmurplast.

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.

Monter topplist ved utvendig grunnmurplast ved deler som ikke har dette.

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av Lecablokker.

TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Støttemur mangler rekkverk.

Diverse skjevheter/tegn til jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må monteres rekkverk.

Støttemur bør holdes under videre oppsikt.

TG 2 Terrengforhold

Lett skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Det er avvik:

Terreng faller inn mot deler av bygningen.

Eiendommen ligger i flomutsatt område samt område med ras-/skredmateriale i hht. kommuneplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall fra grunnmur.

For eventuelle ytterligere opplysninger om ras-/skredmateriale og flomrisiko henvises det til Færder kommune/NVE.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via pumpe og private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

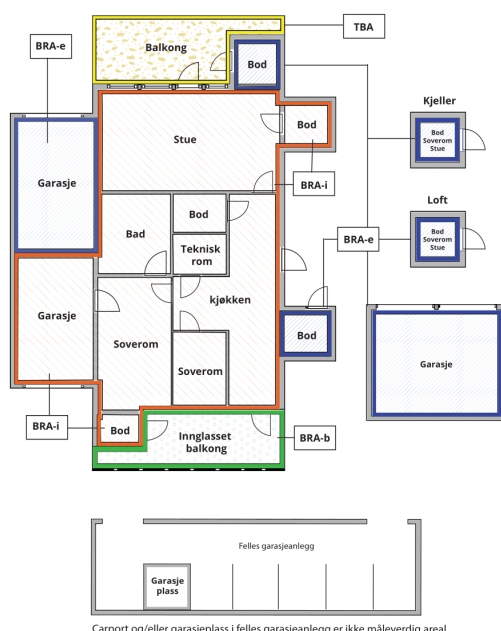
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være 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.

Vedlegg: Takstrappport

Lahelleveien 13, 3140 NØTTERØY
Gnr 22 - Bnr 34
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	202			202			202
1. Etasje	211			211	34		211
2. Etasje	116			116		26	142
Loft							
SUM	529				34	26	555
SUM BRA	529						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, Kjellerstue, Vaskerom (kjeller), Hall, Vindfang, Soverom, Bad/wc (kjeller), 5 boder, Badstue		
1. Etasje	2 Vindfang, Hall m/trapp, Kjøkken, Kjøkken (nord), 2 Stuer, Spisestue, Peisstue, Bad/wc 1. etasje syd, Soverom, Bad/wc/vaskerom 1. etasje nord		
2. Etasje	Trapperom/stue, 3 Soverom, Bad/wc (2. etasje), Garderobe		
Loft	Kryperom		

Kommentar

NB! P-areal / rombenevnelse er beregnet uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold og uten hensyn til om rommenes bruk samsvarer med innsendte tegninger/byggesøknad.

Loft er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014 - 2. utgave 9.2.15.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Vedlegg: Takstrappport

Lahelleveien 13, 3140 NØTTERØY
Gnr 22 - Bnr 34
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Omkledd sydvegg i 2020. Skiftet diverse vinduer og terrassedør.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Boligens faktiske bruk og planløsning har mulig avvik fra innsendte byggetegninger. Et rom i kjeller er byggemeldt som disp. rom. Rommet er innredet og benyttes som soverom. Det er uklart om bruken har endret rommets status fra S-rom til P-rom uten at dette eventuelt er byggemeldt/omsøkt.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	456	73

Lahelleveien 13, 3140 NØTTERØY
Gnr 22 - Bnr 34
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2024	Tore Rønning	Takstingeniør
	Synnøve Smedsrud	Kunde
	Bård Smedsrud	
14.6.2022	Bård Smedsrud	Kunde
	Synnøve Smedsrud	Kunde
	Tore Rønning	Takstmann
16.3.2023	Tore Rønning	Takstingeniør
	Synnøve Smedsrud	Rekvirent
	Bård Smedsrud	
19.3.2025	Tore Rønning	Takstingeniør
	Synnøve Smedsrud	Kunde
	Bård Smedsrud	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3811 FÆRDER	22	34		0	3167.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lahelleveien 13

Hjemmelshaver

Smedsrud Synnøve

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2003	Gave

Vedlegg: Takstrapport

Lahelleveien 13, 3140 NØTTERØY
Gnr 22 - Bnr 34
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.03.2025		Fremvist		Nei
Teknisk etat			Ingen		Nei
Tegninger	15.04.1988		Innhentet		Nei
Samsvarserklæring		Fra forskjellige anledninger	Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Eksisterer Ikke		Nei
Eier	14.06.2022		Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.06.2022	
2	20.03.2023	
3	11.04.2024	
4	13.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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 elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. 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/UT2360>

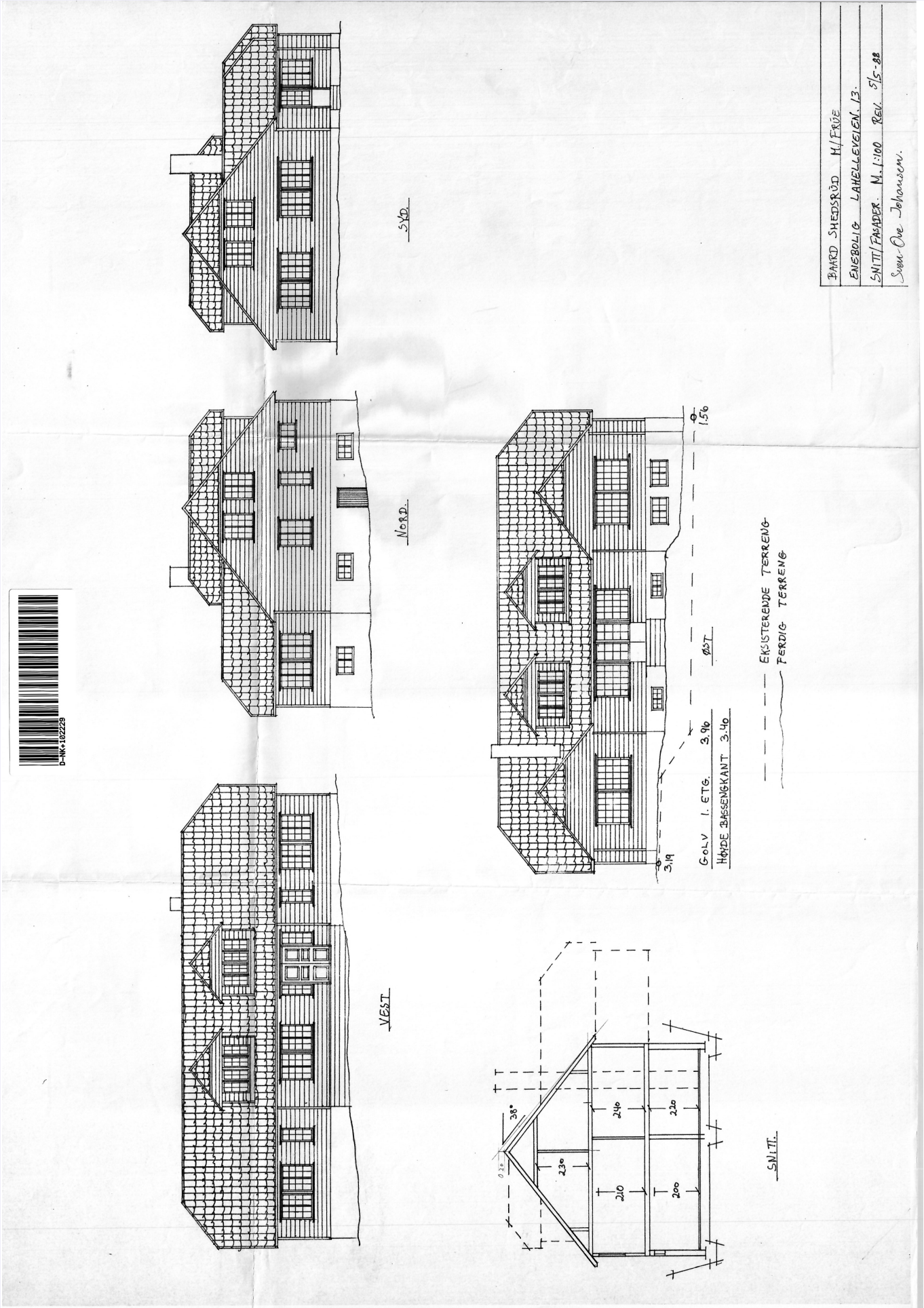
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

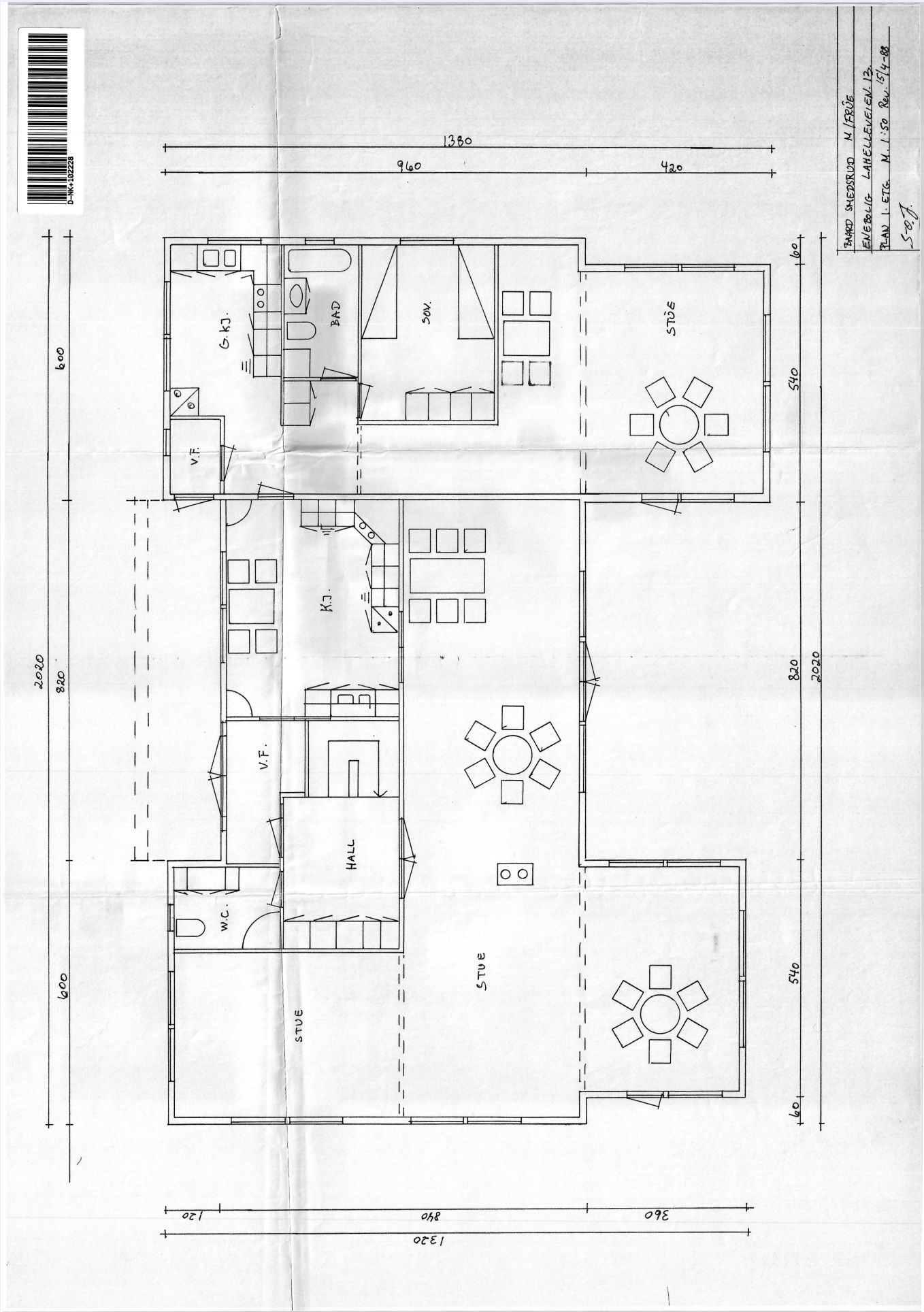
 Færder kommune	Planstatus				
Matrikkelenhetsinformasjon					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3811 - Færder kommune	22	34	0	0	Lahelleveien 13, 3140 NØTTERØY
Kommuneplan/kommunedelplan					
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til				Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende				Kommuneplan (31.1.2018)	3152.73m ²
Byggegrense				Kommuneplan (31.1.2018)	
Gjeldende regulering					
Ligger eiendommen i et regulert område?	Nei				
Bebyggelsesplan					
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?	Nei				
Midlertidig forbud mot tiltak					
Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?	Nei				
Regulering under arbeid					
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?	Nei				
Planforslag					
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	Nei				
Kommentarfelt:					

Vedlegg: Kommunalinformasjon

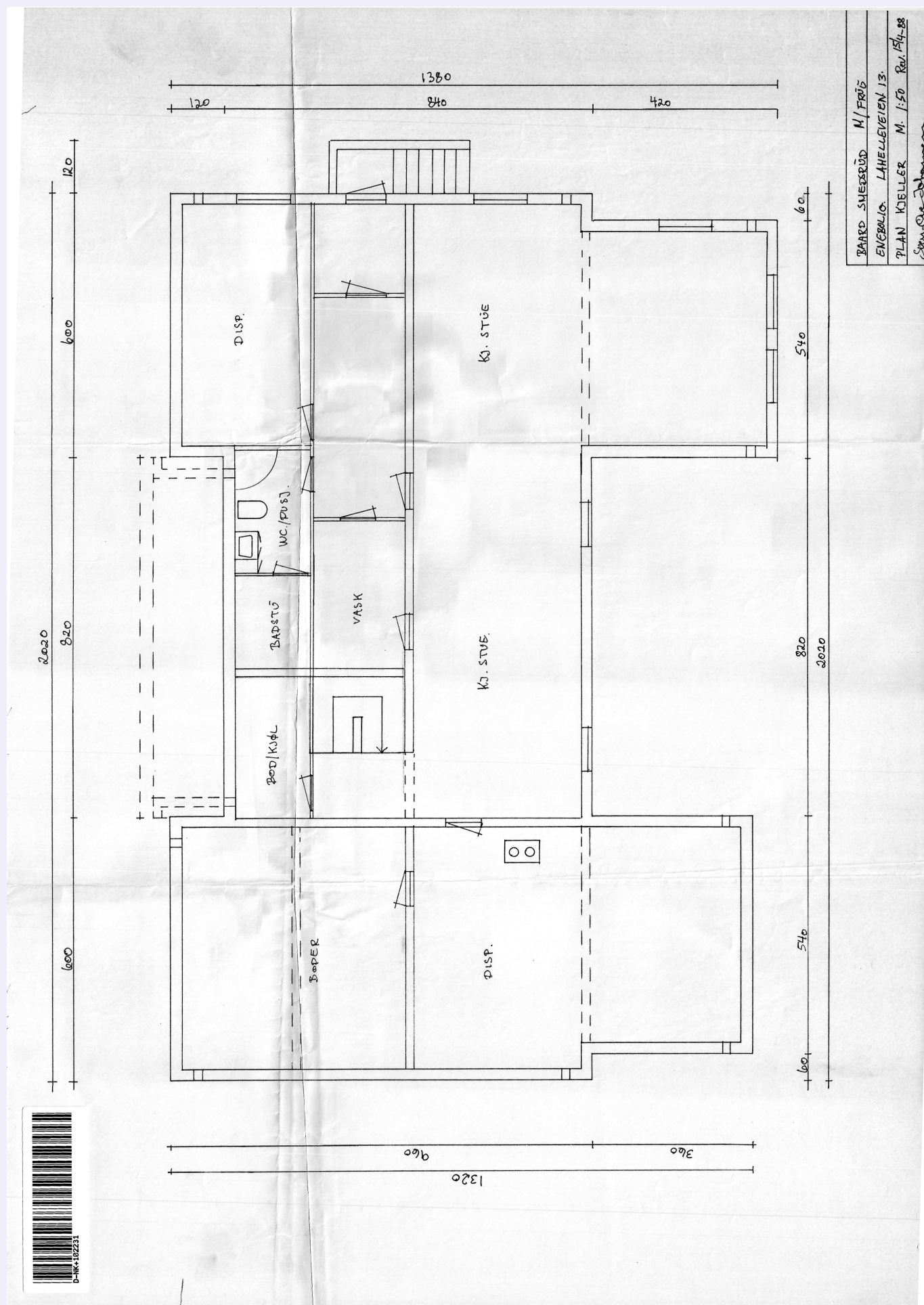
Det tas forbehold om feil og mangler.



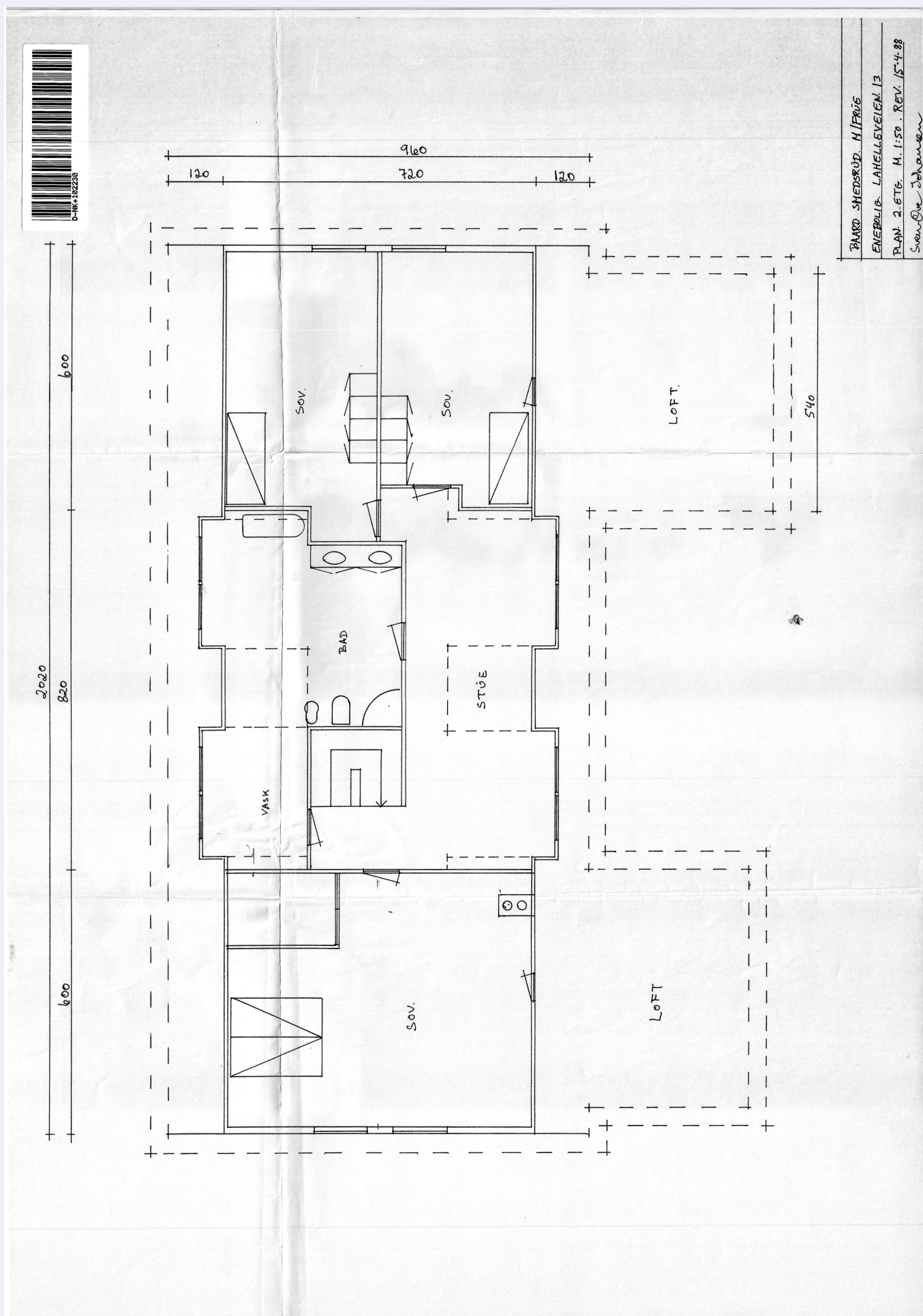
Vedlegg: Kommunalinformasjon



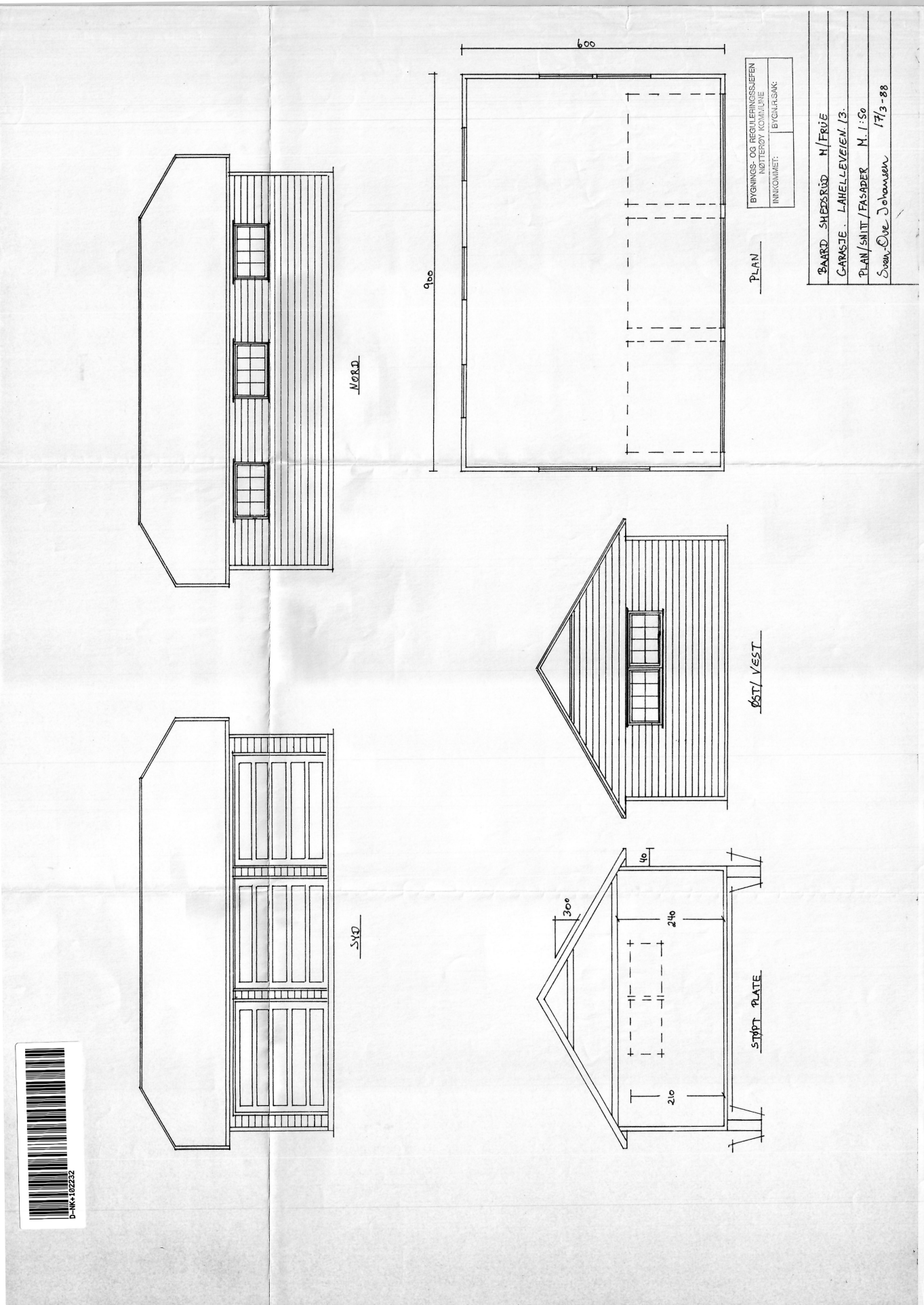
Vedlegg: Kommunalinformasjon



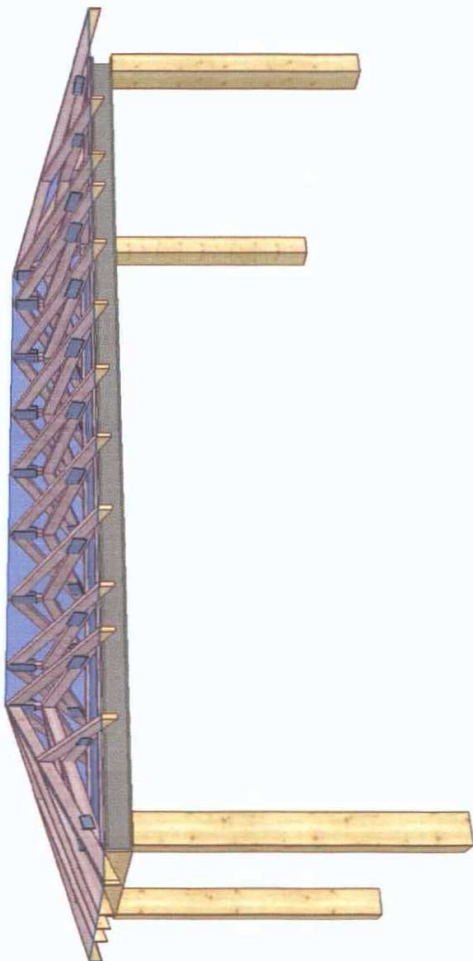
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

		RoofCon TEGNET KONSTR. AV S.K.		BAARD SMEDSRUD TEGNET	TEGNET
		TEGNET KONSTR. AV S.K.	GODK. ARBEIDSR. 50399	06.02.2008	KODE TYPE POS.

Saksnr.: 80/110W
 Dato: 12 FEB 2008
 Sakshet.: _____

1507100003N01630499

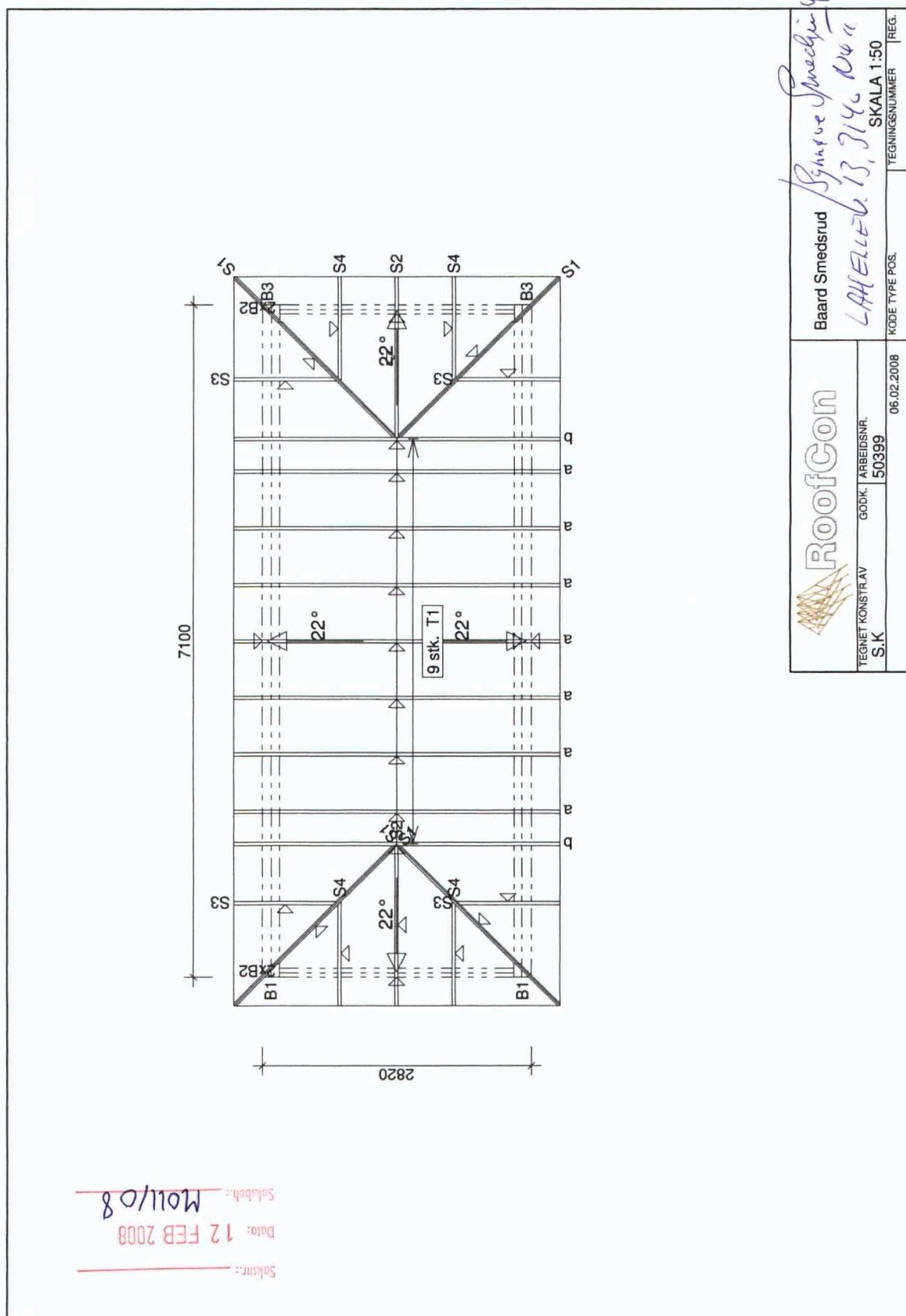
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Saksinn: _____
 Dato: 12 FEB 2008
 Saksbeht: Moll/08

 RoofCon		Baard Smedsrud <i>Sjunde ve Smedsrud</i> <i>LAFELLE v. 17.11.00 v. 11.</i>	
TEGNET KONSTR. AV S.K	GODK. 50399	ARBEIDSNR. 50399	06.02.2008 KODE TYPE POS.
			TEGNINGNUMMER REG.

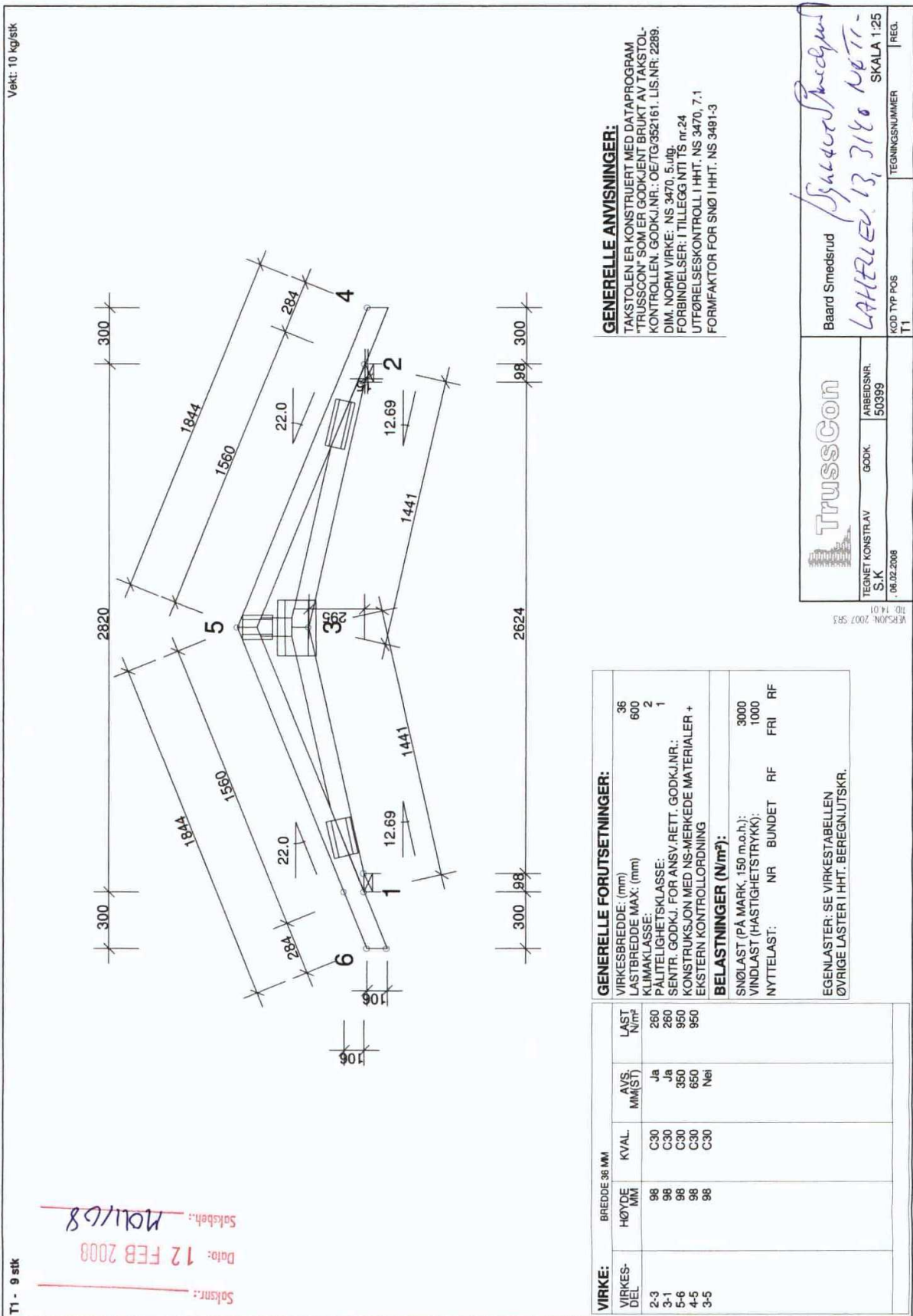
1507100009NOT630500

Vedlegg: Kommunalinformasjon

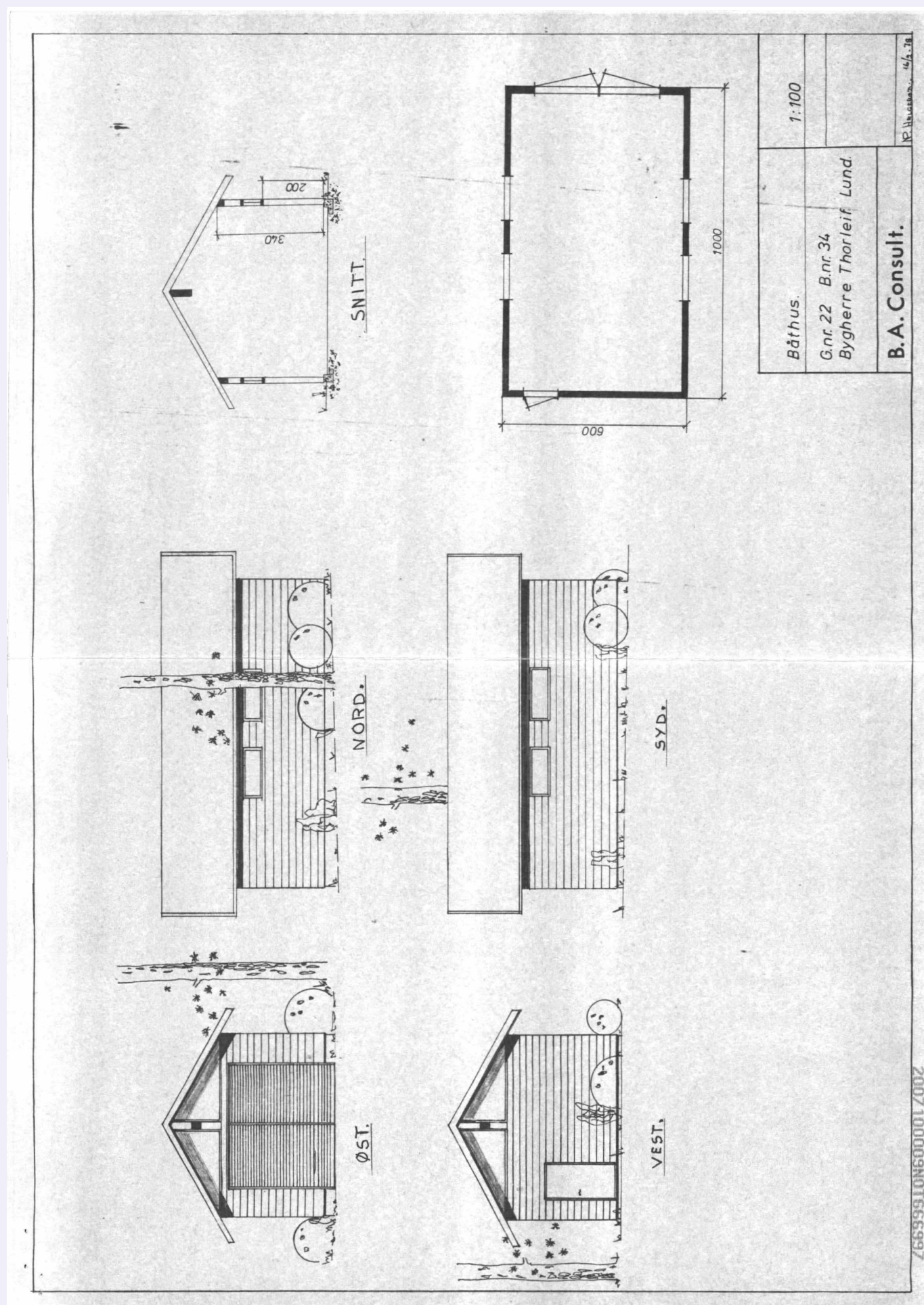


1507 100009MOT630501

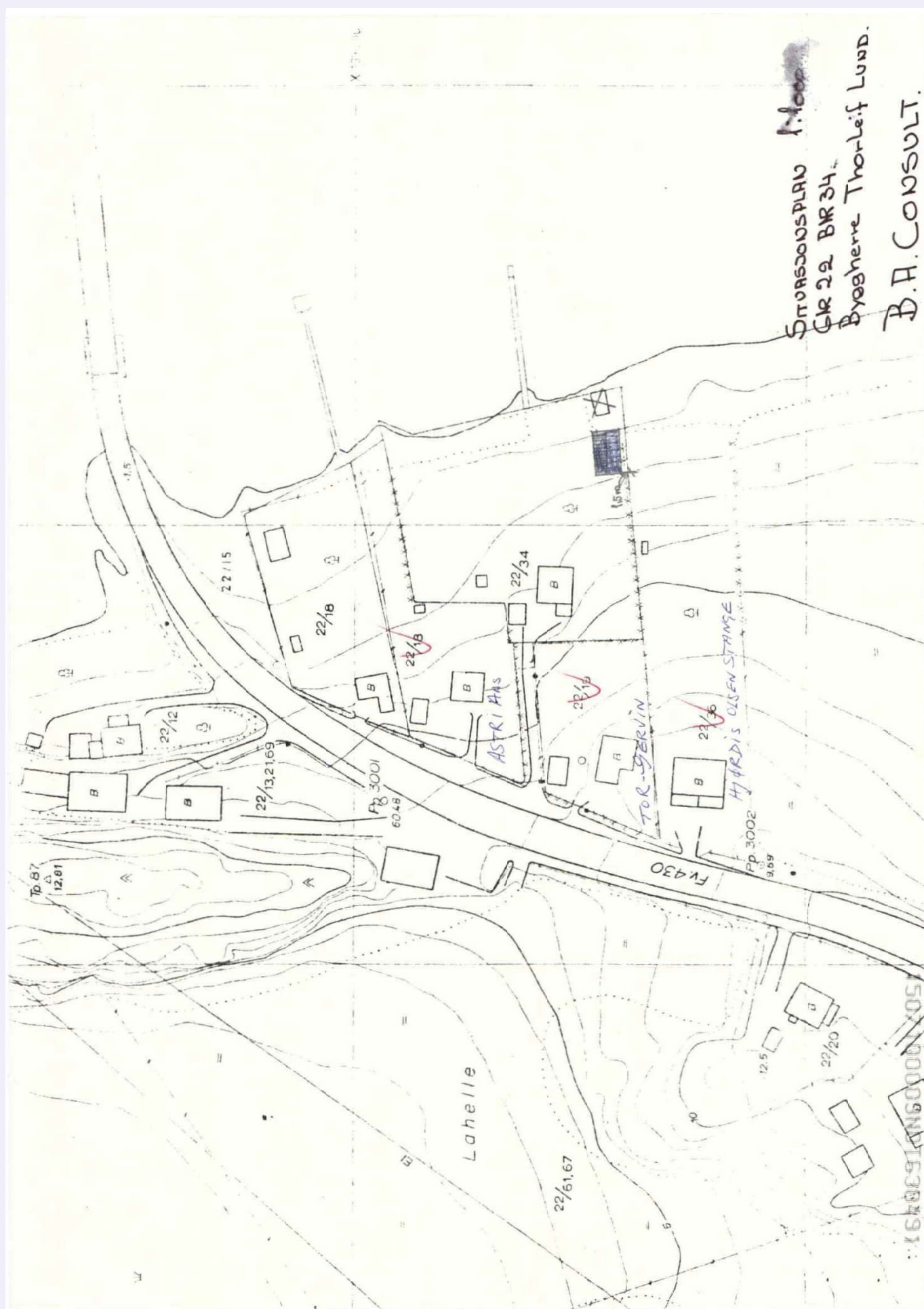
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



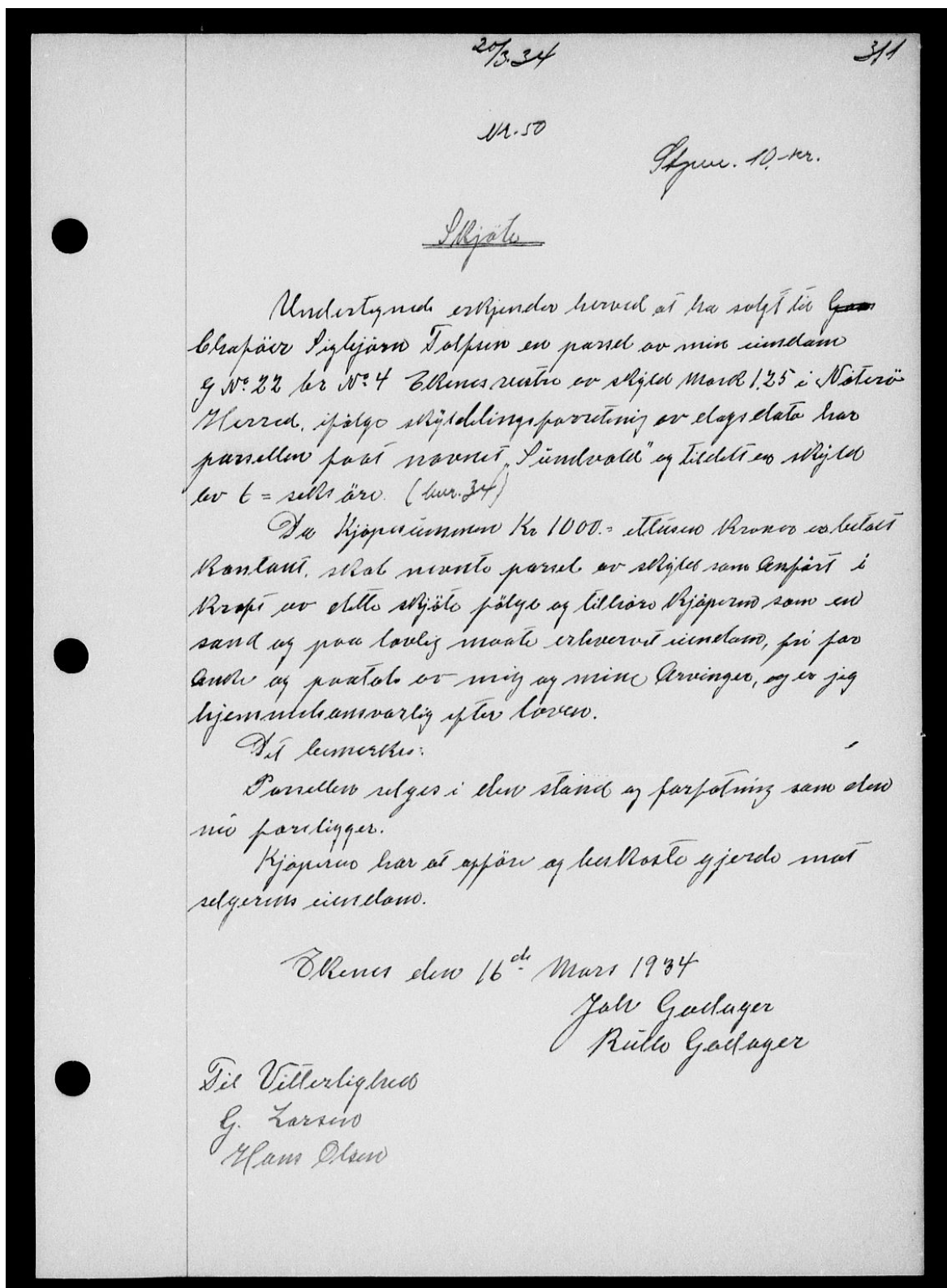
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Arkivverket

Søndre Jørlsberg sorenskriveri, SAKO/A-129/G/Ga/Gaa/L0064: Pantebok nr. I 64, 1933-1934, Tinkl.dato: 20.03.1934



Vedlegg: Kommunalinformasjon

	Færder kommune Postboks 250 Borgheim 3163 Nøtterøy Telefon: 33 39 00 00
---	---

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 20.02.2023

Gnr:	22	Bnr.:	34	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Lahelleveien 13						
Selger/Megler							

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt ☒	privat ☐
Merknad:		

Avløp	kommunalt ☒	privat ☐		
Slamavskiller?			Ja ☐	Nei ☒
Kommunal slamtømming?			Ja ☐	Nei ☒
Merknad:				

Går det kommunale ledninger over eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Privat avløp	Minirensesanlegg ☐	Slamavskiller og infiltrasjon ☐	Annet ☐
Merknad:			

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp.

Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er:

- Overvann (takvann og drenering) og spillvann (toalett, dusj, vask m.m) er ikke separert (fellessystem).
- Ledninger som ikke er tette – primært betongledninger/galvaniserte ledninger.
- Slamavskiller i bruk.
- Ikke tilknyttet kommunalt avløp og har et privat avløp som er mer enn 10 år gammelt.
- Takvann ledes til kommunal ledning.

Merknad:

Adkomst:

Adkomst fra	Fylkesvei ☐	Kommunal vei ☒	Privat vei ☐
Merknad:			

Kommunale gebyrer:

Gebyr	Årlig beløp
Vann	1920,00 + 15,00/m ³
Avløp	4634,00 + 27,00/m ³
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m ³ -pris oppgitt. Vannmålerleie:	500,00
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon Tillegg+/fradrag- Helårs ☒ Sommer ☐	3615,00
Feiing	3 x 571,25
Merknad:	

Alle priser er inkl.mva.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Olje/parafin:

Det er forbud mot fyring med fossil olje og parafin fra 2020. Boliger med oljetank kan bli pålagt å fjerne den.

Merknad:

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Arkivverket

Søndre Jarlsberg sorenskriveri, SAKO/A-129/G/Ga/Gaa/L0064: Pantebok nr. I 64, 1933-1934, Tingl.dato: 20.03.1934

Nr. 859 a.
FRIJER 1933
SEM & STENHOLMEN AS, OSLO
2-31.

20/3.34
Nr. 49

Avskrift.
Ondkrent til innheftning i panteboken.

Skylddelingsforretning.

År 1934 den 16^{te} marts avholdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården *Ekenes vestre* g.-nr. 22 br.nr. 4 av skyld mark 1.25 i *Nøtterø* herred tilhørende *gårdbruker Joh Gadager* i anledning av, at det er solgt 1 parsell av gården til *Egfor Sigbjørn Thølsen*.

Mennsopnevnelsen vedlegges. Av mennene har følgende avlagt ed som skjønsmenn
O. Larsen G. Larsen Hans Olsen

Ved forretningen møtte: ¹⁾ *Selger og kjøper, naboeierne Ingebretsen, Axel Ronal, og Beklund* varstet men møtte ikke.

Mennene valgte til formann *O. Larsen*.

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse:²⁾

A. Parsellen er stykke inmark, grenser mot nord til Ingebretsens eiendom i en lengde av 31 meter, mot øst til sjøen (Ekenessundet) i en lengde av 47 meter, mot syd til selgerens eiendom i en lengde av 52.5 meter, mot vest til Axel Ronals eiendom i en lengde av 28 meter, videre mot vest til Beklunds eiendom i en lengde av 12 meter.

B. *Resten* mot nord til Axel Ronals eiendom

¹⁾ Hvis nogen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

²⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboelendommer blir ikke å beskrive, dersom disse eiere ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene efter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det fornødne herom.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Arkivverket

Søndre Jarlsberg sorenskriveri, SAKO/A-129/G/Ga/Gaa/L0064: Pantebok nr. I 64, 1933-1934, Tingl.dato: 20.03.1934

i en lengde av 34.4 meter, mot syd likeledes 34.4 meter mot Bekklunds eiendom, mot øst til Rydperens eiendom i en lengde av 3.5 meter, mot vest til offentlig vei i en bredde av 3.5 meter. Grensene er avmerket med jerdar og nedrammede peler. Parsellen inneholder cirka 1900 meter².

1.	
2.	den til h
3.	fjellstrekn
4.	den for b
Hvis	3 besvares
5.	
6.	den parse opdyrkes e eller annet
7.	odels- og
a) At ve	
kan-b	
idet-v	
b) At hve	
holden	
Skylden	
Hovedt	
De m	
Bestem	
1) Det, som	
2) Som br	
som ikke	
3) Hvis det	
bare or	
om, hve	

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Arkivverket

Søndre Jarlsberg sorenskriveri, SAKO/A-129/G/Ga/Gaa/L0064: Pantebok nr. I 64, 1933-1934, Tingl.dato: 20.03.1934

En syld like eiendom, i en til offentlig senserne vedramme eller sirk

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? *fortfælder*

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsformødenhet nødvendige skog? *Ja*

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? *Ja*

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellstrekning? *Ja*

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? *nei*

6. Eller finner skylddelingsmennene det godt gjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? *Byggetomt*

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om jodels- og skoleskatten av 26. juni 1924?

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken kan benyttes i fellesskap av idet vi har funnet videregående deling utjening¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del blev bestemt til *mark 0,06 seks ören*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *mark 1,19.*

Den fraskilte del er gitt bruksnavn²⁾ *Sundvoll*

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysning:³⁾

1) Det, som ikke passer overstrykes.

2) Som bruksnavn må ikke i noget tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og, som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2, § 21).

3) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innstå bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Arkivverket

Søndre Jarlsberg sorenskriveri, SAKO/A-129/G/Ga/Gaa/L0064: Pantebok nr. I 64, 1933-1934, Tingl.dato: 20.03.1934

Partene blev gjort bekjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling,¹⁾ og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra nærværende forretnings tinglysning.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til avlagt ed ~~eller tilbud om ed.~~

Vi har bestemt, at *O. Larsen* skal besørge forretningen innlevert (innsendt) til tinglysning.

G. Larsen O. Larsen Hans Olsen

Antatt til tinglysning

19

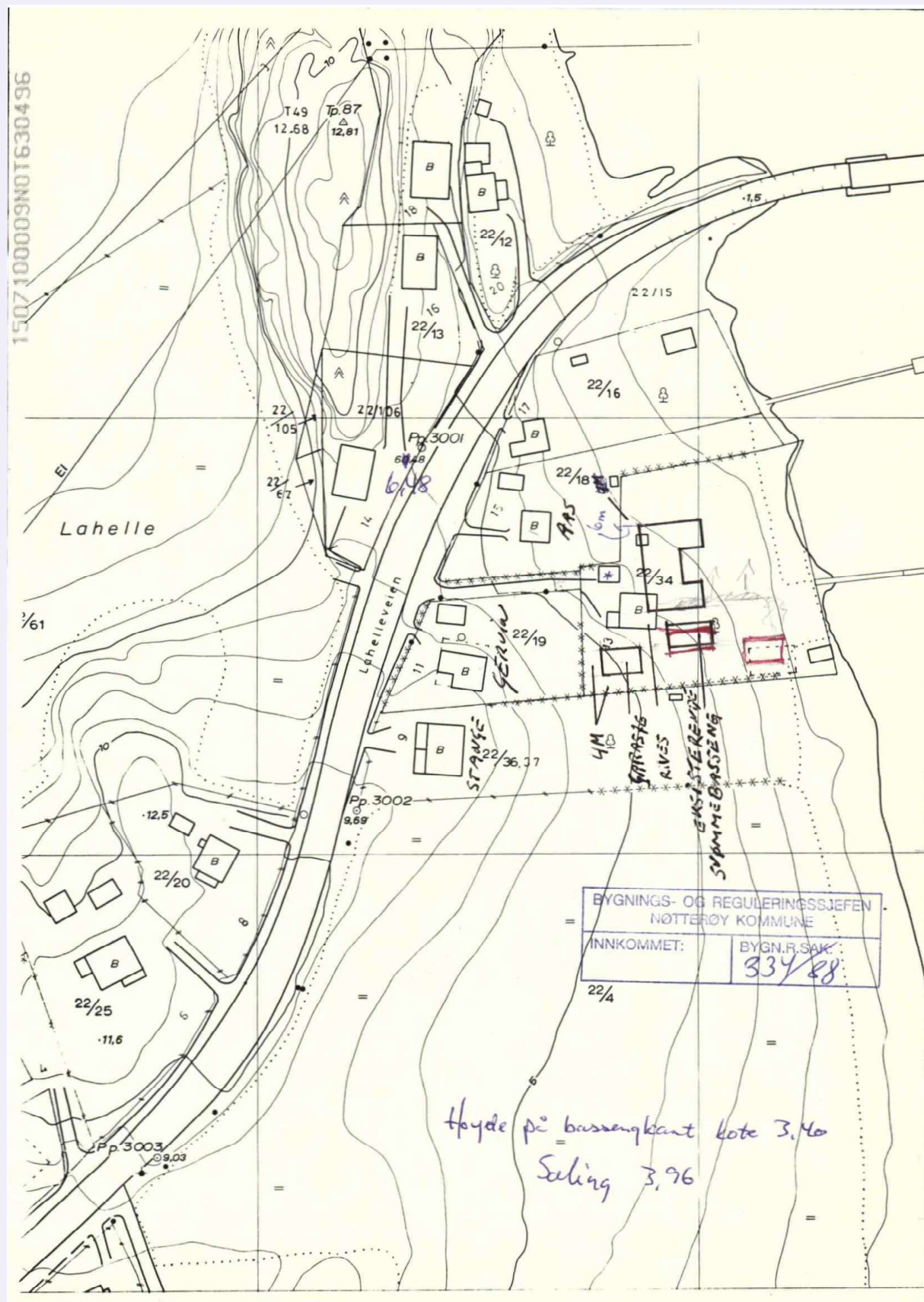
Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr.

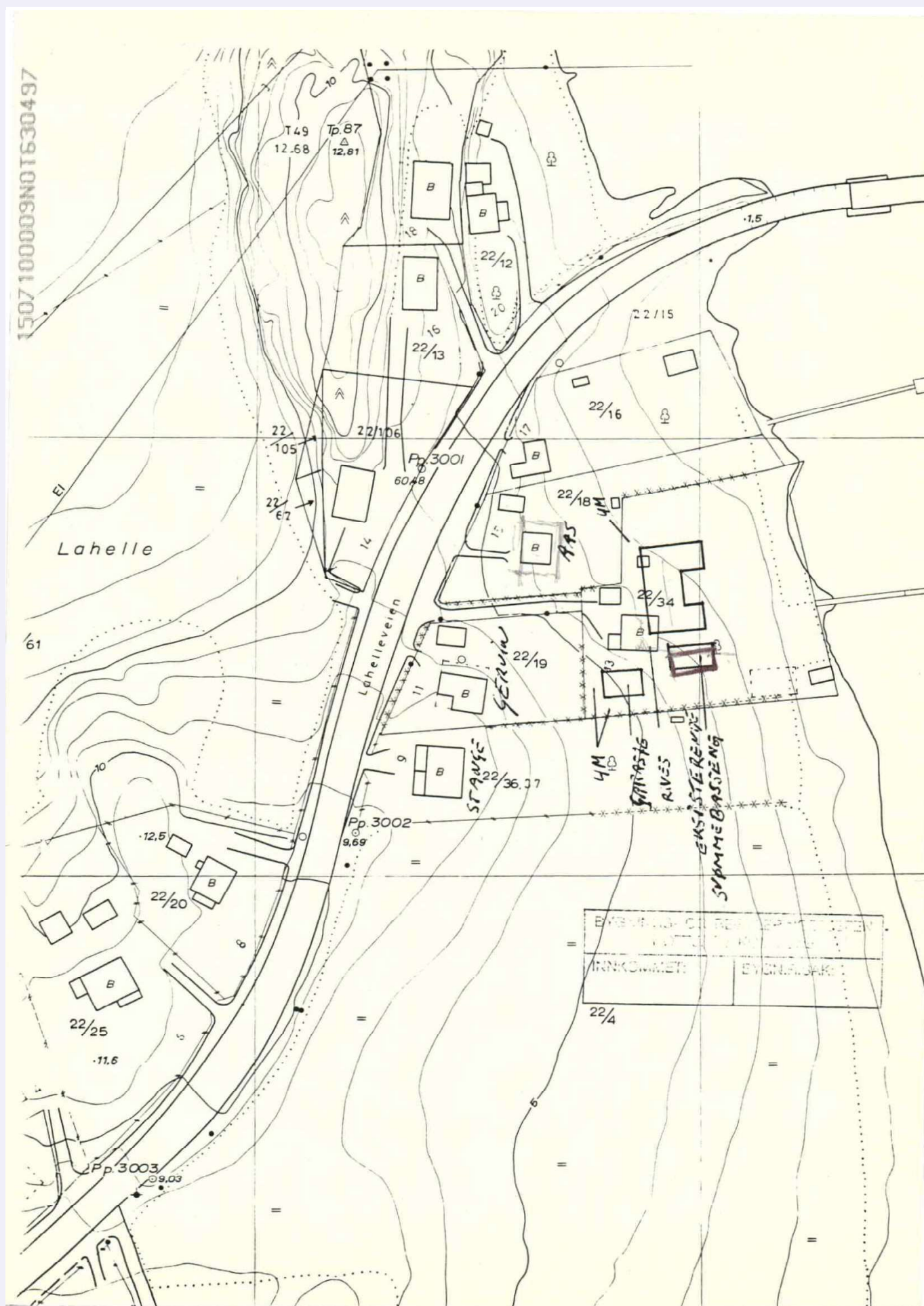
br.nr. *34*

¹⁾ Det som ikke passer, overstrykes.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon





Færder kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET												
Kommune		Gnr	Bnr	Fnr	Snr							
3811 - Færder kommune		22	34	0	0							
BYGNING												
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe		Areal bolig		Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt		
Enebolig	8338604	0	Tatt i bruk	Bolig	Ant. boliger	Godkjentdato	542	0	0	542		
Representasjonspunkt		Hels		1		Igangsettingstillatelse Tatt i bruk						
Nord: 6567180 Øst: 581934 System: EPSG:25832		Nei										
Bygningstatushistorikk		Dato		Registrertdato								
RA-Rammetillatelse		26.05.1988		26.05.1988								
IG-Igangsettingstillatelse		01.06.1988		01.06.1988								
TB-Tatt i bruk		30.05.1989		30.05.1989								
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
H0101	Bolig	542	7	Kjøkken	3	4	Lahelleveien 13	22	34	0	0	
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig		Bruksareal annet		Bruksareal totalt			
1	Hovedetasje	0	0	1	213	0	213					
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig		Bruksareal annet		Bruksareal totalt			
2	Hovedetasje	0	0	0	123	0	123					
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig		Bruksareal annet		Bruksareal totalt			
1	Kjelleretasje	0	0	0	206	0	206					
Referanse												
A-Forminne (automatisk fredet kulturminne): 14												
Referanse												
B-Bygningsrådsvedtak: 334/88												
17.02.2023 12:40:28 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).												
Side 1 av 2												

Referanse

1-Kommunal kode 1: 6315

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Færder kommune

Eiendomsinformasjon

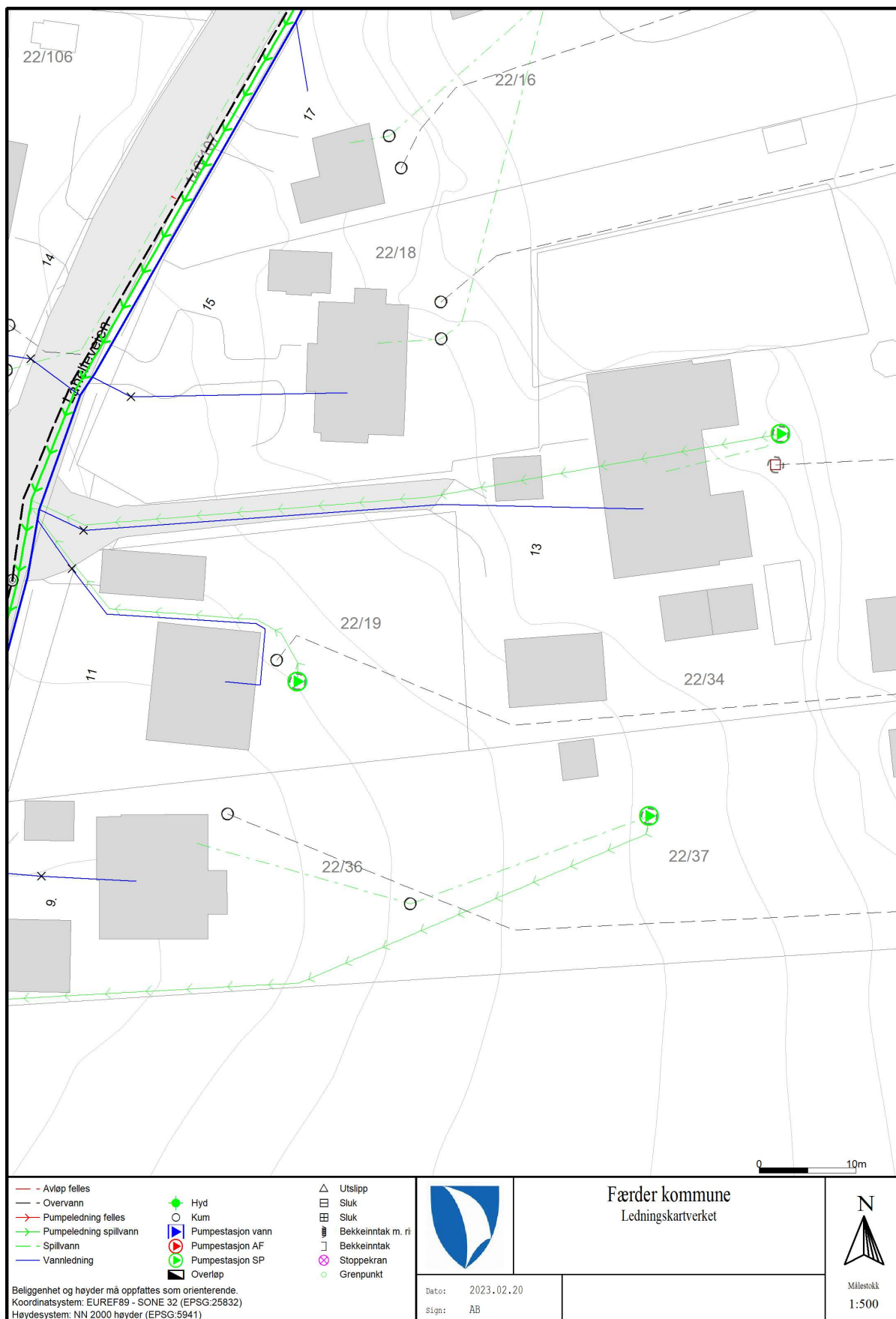
MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3811 - Færder kommune	22	34	0	0	Grunneiendom	SUNDVOLD	Ja	3167,6	2523,1	0-Ikke oppgitt
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
20.03.1934	Nei	Nei	Nei			Nord: 6567177.32 Øst: 581943.81 System: EPSG:25832				
FORRETNINGER										
Forreningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato		Komm.saksref		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020					22/34	0		
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018					22/34	0		
Oppmålingsforretning	18.11.2014	21.01.2015					22/4	0		
							22/34	0		
							22/37	0		
							22/37	0		
							22/4	0		
							146/107	0		
							22/36	0		
							22/19	0		
							22/34	0		
							22/93	0		
							22/16	0		
							22/106	0		
						Mottaker	146/107	5662.2		
							22/23	0		
							22/4	0		
							22/12	0		
							22/20	0		
Kart- og delingsforretning	22.10.2009	22.10.2009								
Oppmålingsforretning	18.11.2014	21.01.2015								
Side 1 av 3										

Vedlegg: Kommunalinformasjon

[illegible]

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Laheleveien	13			Nord: 6567180 Øst: 581934 System: EPSG:25832		Tettsted 2521-Tønsberg Grunnkrets 401-Ekenes Kirkesøkn 3-Teie Stemmekrets 4-TEIE Postnummerområde 3140-NØTTERØY SKOLEKRETS 8-FØYNLAND
KOMMUNAL TILLEGGSDEL						
Bruk av grunn		Referanser				
A-Annet	P-Målebrevsprotokoll: 05/64 J-Journalnummer: 68/58					
TEIGER						
Areal	Representasjonspunkt		Hovedteig		Twist	Har flere matrikkelenheter
3167,6	Nord: 6567177,32018831 Øst: 581943,80999415 System: EPSG:32632		Ja		Nei	Nei
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER						
Areal	Representasjonspunkt		Hovedflate		Medium	
Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.						
Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.						
Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.						
Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.						
Det tas forbehold om feil og mangler.						
KOMMENTARFELT:						

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

NØTTERØY KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR TEKNISK SEKTOR/BYGNINGSRÅDET

SAK NR. 002/90

ARKIV NR. 6315

GNR. 22 BNR. 34, LAHELLEVEIEN 13, BAARD SMEDSRUD - KLAGE

Det klages i brev av 20.12.89 over bygningsrådets vedtak i sak 725/89.

I klagen heter det bl.a. at Nøtterøy kommune ved formannskapet har tilbudt salg av en gammel vei grunn til eieren av Lahelleveien 13. Han er overrasket over at bygningsrådet sier nei til salg av dette areal. Det presiseres i klagen at man på ingen måte ønsker å legge hindring i veien for naboens bruk av sin garasje.

Bygningsrådet behandlet den 8.12.89 sak 725/89 søknad om oppføring av gjerde langs adkomstvei og tennisbane. Vedtak:

"Bygningsrådet har ikke noen bemerkninger til anlegg av tennisbane. Man har heller ikke bemerkninger til oppsetting av gjerde langs adkomstvei til 22/34 under forutsetning av at gjerdet stoppes ved grensen mot kommunal eiendom ved Lahelleveien for å unngå problemer med ut- og innkjøring til naboens garasje. Dette areal må fortsatt være kommunalt."

BEMERKNINGER:

Det er bygningsrådet som kan bestemme hva som tillates fradelt. I dette tilfellet mente bygningsrådet at det ville være til beste for brukerne i området at det fortsatt er i kommunalt eie til bruk for oppsitterne, - dette for å hindre konflikter med bl.a. ut- og innkjøringen til garasje.

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFENS INNSTILLING:

Saken utsettes for befaring sammen med de to berørte grunneiere den 9.februar.

Brev av 25.1.90 fra T.Gervin er referert.

BYGNINGSRÅDETS VEDTAK I MØTE DEN 26.1.90:

Som innstillingen.

Sendt den 30.1.90 til: Baard Smedsrud, Lahellevn. 13, 3140 Borgheim
Tor Gervin, Lahellevn. 11, 3140 Borgheim

Byggearbeidet kan ikke igangsettes før: Riktig utskrift bevitnes:

1. Ansvarshavende er godkjent.
2. Aut.rørlegger er godkjent.
3. Graveanmeldelse foreligger.
4. Tilknytningsavgift er betalt.
5. Utstikking er kontrollert (når de øvrige pkt. er klart).

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter bygningsrådets vedtak, faller tillatelsen bort, jfr. pbl. § 96.

I henhold til pbl. § 15 har De anledning til å påklage bygningsrådets vedtak til Fylkesmannen.

Fristen for klage er 3 uker fra den dag De har mottatt vedtaket.
Klagen sendes Nøtterøy bygningsråd.

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFENS INNSTILLING:

Bygningsrådet har ikke noen bemerkninger til anlegg av tennisbane. Man har heller ikke bemerkninger til oppsetting av gjerde langs adkomstvei til 22/34 under forutsetning av at gjerdet stoppes ved grensen mot kommunal eiendom ved Lahelleveien for å unngå problemer med ut- og innkjøring til naboens garasje.

NY INNSTILLING:

Bygningsrådet har ikke noen bemerkninger til anlegg av tennisbane. Man har heller ikke bemerkninger til oppsetting av gjerde langs adkomstvei til 22/34 under forutsetning av at gjerdet stoppes ved grensen mot kommunal eiendom ved Lahelleveien for å unngå problemer med ut- og innkjøring til naboens garasje. Dette areal må fortsatt være kommunalt.

Brev av 1.12.89 fra søkeren er referert.

BYGNINGSRÅDETS VEDTAK I MØTE DEN 8.12.89:

Som ny innstilling.

Sendt den 12.12.89 til: Baard Smedsrud, Lahellevn. 13, 3140 Borgheim
Tor Gervin, Lahellevn. 11, 3140 Borgheim.

Byggearbeidet kan ikke igangsettes før: Riktig utskrift bevitnes:

1. Ansvarshavende er godkjent.
2. Aut.rørlegger er godkjent.
3. Graveanmeldelse foreligger.
4. Tilknytningsavgift er betalt.
5. Utstykking er kontrollert (når de øvrige pkt.er klarert).

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter bygningsrådets vedtak, faller tillatelsen bort, jfr.pbl. § 96.

I henhold til pbl. § 15 har De anledning til å påklage bygningsrådets vedtak til Fylkesmannen.

Fristen for klage er 3 uker fra den dag De har mottatt vedtaket.

Klagen sendes Nøtterøy bygningsråd.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

KOP1

NØTTERØY KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR TEKNISK SEKTOR/BYGNINGSRÅDET

SAK NR. 083/90

ARKIV NR. 6315

GNR.22 BNR.34, LAHELLEVEIEN 13, BAARD SMEDSRUD - KLAGE

Det klages i brev av 20.12.89 over bygningsrådets vedtak i sak 725/89.

I klagen heter det bl.a. at Nøtterøy kommune ved formannskapet har tilbudt salg av en gammel veigrunn til eieren av Lahelleveien 13. Han er overrasket over at bygningsrådet sier nei til salg av dette areal. Det presiseres i klagen at man på ingen måte ønsker å legge hindring i veien for naboens bruk av sin garasje.

Bygningsrådet behandlet den 8.12.89 sak 725/89 søknad om oppføring av gjerde langs adkomstvei og tennisbane. Vedtak:

"Bygningsrådet har ikke noen bemerkninger til anlegg av tennisbane. Man har heller ikke bemerkninger til oppsetting av gjerde langs adkomstvei til 22/34 under forutsetning av at gjerdet stoppes ved grensen mot kommunal eiendom ved Lahelleveien for å unngå problemer med ut- og innkjøring til naboens garasje. Dette areal må fortsatt være kommunalt."

BEMERKNINGER:

Det er bygningsrådet som kan bestemme hva som tillates fradelt. I dette tilfellet mente bygningsrådet at det ville være til beste for brukerne i området at det fortsatt er i kommunalt eie til bruk for oppsitterne, - dette for å hindre konflikter med bl.a. ut- og innkjøringen til garasje.

Bygningsrådet gjorde følgende vedtak i sak 2/90 den 26.1.90:
"Saken utsettes for befaring sammen med de to berørte grunneiere den 9.febr."

Befaring ble foretatt den 9.2.90.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

NØTTERØY KOMMUNE

HØVEDUTVALG FOR MIJLØVERN OG KOMMUNALTEKNIKK/BYGNINGSRÅDET

SAK NR. 513/90

ARKIV NR.6315

LAHELLEVEIEN, NØTTERØY KOMMUNE - BAARD SMEDSRUD - VEDR. AVKJØRSEL TIL
LAHELLEVEIEN 13 - DELING

Bygningsrådet har tidligere behandlet søknad om oppføring av gjerde samt port og kjøp av kommunalt areal ut mot Lahelleveien.

Bygningsrådet gjorde følgende vedtak i møte den 8.12.89 vedr. gjerde m.v.:

"Bygningsrådet har ikke noen bemerkninger til anlegg av tennisbane. Man har heller ikke bemerkninger til oppsetting av gjerde langs adkomstvei til 22/34 under forutsetning av at gjerdet stoppes ved grensen mot kommunal eiendom ved Lahelleveien for å unngå problemer med ut- og innkjøring til naboens garasje. Dette areal må fortsatt være kommunalt."

Eieren av Lahelleveien 13 påklaget dette vedtaket senere og bygningsrådet opprettholdt sitt vedtak i sak 725/89 i møte den 23.2.90, sak 83/90, og videresendte klagen til Fylkesmannen i Vestfold.

Fylkesmannen i Vestfold har den 23.10.90 behandlet klagen hvor det heter i vedtaket:

"Saken returneres for ny behandling i bygningsrådet.

Fylkesmannen forutsetter at Smedsrud avslutter oppsettingen av gjerdet slik bygningsrådet har bestemt."

I Fylkesmannens bemerkninger i klageavgjørelsen heter det bl.a.:

"--- Vi noterer at begrunnelsen i bygningsrådet for ikke tillate fradeling av den kommunale veigrunn er at dette kan føre til problemer med ut- og innkjøring til naboens garasje.

I forvaltningslovens § 25 første ledd heter det at "i begrunnelsen skal vises til de regler vedtaket bygger på".

I nærværende sak har bygningsrådet ikke vist til noen bestemmelser i plan- og bygn.loven som skulle begrunne avslag---

Fylkesmannen mener bygningsrådet her ikke har anledning til å nekte Smedsrud å innlemme adkomstveien som del av hans boligeiendom. Vedtaket må anses uhjemlet."

BEMERKNINGER:

Fylkesmannen har i og for seg imøtekommet bygningsrådets primære ønske om at det ikke blir satt opp gjerde og port som hindrer nabo i syd å kjøre ut og inn av garasjen. Salg av gammel veigrunn til eieren av Lahelleveien 13 er for bygningsrådet underordnet da de nevnte hensyn er ivaretatt. Delingen bør derfor godkjennes.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



RAPPORT

utført av akkreditert laboratorium

RAPPORTEN UTARBEIDET

2010-12-13

MÅLINGEN UTFØRD FOR

Synnøve Smedsrud

Lahelleveien 13

NO-3140 NØTTERØY NORGE

TELENR. 004795137255

RAPPORT ER SEND TIL:

Synnøve Smedsrud

Måling av radon i inneluft

med lukket sporfilm med filter

UTSKRIFTSDATO

2010-12-13

Rapportside 1 (1)

KUNDENR.

2909913:1

Synnøve Smedsrud

Lahelleveien 13

NO-3140 NØTTERØY NORGE

Beskrivelse av målingen

Målingen er utført med sporfilm med filter i henhold til metodebeskrivelse, i 2005:01, fra Strålsikkerhetsmyndigheten i Sverige.

Sporfilmene ble eksponert mellom 2009-11-12 – 2010-12-01.

De ankom til Gamdata og ble forbehandlet 2010-12-07. De ble målt 2010-12-08.

Opplysninger om eiendommen

Adresse for måling: , Lahelleveien 13 , 3140 NØTTERØY

Gårdsnr:

Kjeller/sokkeletasje:

Under hele huset

Bruksnr:

Byggemateriale grunnmur:

Lettklinkerblokker

Bygningsnr:

Type ventilasjon:

Naturlig

Boligtype:

Frittliggende enebolig

Byggeår:

1988

Opplysningene er framskaffet av Baard Smedsrud, som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

Målt radonkonsentrasjon

Sporfilm	Rombetegn.	Romtype	Etasjeplan	Daglig luftning	Målever. Bq/m ³	Årsmiddelverdi Bq/m ³
256820		Soverom	2 etasje	0-1 time	140 +/- 20	140
422440		Stue	1 etasje	0-1 time	120 +/- 20	120

Årsmiddelverdi er beregnet ut fra midlere radonkonsentrasjon i måleperioden og et antatt (typisk) variationsmønster for årstidene.

Kommentar til målingen

Målt årsmiddelverdi for sporfilmer plassert i boligrom er under maksimumsgrensen på 200 Bq/m³.

B455N - V1.40 / 2010.02.19 / L.B. / L.B.

Sandra Olsson (Elektronisk signatur)

Signatur av laboratorieansvarlig ved Gamdata Mätteknik AB

Denne rapporten får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.

For informasjon om grenseverdier, se baksiden.



gamdata

Box 15120, SE-750 15 Uppsala, Sverige

Telefon: 330 50 303 Faks: +46 (0) 18 555 888

E-post: info@gamdataradon.se Internett: www.gamdataradon.no

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFENS INNSTILLING:

Bygningsrådet opprettholder vedtak i sak 725/89.
Klagen sendes Fylkesmannen i Vestfold.

Brev av 20.2.90 fra søker er referert.

BYGNINGSRÅDETS VEDTAK I MØTE DEN 23.2.90:

Som innstilling. I tillegg:

Bygningsrådet har ingen innvendinger mot at arealet forsterkes/
asfalteres.

Sendt den 28.2.90 til: Fylkesmannen i Vestfold, Stoltenberggt. 38, 3100 Tbg.
Baard Smedsrud, Lahellelev. 13, 3140 Borgheim
Tor Gervin, Lahellelev. 11, 3140 Borgheim

Byggearbeidet kan ikke igangsettes før: Riktig utskrift bevitnes:

1. Ansvarshavende er godkjent.
2. Aut.rørlegger er godkjent.
3. Graveanmeldelse foreligger.
4. Tilknytningsavgift er betalt.
5. Utstikking er kontrollert (når de øvrige pkt. er klarert).

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter bygningsrådets vedtak, faller tillatelsen bort. jfr. pbl. § 96.

I henhold til pbl. § 15 har De anledning til å påklage bygningsrådets vedtak til Fylkesmannen.

Fristen for klage er 3 uker fra den dag De har mottatt vedtaket.
Klagen sendes Nøtterøy bygningsråd.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2865250009 / Daniel Kamås Shahabi, tlf. 95464390

Lahelleveien 13, 3140 Nøtterøy

Gnr. 22, bnr. 34 i Færder kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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 ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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.

