



EIENDOM
2005



Kirkeveien 51 - Færder - Teie/Kolberg

Kirkeveien 51, 3121 Nøtterøy

Prisantydning: kr 6 000 000,- + omk.

Primærrom: 183 kvm

BRA: 192 kvm

Eiendomstype: Enebolig



*“Strekker meg
alltid det lille
ekstra for kunden”*

Jens Erik Wesenberg
Eiendomsmegler MNEF
Epost: jenserik@z-eiendom.no
Mobil: 902 30 110

Har lang erfaring, jobbet i bransjen siden 1993. Selger alle typer eiendommer som eneboliger, alle typer leiligheter, hytter, småbruk og prosjekterte boliger.

Kundene omtaler meg som lett tilgjengelig, flink på oppfølging, effektiv, rådgivende, nøye, strukturert, blid og imøtekommende.





KORT OM EIENDOMMEN

Sveitservilla på neste 5,7 mål tomt. Selges evt. sammen med Thueveien 2a med ca. 1,4 mål tomt. Kontakt megler!

Oppdragsnummer 2230342
Gnr.: 3, Bnr.: 40 i Færder kommune.
Vestfold og Telemark fylke

Adresse Kirkeveien 51, 3121 Nøtterøy
Prisantydning 6 000 000,-
Omkostninger 163 342,-
Totalpris inkl. omk. 6 163 342,-

P-rom/BRA 183 kvm/192 kvm
Antall soverom 5
Tomteareal 5685 kvm.
Eierform tomt Eiet tomt
Bolitgtype Enebolig
Byggeår 1909
Eierform Selveier





KIRKEVN. 51 OG THUEVN. 2A

Ca. tomtegrenser markert i bilde på begge eiendommene





VELKOMMEN INN





























































PANORAMA UTSIKT

Flott utsikt til sjøen fra deler av eiendommen





NÆROMRÅDET





OPPDRAKSNUMMER

2230342

TYPE BOLIG

Enebolig

EIER

Lene Elisabeth Foden

FINN.NO: LOKALOMRÅDE

FÆRDER - TEIE/KOLBERG

ADRESSE

Kirkeveien 51
3121 Nøtterøy

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i FINN-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilte fra Z-eiendom. Velkommen til visning!

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende svært barnevennlig og solrikt til i et av de mest attraktive boligområdene på Teie i Færder kommune. Fantastisk utsikt fra deler av eiendommen.

Området boligen ligger i, er et veletablert og svært populært villastrøk på Teie som ligger ca. 2 km fra Tønsberg sentrum. Det er kort vei til barnehager, Teigar ungdomsskole og Teie barneskole. I tilknytning til skolene er det flott idrettsanlegg, fantastiske turområder med lysløype og park i blant annet Teieskogen.

Det er gangavstand til Teie torv, hvor det finnes et godt utvalg av butikker, vinmonopol, bank, shoppingmuligheter samt flere hyggelige kafeer og spisesteder. Fra Kirkeveien er det gang- og sykkelsti og gode bussforbindelser til Tønsberg sentrum.

Nærhet til Nøtterøy golfbane på Borgheim som ligger 5 minutter unna med bil. Ikke langt unna finner du blant annet Rosahaugparken som også byr på rekreasjonsmuligheter og flotte oppholdsarealer for store og små.

Nøtterøy er kjent for sin vakre skjærgård, og med båt har du

direkte tilgang til en rekke øyer. Av den grunn er det selvsagt en rekke småbåthavner i nærmiljøet, blant annet på Rosanes og Sjølyst.

Området ligger ca. 100 km fra Oslo. E 18 fra Tønsberg til Oslo har 4-felt hele veien, noe som gjør at kjøreturen fra Tønsberg til Oslo normalt gjøres unna på drøye timen! Til Torp Flyplass er det 20-25 minutter med bil med daglige avganger til en rekke Europeiske byer.

Se også nabolagsprofil i komplett salgsoppgave som viser avstander og fasiliteter i nærområdet.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Enebolig Selveier, oppført i 1909

INNHold

1. etasje inneholder:

Gang/hall med trapp opp til 2. etasje. Stue. Spisestue. Tv-stue/soverom. Bad/wc med dusj. Annretning. Kjøkken med spiseplass. Gang med utgang til hagen og trapp ned til kjeller.

2. etasje inneholder:

Gang/hall. 4 soverom. 1 kontor. Et av de store soverommene kan også brukes som stue. 1 bad/wc med badekar/dusj. 2 boder.

Stort lagringsloft.

Kjeller inneholder:

Diverse uinnredede rom. Det er også utvendig adkomst til kjeller.

Sidebygning med garasje og 3 boder/utedo. I tillegg er det også et gammelt hønsehus.

Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken.

ANTALL ROM

Oppholdsrom: 3, Soverom: 5, Bad: 2

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 183 kvm, Bruksareal: 192 kvm

KJELLER:

Totalt: 0 kvm. P-rom: 0 kvm. S-rom: 0 kvm.

1. ETASJE:

Totalt: 97 kvm. P-rom: 93 kvm. S-rom: 4 kvm.

2. ETASJE:

Totalt: 95 kvm. P-rom: 90 kvm. S-rom: 5 kvm.

SUM:

Totalt: 192 kvm. P-rom: 183 kvm. S-rom: 9 kvm.

STANDARD

Eldre hyggelig sveitervilla som holder normal standard men har behov for modernisering. Nydelig eiendom med stor tomt. Har du virkelig masse plass rundt deg. For standard generelt se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann Gunnar Sverrisson.

TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV TILSTANDSGRADER

Det foreligger en tilstandsrapport datert 25.08.2023 med befæringsdato 22.08.2023 fra Gunnar Sverrisson som er en uavhengig og autorisert Takstmann.

En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet av en autorisert takstmann. Tilstandsrapporten, hvor innholdet i denne er regulert i egen forskrift, gir en vurdering og beskrivelse av eiendommens byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendommen. Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. Det er opp til selger å avgjøre hvorvidt det skal innhentes slik rapport eller ikke ved salg av eiendom. Både tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven for denne eiendommen.

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;

- 4 stk. tilstandsgrad 0 (TG0 lys grønn) - ingen avvik.
- 2 stk. tilstandsgrad 1 (TG1 - lys grønn) - mindre eller moderate avvik.
- 3 stk. tilstandsgrad 2 (TG2 - lys gul) - avvik som ikke krever tiltak
- 21 stk. tilstandsgrad 2 (TG2 - mørk gul) - avvik som kan kreve tiltak
- 4stk. tilstandsgrad 3 (TG3 - rød) - store eller alvorlige avvik.
- 0stk. tilstandsgrad IU - konstruksjoner som ikke er undersøkt.

TG-2 anmerkninger (mørk -gul) er relatert til levetidsbetrakninger for: Nedløp og beslag. Utvendig veggkonstruksjon. Utvendig takkonstruksjon/loft. Vinduer. Utvendig dører. Rom under terreng. Innvendig trapper. Innvendig dører. Innvendig overflater. Kjøkken. Vannledninger. Avløpsrør. Ventilasjon. Varmesentral. Varmtvannstank. Elektrisk annlegg. Drenering. Grunnmur og fundamenter. Utvendig vann- og avløpsledninger. Garasje.

TG- 3 anmerkninger (rød) er relatert til levetidsbetrakninger for: Pipe og ilsted. Kjellertrapp. Våtrom bad.

Beskrivelse av avvikene følger av tilstandsrapporten.

TG-1 vurderinger og TG-2 vurderinger - lys gul er ikke kommentert i salgsoppgave, men angitt og beskrevet i tilstandsrapporten.

Både tilstandsrapport og selgers egenerklæring, utgjør en integrert del av denne salgsoppgaven, som kjøper forventes å gjøre seg kjent med. Tilstandsrapporten gir opplysninger om eiendommens tekniske tilstand.

OPPVARMING

Varmepumpe og elektrisk oppvarming. Flere eldre sjarmerende ovner men piper må renoveres før de kan tas i bruk, se vedlagte rapport fra feier.

PARKERING

Eldre garasje på eiendommen. Ellers god parkering på egen eiendom.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 5 685 kvm, Eierform: Eiet tomt

TOMT OG HAGE

Nydelig stor hage som er pent opparbeidet med trær, prydbusker, plen og hekk. Det store eiketreet på tomten mot fjellveggen er vernet.

Her har du virkelig mye plass. For nærmere info om tomta og eventuell utvikling av denne, se punktet om Reguleringsforhold og Andre opplysninger i salgsprospektet.

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig vann og avløp. Septikk. Privat vei.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommene ligger i Kommunedelplan - Ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme og deler av den ligger over tunnellopet til den nye veipakka. Eiendommene ligger i gult område i kommuneplanen. Reguleringsplanen ble vedtatt av både Tønsberg og Færder kommune den 06. september 2023. Kopi av reguleringsbestemmelsen følger vedlagt i salgsoppgaven.

Selger hadde i forkant av høringen kontaktet SPIR arkitekter slik at de kunne utarbeide forslag til reguleringsplan for å utvikle Kirkeveien 51 og Thueveien 2a (samme eier av begge eiendommene) slik at det kunne tas med i den nye reguleringsplanen. Tegninger til forslaget ligger vedlagt i salgsoppgaven (merk at det er 2 eksisterende trær som skal bevares ihht. reguleringsplanen og ikke bare 1 som er tatt med i forslaget/mulighetsstudiet fra SPIR arkitekter).

Dette er hva SPIR arkitekter foreslo:

"Forslaget legger opp til å bevare eneboligen i Kirkeveien 1 og rive boligen på Thueveien 2A, samt at det tilkommer 5 nye eneboliger (totalt 6 boenheter). Adkomsten for 5 av

boligene løses via Thueveien. Den siste boligen får adkomst via Kirkeveien - dvs. at antall boenheter tilknyttet Kirkeveien forblir uendret. Internveien er utformet som en P30 vei iht. kommunens veinorm. Veien er lagt så tett opptil åsen som mulig samtidig som vi ikke overskrider maks tillatt stigning (1:8 ved P30-vei). Det er lagt til rette for en vendehammer i enden av internveien.

Internveien deler tomten i to med åsen i nord-øst og boliger i vest og sør. Tomtene varierer i størrelse mellom ca. 600-800 m2 - godt innenfor kommunens krav om minimum 500 m2 pr. tomt. Byggene er plassert slik at det gir best mulig solforhold på uteplassene. Antallet nye boenheter utløser krav om nærlekeplass på min. 200m2, iht. kommuneplanen. Denne er plassert i forbindelse med den vernede eiken (markert på illustrasjonsplanen). På denne måten får vi utnyttet arealet på en god måte. Åsen har vi vurdert til, uten urimelig store terrenginngrep, til uegnet for bebyggelse eller som nærlekeplass. Vårt forslag er derfor at denne bevares som et grøntområde".

Videre så hadde SPIR arkitekter møte med Anne Delbeck ved planavdelingen i Færder kommune hvor forslaget/mulighetsstudiet ble presentert for kommunen.

Kommunen kom så med følgende tilbakemelding: "Vi kommer ikke til legge inn deres forslag i reguleringsplanen for ny fastlandsforbindelse. Man på påregne å regulere på nytt for å kunne utvikle de to eiendommene. Vi legger antagelig inn bestemmelse om at det kun tillates adkomst til en boenhet fra kombinert vei/parkering ved Kolberg borettslag. Resten av adkomstene må være fra Thueveien".

Vedtatt reguleringsbestemmelser med kart samt forslaget/mulighetsstudiet fra SPIR arkitekter er vedlagt salgsoppgaven. Ta evt. kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Man kan også finne utfyllende informasjon om Bypakke Tønsberg-regionen på deres nettside bypakketonsbergregionen.no.

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen i kommunens arkiver. Ved endringen av plan- og bygningsloven 1. juli 2015 ble det

innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998. Dersom det ikke foreligger ferdigattest for slike tiltak vil det dermed heller ikke være mulig å få ordnet med ferdigattest, og en eventuell søknad om ferdigattest skal avvises av kommunen. At kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.

PRISANTYDNING

6 000 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

6 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

150 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 000 000,-))

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

163 342,- (Omkostninger totalt)

6 163 342,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler, på meglers klientkonto, senest på siste virkedag før overtagelsen finner sted.

TAKST / TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Gunnar Hilmar Sverrisson

Formuesverdi : 1 382 807,-

Sekundær formuesverdi : 4 978 106,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 19 866

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som

primærbolig: 1 382 807,-

Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig:

4 978 106,-

Oppgitte beløp er innhentet fra Skatt sør og er senest kjente verdi som er pr. inntektsåret 2020.

OPPGJØR

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted. Opptjente renter utover 1/2 R, tilfaller selger.

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):

Provisjon 1% av salgssum

Tilrettelegging (Kr.16 950)

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Z Eiendom as formidler Boligkjøperforsikring Fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Egenandel kr 4 000,- påløper i tvistesaker. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold til tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar kostnadsrefusjon fra Help.

ANDRE OPPLYSNINGER

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt pålegg fra e-verk.

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke i handelen, med mindre det klart fremgår av prospektet hvilke hvitevarer som medfølger.

Eiendommen er til salgs samtidig med Thueveien 2a. Det er samme eier på begge eiendommene. Det er et ønske fra selger om at begge eiendommene selges under ett, men eiendommene kan også selges hver for seg. På de første bildene i salgoppgaven og på Finn.no er ca. tomtegrense markert på respektive eiendommer samt eiendommene sammen. For ytterligere spørsmål ta kontakt med megler.

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

FINANSIERING

Z Eiendom as setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Sparebank1 Sørøst-Norge. Kontakt din megler om dette.

TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler. Eiendommen selges med de tinglyste heftelser/servitutter som påhviler eiendommen. Det vil kun være selgers eventuelle pengeheftelser som vil bli slettet. Kjøper bekrefter å være kjent med og aksepterer at øvrige heftelser/servitutter vil bli stående på eiendommen. Det er kjøpers ansvar å sørge for at hans bankforbindelse blir gjort kjent med disse forhold og at kjøpers eventuelle lån for kjøp av eiendommen, er gitt på disse vilkår.

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som

mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingloven) er megler forpliktet til å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelige transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelige transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

OPPDRAKSANSVARLIG

Z Eiendom AS
Postboks 55
3106 Nøtterøy
Foretaksregistrert org.nr.: 988024082

Kirkeveien 51 1. Etasje



Kirkeveien 51
2005

Vi tar forbehold om feil i plantegningene.

Kirkeveien 51

2. Etasje



Kirkeveien 51

Vi tar forbehold om feil i plantegningene.

Z
EIENDOM

DOKUMENTER

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
DETALJREGULERINGSPLAN nr. 2019001
NY FASTLANDSFORBINDELSE FRA FÆRDER

FÆRDER KOMMUNE

Datert 04.01.23, sist revidert 30.06.2023. Vedtatt av kommunestyret xx.xx.xxxx.

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningslovens § 12-3.
Det regulerte området er vist på plankartene R101-110, merket med planID 2019001, datert 04.01.2023, revidert 30.06.23.

1 PLANENS HENSIKT

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

2 REGULERINGSFORMÅL (pbl. § 12-5)

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 pkt. 1)

Bebyggelse og anlegg (BA)
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B1-38)
Industri (IND)
Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØK1-2)
Lekeplass (LEK1-2)
Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (BAA)

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

Veg (V1-26)
Kjøreveg (KV1-2)
Fortau (FO1-7)
Gang-/sykkelveg (GS1-8)
Gangveg/gangareal/gågate (GG1-4)
Sykkelanlegg (SA1-4)
Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1-19)
Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-33)
Holdeplass/plattform (HPP1-4)
Kollektivholdeplass (KH1-3)
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (SK)
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (SAA1-3)

Grønnstruktur (§ 12-5 pkt.3)

Frømråde (FRI1-8)

Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift (§ 12-5 pkt.5)

Landbruksformål (LNFR1-4)

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

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

Hensynssoner (§12-6)

Frisikt (140_1-2)
Andre sikringssoner (H190_1-5)
Ras- og skredfare (H310)
Flomfare (H320_1-4)
Bevaring naturmiljø (H560_1-13)

Bestemmelsesområder (§ 12-7)

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1-4)
Midlertidig bygge- og anleggsområde (#100-129)

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl. §12-7, 10)

3.1 Før bygge- og anleggsarbeidene igangsettes

- 3.1.1 Grunnvann og energibrønner
Det må gjennomføres kartlegging av dagens situasjon for energibrønner, grunnvannsbrønner og grunnvannsstand før bygge- og anleggsarbeidene igangsettes.
- 3.1.2 Ytre miljøplan (YM-plan)
YM-plan for byggefasen skal være utarbeidet før bygge- og anleggsarbeidene igangsettes. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidene igangsettes. Planen utarbeides i samråd med kommunen.
- 3.1.3 Anleggsgjennomføringsplan.
Anleggsgjennomføringsplan med bl.a. plan for hvordan trafiksikkerhet og fremkommelighet skal ivaretas, rigg og marksikringsplan, faseplaner og plan for informasjon i anleggsfasen skal være utarbeidet før bygge- og anleggsarbeidene igangsettes. Planen utarbeides i samråd med kommunen.
- 3.1.4 Plan for håndtering av overskuddsmasser.
Plan for håndtering av overskuddsmasser inkludert transport, mellomagring og mottakssteder skal forelegges og være godkjent av kommunen senest ett år før oppstart av tunneldriving.
Overskuddsmasser skal håndteres og fraktes på en slik måte at miljø og omgivelsene ivaretas. Fremmede arter skal kartlegges før overskuddsmasser kan flyttes. Planen skal beskrive hvordan fremmede skadelige arter skal håndteres for å hindre spredning av fremmede arter.
- 3.1.5 Sikre grunnforhold
Alle gravearbeider samt sikrings- og fundamenteringsarbeider innenfor planområdet må detaljprosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig. Dokumentasjon må foreligge før bygge- og anleggsarbeidene igangsettes.
- 3.1.6 Flytting av matjord
Senest 2 år før bygge- og anleggsarbeidet igangsettes skal matjordplanen være godkjent av kommunens landbruksforvaltning. Matjordplanen skal redegjøre for håndtering og flytting av dyrka og dyrkbar jord. Flere alternative mottaksområder skal være pekt ut.

Senest 1 år før bygge- og anleggsarbeidet igangsettes skal all håndtering og flytting av jord være detaljprosjektert og godkjent av kommunens landbruksforvaltning. Prosjekteringa skal omfatte forhold som avtaking av jord, plassering og utforming av

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

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

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

3.2 Under anleggsperioden

- 3.2.1 Grunnvann og energibrønner
Det skal gjennomføres overvåking av energibrønner, grunnvannsbrønner og grunnvannstand i anleggsperioden og etter at tiltakene er ferdigstilt. Overvåkingen skal vare i to år etter ferdigstillelse av anlegget.

3.3 Før åpning av veganlegget

- 3.3.1 Støytiltak
Støytiltakene i planen (se best. 4.1) skal være gjennomført før åpning av veganlegget.
- 3.3.2 Etablering av kommunaltekniske anlegg
Før åpning av veganlegget skal kommunale veger med tilhørende sidearealer og andre nødvendige kommunaltekniske anlegg være opparbeidet i henhold til godkjente hovedprinsipper i teknisk planbeskrivelse/-tekniske tegninger, og senere godkjente detaljplaner/tegninger for kommunaltekniske anlegg.
- 3.3.3 Beplantning
Arealet vest og sør for mur langs KV1 skal beplantes med eksempelvis klatreplanter og trær for å dempe inntrykket av den høye muren. Mengde og høyde skal tilpasses høyde på mur og bredde på areal regulert til annen veggrunn – grøntanlegg. Fjernvirkning av sår i landskapet rundt tunnelportaler skal dempes med vegetasjon.
- 3.3.4 Flytting av matjord
Bekreftelse fra kommunens landbruksforvaltning på at matjordplanen er fulgt skal foreligge før åpning av veganlegget. Dersom feil og mangler påvises, jamfør beskrivelser og mål i matjordplanen, skal dette repareres uten unødvendig opphold.

3.4 Tilbakeføring

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

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

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

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Støy

Kvalitetskriterier, grenseverdier og skjermingstiltak i nasjonal retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringplanen.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet skal ikke overskride grenseverdiene i tabell 4 og 5 i retningslinjen. Ved mindre arbeider med kort varighet kan grenseverdiene fravikes hvis det gjøres avbøtende tiltak som gir minst mulig støyplager for omgivelsene.

Lokale skjermingstiltak skal vurderes for boliger/fritidsboliger og annen støyømfintlig bebyggelse i tråd med tabell 9-1 i fagrapport «Støy» datert 04.01.23.

Transportstøy og annen støy fra veganleggene skal ikke overskride grenseverdiene for støyfølsom bebyggelse i tabell 2 i retningslinjen. Hvis støy fra veganleggene overskrider grenseverdiene, skal det gjennomføres tiltak som sikrer at grenseverdiene overholdes eller tilsvarende lydmiljøer oppnås.

Støyskjerming langs veg er markert på plankartet. Det tillates mindre revisjoner av plassering og omfang for støyskjerming.

Ved etablering av støyskjerm og andre tiltak mot støy skal det legges vekt på estetisk kvalitet. Der skjerm utføres sammenhengende for flere eiendommer eller over lengre strekninger skal den brytes opp visuelt med transparente felt som sikrer utsyn og innsyn eller med sprang i støyskjermen, og utformes som en integrert del av utomhusarealene.

4.2 Luftkvalitet

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

4.3 Overvannshåndtering

Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent. Dette gjøres gjennom infiltrasjon, fordrøyning i grunnen, åpne vannveier og/eller utslipp til resipient. Overvann skal utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

4.4 Kulturminnevern

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

4.5 Matjord

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

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

4.6 Lysforurensning

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

4.7 Knusing av masser

Knusing av masser tillates gjennomført i vegtraséen til ny fastlandsforbindelse fra Færder kommune eller på midlertidig bygge og anleggsområder. Knusearbeider skal gjennomføres slik at det gir minst mulig ulemper for omgivelsene.

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

5.1 Fellesbestemmelser

Frittliggende garasjer med bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA) på inntil 50 m² og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje kan plasseres nærmere nabogrense enn de avsatte byggegrenser med unntak for byggegrense langs fylkesveier. Frittliggende garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand på minimum 5,0 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand på minimum 2,0 meter til veiformål. Avstand til nabogrense skal være min. 1,0 meter.

Adkomstpiler er veiledende og kan justeres, men det skal sikres at prinsipp for friskt opprettholdes. Der det ikke er vist adkomstpil i plankartet tillates en adkomst pr. eiendom.

5.2 Bebyggelse og anlegg (BA)

Innenfor feltet tillates bebyggelse og anlegg.
Maks bebygd areal (BYA) = 30 %.

5.3 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (B6, B11 og B12)

Innenfor hvert felt tillates det inntil tre boenheter.
Maks bebygd areal (BYA) = 30 %.
Det tillates adkomst til kun en boenhet via f_SK til felt B11.

5.4 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (B1-5, B7-10, B13-38).

Innenfor feltene tillates frittliggende småhusbebyggelse. Maks bebygd areal (BYA) = 30 %.

For felt B8 tillates garasjer med mønehøyde inntil 5,0 meter målt fra gulv garasje.
Maks bebygd areal (BYA) = 240 m².

5.5 Industri (IND)

Innenfor formålet tillates industri.
Maks bebygd areal (BYA) = 35 %.
Maks mønehøyde er 5,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og skal ikke overstige k+30,0.

5.6 Øvrige kommunaltekniske anlegg (o_ØK1-2)

Innenfor formålet o_ØK1-2 skal det etableres trykkøkingsstasjon, nettstasjon og/eller annen teknisk installasjon og bebyggelse.

5.7 Lekeplass (LEK 1-2)

For områdene o_LEK 1-2 skal det etableres offentlig områdelekeplasser som skal opparbeides iht. bestemmelser og retningslinjer i den til enhver tid gjeldende kommuneplan.

5.8 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (BAA)

Innenfor formålet tillates bolig/næring. Maks bebygd areal (BYA) = 35 %.

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

6.1 Fellesbestemmelser

Det tillates justeringer mellom samferdselsformål, dersom justeringene skaper en mer funksjonell veg- og trafikksituasjon samtidig som opprinnelige hensyn tilfredsstilles. Vegene skal utformes og gis høyder i terrenget med utgangspunkt i Tekniske tegninger (C og D tegninger) datert 04.01.2023, revidert 12.06.23. Maks tillatte endring i kotehøyde i forhold til angitt i Tekniske tegninger er 1,0 meter. Kommunal plan- og vegmyndighet skal få eventuelle endringer til uttale.

6.2 Visuell utforming

Alle tiltak innenfor planområdet skal tilpasses eksisterende terreng og landskap. Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter. Estetiske og landskapsmessige hensyn skal vektlegges ved realisering av tiltaket. Særlig gjelder dette konstruksjoner, herunder tunnelportaler, støttemurer og tekniske bygg. Materialbruk og fargevalg skal tilpasses konstruksjonens omgivelser og utformes med tanke på funksjon, hensikt og fjern- og nærvirkning.

- 6.2.1 Konstruksjonstegninger
Dersom konstruksjonstegninger i Tekniske tegninger (K-tegninger) datert 04.01.23, endret 12.06.23 fravikes, skal ny utforming byggesøkes, og godkjennes av kommunen.

Vertikalnivå 1 - under grunnen

6.3 Veg (o_V)

Veg o_V er offentlig veg – rømningsstunnel.

6.4 Kjøreveg (o_KV1-3)

Kjøreveg o_KV1-3 er offentlig veg i tunnel.

6.5 Gang-/sykkelveg (o_GS1-3)

Gang-/sykkelveg o_GS1-3 er offentlig gang- og sykkelveg i tunnel.

6.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_VT1-12)

Annen veggrunn-tekniske anlegg o_VT1-12 skal benyttes til tunnel, bergtekniske sikringstiltak, rømningstunneler og nisjer.

6.7 Veg (o_V)

Veg o_V1-2 er offentlig veg i forbindelse med sprekammer.

6.8 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT1-3)

Annen veggrunn-tekniske anlegg AVT1-3 skal benyttes til sprekammer.

Vertikalnivå 2 - på grunnen

6.9 Veg (V1-26)

Veg o_V1, o_V3-5, o_V7-8, o_V10-18, o_V20-21 og o_V26 er offentlig veg (sekundærveg).

Veg V2, V6, V9, V19, V22 og V24 er privat veg.

Veg f_V23 - f_V25 er felles for de eiendommer som naturlig sokner til vegen.

For formålene o_V13-18, f_V23-25 og o_V26 er grøfter inkludert i formålet.

6.10 Kjøreveg (o_KV1-2)

Kjøreveg o_KV1-2 er offentlig veg (hovedveg).

6.11 Gang-/sykkelveg (o_GS1-8)

Gang-/sykkelveg o_GS1-8 er offentlig gang- og sykkelveg

6.12 Gangveg/gangareal/gågate (o_GG1-4)

Gangveg/gangareal/gågate o_GG1-4 er offentlig gangveg langs sykkelveg.

6.13 Sykkelanlegg (o_SG1-4)

Sykkelanlegg o_SG1-4 er offentlig sykkelveg langs gangveg.

6.14 Fortau (o_FO1-7)

Fortau o_F1-7 er fortau.

6.15 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT1-19)

Annen veggrunn – tekniske anlegg o_AVT1-19 er offentlige og kan benyttes til trafikkøyer, midtrabatter, installasjoner og anlegg langs offentlig vegareal.

6.16 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-33)

Annen veggrunn-grøntareal o_AVG1-27 og 29-33 er offentlige, og kan benyttes som areal for fyllings- og skjæringsutslag, grøfter, murer, støyskjerm/-voll, tekniske bygg, rekkverk/sikringsgjerdar, rensedammer og stabiliserende tiltak, samt snødeponi.

Innenfor felt o_AVG14, 27 og 29 kan det oppføres teknisk bygg på inntil 150 m² BYA pr. bygning. Maksimal mønehøyde på bygg er 3,5 meter. Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter og tas landskapsmessige hensyn ved utformingen av byggene. Materialbruk og fargevalg skal tilpasses byggenes omgivelser.

AVG28 er privat annen veggrunn.

Areal innenfor formålet o_AVG26 skal benyttes til luftetårn for tunnel. Maksimal tillatt mønehøyde på tårnet er 20 meter, maksimalt BYA er 40 m². Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter og tas landskapsmessige hensyn ved utformingen av tårnet. Luftetårnet skal ha trefasade. Fargevalg skal tilpasses tårnets omgivelser.

6.17 Kollektivholdeplass (o_KH1-3)

Kollektivholdeplass o_KH1-3 er offentlige.

6.18 Holdeplass/plattform (o_HPP1-4)

Holdeplass/plattform o_HPP1-4 er offentlige. Det tillates oppføring av leskur og sykkelparkering innenfor arealene.

6.19 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturaseer (f_SK)

Arealet er avsatt til adkomst til gbnr 3/43 og til maks en boenhet på gbnr 3/40, kombinert med parkering for gbnr. 3/43.

Arealet kan også benyttes til fyllings- og skjæringsutslag, grøfter, murer, støyskjerm/-voll, rekkverk/sikringsgjerdar, og stabiliserende tiltak, samt snødeponi.

6.20 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturaseer kombinert med andre angitte hovedformål (o_SAA1-3)

Innenfor formålet tillates bolig og annen veggrunn – grøntareal. Formålene er restarealer, og kan benyttes til snødeponi eller omdisponeres til boligformål for tilliggende eiendommer.

Vertikalnivå 3 - over grunnen (Bru)

6.21 Visuell utforming

Bru skal gjennomføres med følgende visuelle føringer:

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

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

6.22 Kjøreveg (o_KV 1-2)

Kjøreveg o_KV1-2 er offentlig veg på bru.

6.23 Gang-/sykkelveg (o_GS)

Gang-/sykkelveg o_GS er offentlig gang-/sykkelveg på bru.

6.24 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_VT1-4)

Annen veggrunn-tekniske anlegg o_VT1-4 skal benyttes til nødvendige tekniske bygg, installasjoner og anlegg langs offentlig vegareal.

7 GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5, 3 og 14)

7.1 Friområde (o_FRI1-8)

Friområdene o_FRI1-8 er avsatt til offentlige friområder.

Det tillates nødvendig kjøring for drift av luftetårn på o_FRI3.

8 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR) (pbl. § 12-5, 5)

8.1 Landbruksformål (LNFR1-4)

Det kan tilrettelegges for nødvendige driftsveger for landbruket og ev. andre tiltak som samsvarer med formålet.

9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl. § 12-5, 6)

9.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V1)

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

- 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.
- Det skal ikke fylles ut eller gjøres andre inngrep i strandsonen. Anleggelse av nye private sandstrender er eksempel på tiltak som ikke er tillatt.

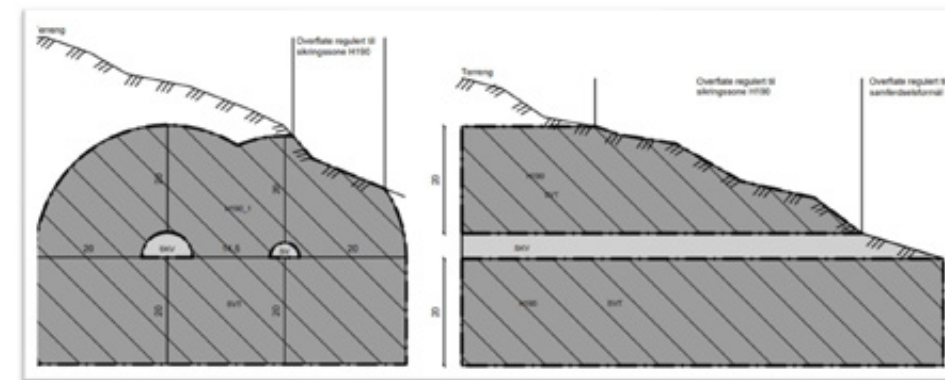
10 HENSYNSSONER (pbl. 2-6 jfr. §11-8)

Vertikalnivå 1 – under grunnen

10.1 Andre sikringssoner (H190_1-2)

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

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



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

Vertikalnivå 2 – på grunnen

10.2 Frisikt (H140_1-2)

Innenfor frisiktssonen H140_1-2 tillates ikke etablert vegetasjon eller gjerder som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebanes plan.

10.3 Andre sikringssoner (H190_1-5)

Sikringssone H190_1-5 langs tunnel har en bredde som vist i plankart. Sikringssonen går 20 meter til alle sider. Prinsipp for sikringssonen er vist på figur 1 og plankart.

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

Sikringssone H190_4 bekkeløp/avløpsledning. Det tillates ikke etablert tiltak innenfor sikringssonen med unntak av etablering av SV2.

Sikringssone H190_5 hovedvannledningsnett. I sikringssonen skal det ikke gis tillatelse til nye tiltak jf. pbl § 1-6. Unntak kan gjøres dersom tiltaket etter kommunens vurdering ikke er i konflikt med fremtidig drift og vedlikehold av hovedvannledningsnettet.

10.4 Ras- og skredfare (H310)

Faresone H310 omfatter områder hvor det kan være fare for kvikkleireskred. Det tillates ikke tiltak innenfor hensynssonene uten dokumentasjon på at tilfredsstillende

sikkerhetstiltak mot kvikkleireskred er ivaretatt iht. rapport "Ny fastlandsforbindelse fra Færder - Områdestabilitetsvurdering iht. NVE veileder nr. 1/2019", datert 09.06.23.

10.5 Flomfare (H320_1-4)

Faresonen H320_1-4 omfatter områder hvor det kan være fare for flom i forbindelse med flomveg og stormflo. Det tillates ikke tiltak innenfor hensynssonene uten dokumentasjon på at tilfredsstillende sikkerhetstiltak mot flom er ivaretatt iht. rapport "Ny fastlandsforbindelse fra Færder - Vurdering av flomfare", datert 19.06.23.

10.6 Bevaring naturmiljø (H560_1 - 13)

10.6.1 Store eiketrær/hule eiker (H560_1-8, 10-11 og 13)

Innenfor hensynssonene skal eksisterende eiketrær bevares. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Avstanden mellom underside trekrone og terreng skal måles. Det skal ikke kjøres maskiner som er høyere enn denne avstanden under trekronene.

Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.

Før graving innenfor hensynssonen skal trærnes rotsystem kartlegges ved prøvegraving eller annen hensiktsmessig måte. Ved graving i hensynssonen skal sertifisert arborist være til stede.

Rigg – og marksikringsplan skal redegjøre for sikringstiltak for trærne som skal bevares.

10.6.2 Bøkeskog ved Ramdal (H560_9)

Rigg – og marksikringsplan skal redegjøre for sikringstiltak for bevaring av naturtypen.

10.6.3 Naturvernområder yngleområde- og oppholdsarealer for amfibier (H560_12)

Området består av Teiedammene med omliggende arealer.

Hovedhensikten med regulering av området er å bevare yngle- og oppholdsarealer for amfibier.

Dagens vegetasjonsbilde skal opprettholdes. Det er likevel tillatt å tilbakeføre opparbeidede grasarealer til naturlig vegetasjon for å forbedre amfibienes levevilkår. Det er ikke tillatt å sette i verk tiltak som kan forurense eller skade dammene.

Det er ikke tillatt å sette ut fisk i dammene.

Tørrelgging av dammene for nødvendig opprensning kan kun foretas i perioden oktober-desember, og maksimalt for en periode på 4 uker.

Eksisterende stier, løyper og veier i området kan opprettholdes.

Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven er ikke oppfylt, og alle planlagte tiltak må legges fram for Vestfold og Telemark fylkeskommune for godkjenning.

11 BESTEMMELSESONOMRÅDER

11.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde #100-130

- a. Midlertidige bygge- og anleggsområder kan i anleggsperioden nyttes til riggplass, anleggsvei, massedeponi, knuseverk, lagring av materialer, utstyr

o.l., interimsveger for å legge om trafikken (kjøreveg og gang-/sykkelveg) og andre tiltak knyttet til bygging av ny fastlandsforbindelse.

- b. Etablering av bygge- og anleggsområder skal skje på bakgrunn av anleggsgjennomføringsplan som viser omfang, form, transportveg, sikringsgjerd, overgang mot tiliggende terreng, samt terrengbearbeiding og vegetasjonsetablering etter avslutning av midlertidig bruk.
- c. Fremkommelighet for gående og syklende i planområdet skal opprettholdes i hele anleggsfasen, og trygg skoleveg skal sikres.
- d. Områder regulert til midlertidig bygge- og anleggsområde opphører senest ett år etter at anlegget er tatt i bruk. Områdene skal da være satt i stand. Kommunen må treffe vedtak om oppheving av bestemmelsesområdet
- e. Anleggsarbeider i hekkeperioden til vipe i områder der denne arten er observert skal unngås.
- f. For #116 (turvei i Teieskogen) skal inngrep reduseres til et minimum. Det tillates ikke sprengningsarbeider i området.

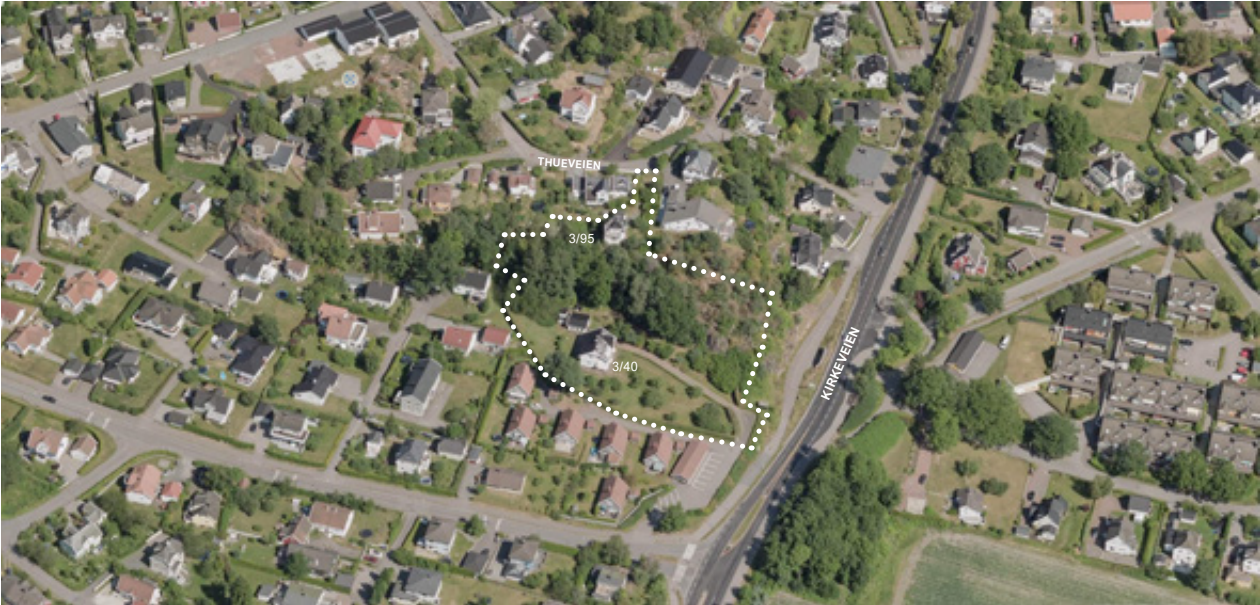
11.2 Bestemmelsesområde vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1-4)

Innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 tillates en forskyvning av konstruksjonen innenfor aktuelle vertikalnivå, horisontalnivå og formål.

Bestemmelsesområdet #3 gjelder plassering og utforming av luftetårn tilhørende tunnel. Utforming og plassering av luftetårn skal skje i samråd med Færder kommune og Vestfold og Telemark fylkeskommune.

For bestemmelsesområdet #4 skal det i anleggsperioden legges til rette for en adskilt trasé fra anleggsvegen #116. Denne traséen skal kun benyttes av myke trafikanter, og skal sikre deres adkomst til turvegene i Teieskogen.





SKRÅFOTO SETT FRA SØR

GJELDENDE REG. PLAN

Nøtterøy kommune
Reguleringsplan for:
Kirkevien / Thueveien
2005



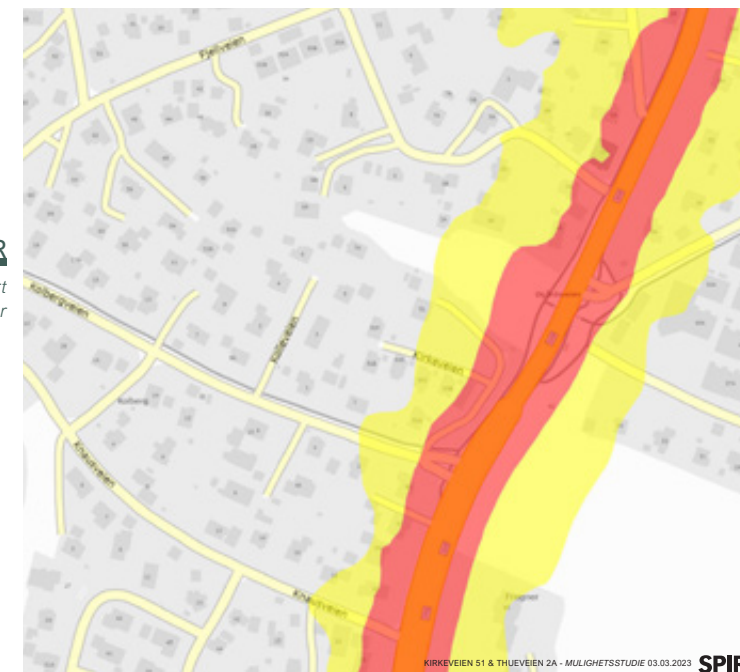
REG. PLAN NY FASTLANDSFORBINDELSE

*Utsnitt fra detaljregulering for ny
fastlandsforbindelse fra færder kommune*



STØYSONER

*Utsnitt fra statens vegvesens kart
over støysoner for riks- og fylkesveger*





ILLUSTRASJONSPLAN

6 eneboliger - ca. 150-200m² BTA

Nærlekeplass 231m² (krav 200m²)

Uteoppholdsareal - MUA krav 200m² pr. enhet

Bygningshøyde - ca. 5,5m gesims & 9m møne



REG. PLAN MED
BEBYGGELSEStøyskjerm
adkomst



STEDSTILPASNING

*Bevaring av ås/kolle som friområde
Takform - saltak - møneretning
Oppbrutte bygningsvolumer - Typologi
Fargebruk - tilpasning til sveitserhus og
omkringliggende bebyggelse*





21. JUNI
&
KL. 10:00



21. JUNI
&
KL. 12:00

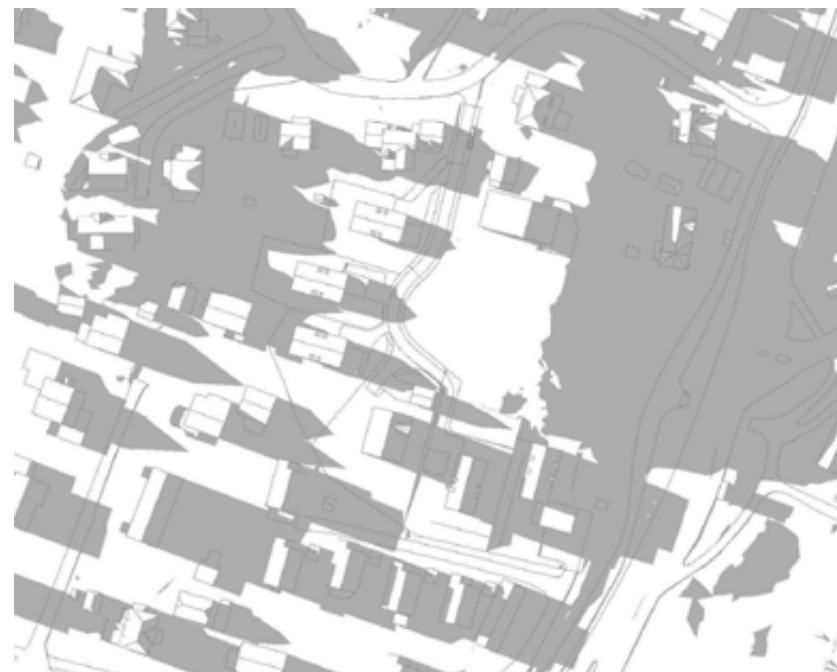


21. JUNI
&
KL. 15:00



21. JUNI
&
KL. 18:00

KIRKEVEIEN 51 & THUEVEIEN 2A - MULIGHETSTUDIE 03.03.2023 **SPIR**



21. JUNI
&
KL. 20:00

KIRKEVEIEN 51 & THUEVEIEN 2A - MULIGHETSTUDIE 03.03.2023 **SPIR**



21. MARS
&
KL. 10:00

KIRKEVEIEN 51 & THUEVEIEN 2A - MULIGHETSSTUDIE 03.03.2023 **SPIR**



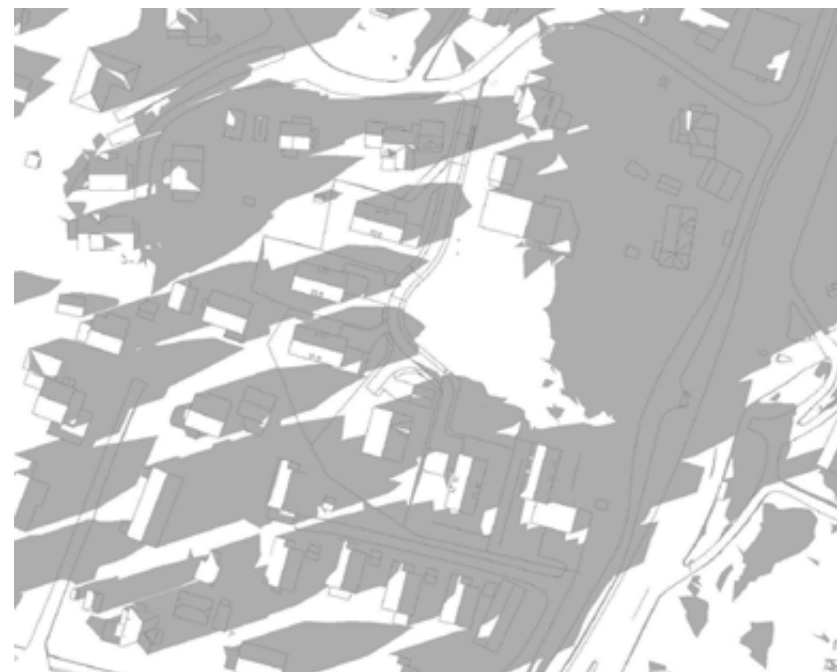
21. MARS
&
KL. 12:00

KIRKEVEIEN 51 & THUEVEIEN 2A - MULIGHETSSTUDIE 03.03.2023 **SPIR**



21. MARS
&
KL. 15:00

KIRKEVEIEN 51 & THUEVEIEN 2A - MULIGHETSSTUDIE 03.03.2023 **SPIR**



21. MARS
&
KL. 17:00

KIRKEVEIEN 51 & THUEVEIEN 2A - MULIGHETSSTUDIE 03.03.2023 **SPIR**

Tilstandsrapport

Kirkeveien 51, 3121 NØTTERØY

FÆRDER kommune

gnr. 3, bnr. 40



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.

Gulag Takst & Eiendom AS

Innehaver av Gulag Takst og Eiendom AS har fra 1999/2000 utført flere typer takstopppdrag, hvor de fleste utføres i Vestfold området. Tilstandsrapporter for boliger og andre bygninger - Verditakster for boliger, andre bygninger, fritidsboliger, tomter, mv. - Reklamasjonsvurderinger - Forhåndstakster - Bistand ved forhånds befaringer, overtakelsesbefaringer, 1-årsbefaringer, mv. Innehaver har fagkunnskaper og erfaringer fra restaurering av bygninger samt nybygg som villaer, rekkehus og blokkbebyggelse som gir ett godt grunnlag for takster og forhåndstakster. I tillegg kommer også erfaring fra vurdering av skoler, institusjoner og kontor/næringsbygg mm. Gunnar Sverrisson innehar mesterbrev som bygg- og tømrermester og er bl.a. Veritas/DNV GL-sertifisert takstmann, TRV sertifisert (TEGoVA Residential Valuer) som er den fremste godkjenning for verddivurdering av boligeiendom på europeisk nivå.



Befaringsdato: 22.08.2023

Rapportdato: 25.08.2023

Oppdragsnr.: 15745-1602

Referansenummer: VW2532

Autorisert foretak: Gulag Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Gunnar Sverrisson

Vår ref: Gunnar Sverrisson



Gyldig rapport
25.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig

Gunnar Sverrisson

Gunnar Sverrisson

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@taksthus.no

928 98 294



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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



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 i to etasjer + kjeller oppført i 1909. Boligen er oppgradert tidlig på 1990 tallet med ny taktekkning samt generell oppgradering av innvendige overflater der inkludert badерom. Ut over det har boligen for det meste overflater fra byggeår med unntak av kosmetisk oppussing etter behov. Eiendommen har moderniserings behov der badерom og kjøkken må påregnes oppusset, videre må vinduer og dører i yttervegger som i hovedsak er fra byggeår påregnes byttet. Forhold gitt TG: 3 bør prioriteres. Som det fremgår av rapporten forøvrig er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand/dagens krav, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene samt strengere forskriftskrav.

Enebolig - Byggeår: 1909

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak tekkt med tegltakstein. Taktekking besiktiget fra bakkenivå. Taktekking byttet på 1990 tallet, ut i fra synlige forhold på loft ser det ut som det er lagt nytt forenklet undertak oppå eksisterende over/underligger samtidig. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater. Renner og beslag byttet sammen med taktekking. Yttervegger i stående plank (reisverksplank) utvendig kledd med stående trepanel fra byggeår. Plassbygd takkonstruksjon av tre med liggende åser tekkt med over/underligger og forenklet undertak der over. Bygningen har trevinduer med koblet glass, vinduer i hovedsak fra byggeår, malt hovedytterdør og kjøkkendør.

Frittliggende garasje med boder. Bygningen er fundamentert med ringmur av gråstein i gammel del, tilbygg med støpt betong gulv antatt på løsmasser. Tregulv og jord gulv i boder. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med stående kledning. Saltak tekkt med enkeltkrum tegltakstein mot syd og taksteinsplater av stål mot nord. Takrenner og nedløpsrør av plastbelagte stålplater. Bygningen har vippeporter i malt utførelse.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det hovedsaklig parkett på gulv i 1. etasje, laminat og belegg på gulv i 2. etasje. Vegger kledd med panel eller plater med tapetserte og malte overflater. Innvendige tak har malte plater. Trebjelkelag med stubbeloft og med bærende undergulv av granbord, hovedsaklig stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget. Boligen har to mursteinspiper. Boligen har malt og lakkert tretrapp. Innvendig har boligen furu fyllingsdører i malt utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom i 2. etasje er fra midten av 1990 tallet og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997, dvs. før krav til membran på vegg og fallforhold. Fliser på gulv og vegger, badерom inneholder badekar, klosett og servant i innredning.

Baderom i 1. etasje er bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997, dvs. før krav til membran på vegg og fallforhold. Vinyl belegg på gulv og tapetserte vegger / våtromsplater på vegger. Baderom inneholder dusj, klosett og servant i innredning.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning som er delvis fra byggeår med malte fronter, enkelte skap noen nyere med fronter i laminert utførelse. Rustfri oppvaskbenk, kum og utslagsvask. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med stoppekran i kjeller. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmepumpe med luft til luft i stue. Varmtvannstanken er på ca 190 liter og plassert i kjeller, bereder av ukjent alder. Sikringsskap i trappegang 2. etasje. 50 Amp. hovedsikringer, 7 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automat og skrusikringer. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om elektrisk anlegg og ikke svart på spørsmål om el-anlegg. Brann/røykvarslere i hver etasje og brannslukkingsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Det er neppe lagt noen drenering rundt bygningen. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Lett skrånende tomt med jordmasser, gruset innkjørsel. Utvendige avløpsrør er av støpejern tilkoblet septiktank, antatt med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av kobberrør tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Beskrivelse er basert på hva som er synlig i kjeller. Septiktanken er av betong.

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	0	0	0
1. Etasje	97	93	4
2. Etasje	95	90	5
Sum	192	183	9
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	45	0	45
Sum	45	0	45

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke noen tegninger som viser planløsning og rom er derfor definert etter bruk på befaringsdagen.

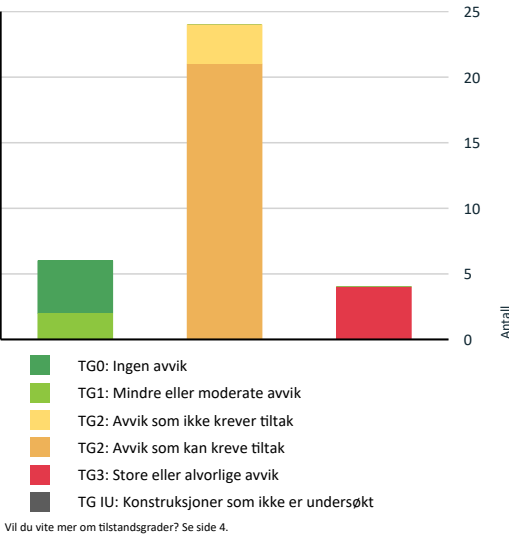
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

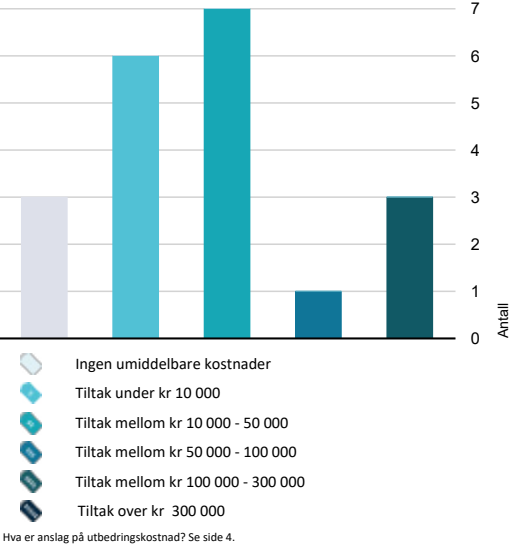


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det presiseres at boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering samt annet utstyr. Dette kan begrense kontrollmuligheten i enkelte rom. Videre informeres det om at ved kontroll av skjevheter i gulver blir dette gjort ved plassering av krysslaser på tilfeldige valgte steder. Det kan dermed ikke utelukkes at måleresultater avviker. Kostnadsestimat er basert på skjønn og det utelukkes ikke at denne posten kan bli høyere og mulig lavere. Når det gjelder bad hvor det er krav om uavhengig kontroll er dette ofte en dokumentasjon som ikke blir fremvist. Basert på et det er gitt ferdigattest vil det tolkes slik av taksmann at dette er ivare tatt. Dette da dokumentasjon på uavhengig kontroll skal fremlegges for å få ferdigattest. Ved utført egeninnsats kan det ikke forventes at arbeider er fagmessig utført og forventet levetid på bygningsdeler og våtrom kan være vesentlig mindre en normalt. Det bemerkes at mindre skader ikke blir kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- !

Innvendig > Pipe og ildsted

Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Gå til side
- !

Innvendig > Kjellertrapp

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Gå til side
- !

Våtrom > Generell > Bad

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Pga. strengere forskriftskrav må en 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/tettesjikt på rommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Gå til side
- !

Våtrom > Generell > Bad

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Pga. strengere forskriftskrav må en 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/tettesjikt på rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Gå til side



Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- !

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er avvik:

Enkelte av nedløpsrørene er deformerte/sprukne i skjøtt/sveis samt utett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Gå til side
- !

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Deler av den utvendige veggkledningen er oppsprukket og værslitt nederst og det er registrert påbegynnende råte enkelte steder (mest mot syd). Alder tatt i betraktning holder kledning normal god standard.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Gå til side
- !

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er avvik:

Det ble registrert fuktmerker i undertak enkelte steder som ikke er unormalt alder på konstruksjon tatt i betraktning. Det ble ikke registrert noen unormale fuktverdier i området. Det er registret råte i utvendig takkonstruksjon (pyntesperrer mot syd og øst).

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Gå til side
- !

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

Kitt på enkelte vinduer er uttørket og sprukket, videre er vinduer utette og trekkfulle.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Gå til side
- !

Utvendig > Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Slitt og utette dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Gå til side
- !

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Ved hjelp av fuktindikator ble det registrert varierende fuktverdier nederst i innvendige kjellerytterveggene og kjellergulv som ikke er uvanlig pga. manglende drenering over lengre tid. Ingen synlig fuktinntrengning. Påbegynnende råte i treverk inn mot mur.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Gå til side
- !

Innvendig > Innvendige trapper

Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- !

Innvendig > Innvendige dører

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Gå til side
- !

Innvendig > Andre innvendige forhold

Det er avvik:

Innvendig har boligen for det meste overflater fra byggeår med unntak av generelt vedlikehold dvs. tapetsering/maling av vegger og tak etter behov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Gå til side
- !

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Gå til side
- !

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

Det er avvik:

Generell alders slitasje på avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Gå til side
- !

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Gå til side
- !

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Gå til side
- !

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Det er ikke noen luftemulighet fra soverom utover via vinduer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Gå til side
- !

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Gå til side
- !

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.		Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr	
 Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000			
 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side		 Innvendig > Radon Gå til side	
Sikringsskap i trappegang 2. etasje. 50 Amp. hovedsikringer, 7 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automat og skrusikringer. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om elektrisk anlegg og ikke svart på spørsmål om el-anlegg.		Mindre skjevheter/retningsavvik på +/-10 mm i etasjeskiller som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betraktning. Det er i tillegg målt høydeforskjell på ca 20 mm gjennom hele rommet i spisestue. I 2. etasje ble det registrert skjevheter/retningsavvik på 15-20 mm i alle rom. Det er angrep av stripet borebille i bjelkelag kjeller.	
 Kostnadsestimat: Under 10 000			
 Tomteforhold > Drenering Gå til side			
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.			
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side			
Grunnmuren har sprekkdannelser.			
Det er registrert sprekker i fuger mellom steinblokkene flere steder samt sprekker i grunnmur.			
 Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000			
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side			
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.			
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.			
 Tomteforhold > Garasje Gå til side			
Det er avvik:			
Gulv i garasje er tilnærmet uten fall mot port som gjør at ved snøsmelting fra bil kan det bli liggende noe vann på gulvet. Forøvrig holder bygninger meget enkel standard med påbegynnende råte i kledning og dører samt setninger i ringmur.			
 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK			
 Utvendig > Takteking Gå til side			
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.			
			
 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side			

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1909

Kommentar
Iflg. eier

UTVENDIG

Taktekking 

Saltak tekket med tegltakstein. Taktekking besiktiget fra bakkenivå. Taktekking byttet på 1990 tallet, ut i fra synlige forhold på loft ser det ut som det er lagt nytt forenklet undertak oppå eksisterende over/underligger samtidig.

Vurdering av avvik:

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

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.

Nedløp og beslag 

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater. Renner og beslag byttet sammen med takteking.



Sprukket nedløp

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:

Enkelte av nedløpsrørene er deformerte/sprukne i skjøt/sveis samt utett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utskifting av sprukken nedløpsrør må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon 

Yttervegger i stående plank (reisverksplank) utvendig kledd med stående trepanel fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Deler av den utvendige veggkledningen er oppsprukket og værslitt nederst og det er registrert påbegynnende råte enkelte steder (mest mot syd). Alder tatt i betraktning holder kledning normal god standard.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Utskifting av enkelte kledningsbord må påregnes i første omgang, eventuell utskifting av all kledning på sikt. Prisestimat forutsetter utskifting av enkelte bord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft 

Plassbygd takkonstruksjon av tre med liggende åser tekket med over/underligger og forenklet undertak der over.



Råte i utvendig takkonstruksjon



Fuktmerker i undertak

Tilstandsrapport



Råte i utvendig takkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det ble registrert fuktmerker i undertak enkelte steder som ikke er unormalt alder på konstruksjon tatt i betraktning. Det ble ikke registrert noen unormale fuktverdier i området. Det er registrert råte i utvendig takkonstruksjon (pyntesperrer mot syd og øst).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendige på loft da fuktmerkene antas å stamme fra før taket ble lagt om. Utbedring av råteangrepet konstruksjon må påregnes.

Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass, vinduer i hovedsak fra byggeår.



Slitte vinduer



Slitte vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kitt på enkelte vinduer er uttørket og sprukket, videre er vinduer utette og trekkfulle.

Konsekvens/tiltak

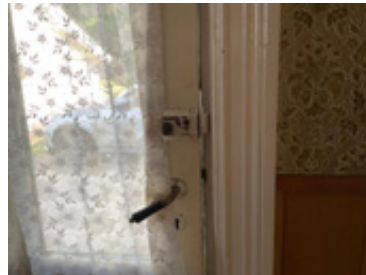
- Tiltak:

Vinduer kan restaureres men det vil være lite hensiktsmessig vurdert ut i fra isolasjonsevne. Utskifting av tilnærmet alle vinduene må påregnes på kort sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og kjøkkendør.



Utett inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Slitt og utette dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører må påregnes byttet.

INNENDIG

Overflater

Innwendig er det hovedsaklig parkett på gulv i 1. etasje, laminat og belegg på gulv i 2. etasje. Vegger kledd med panel eller plater med tapetserte og malte overflater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med stubbeloft og med bærende undergulv av granbord, hovedsaklig stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.

Tilstandsrapport



Merke etter borebiller i kjellerhimling



Merke etter borebiller i kjellerhimling

Vurdering av avvik:

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

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Mindre skjevheter/retningsavvik på +/-10 mm i etasjeskiller som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betraktning. Det er i tillegg målt høydeforskjell på ca 20 mm gjennom hele rommet i spisestue. I 2. etasje ble det registrert skjevheter/retningsavvik på 15-20 mm i alle rom. Det er angrep av stripet borebille i bjelkelag kjeller.

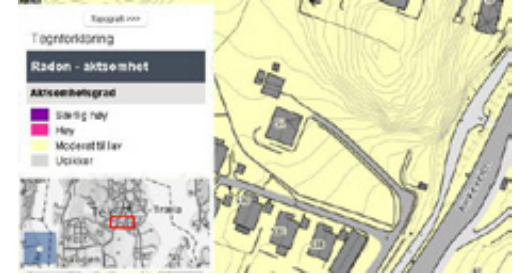
Konsekvens/tiltak

- 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.

Borebille angrep i kjeller synes ikke å være aktivt men bør holdes under oppsyn. Tiltak kan ikke utelukkes på sikt.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.



Området viser moderat til lave verdier mht til radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig da eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad. På generelt grunnlag anbefales det radonmåling.

Pipe og ildsted

Boligen har to mursteinspiper. Pipe med ildsteder ble kontrollert av feiervesenet i 2021 med flere anmerkninger som ikke er utbedret iflg. selger. Det henvis til feierrapport utført av det Vestfold Interkommunale brannvesen datert 04.03.2021

Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

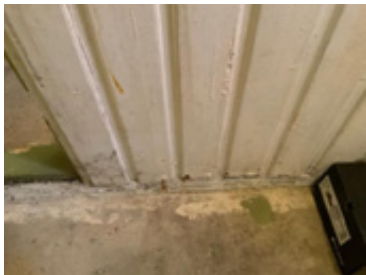
Kostnadsestimat forutsetter utbedring av forhold påpekt av feiervesenet ved siste kontroll. Ut i fra alder vil det være mest naturlig å rehabilitere begge pipene med nytt pipeløp men som sagt er det ikke hensyntatt i kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

Gulvet i kjeller er av betong, vegger av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Kjeller har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, dvs. åpen konstruksjon.

Tilstandsrapport



Påbegynnende råte i treverk



Saltutslag i kjellervegger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Ved hjelp av fuktindikator ble det registrert varierende fuktverdier nederst i innvendige kjellerytterveggene og kjellergulv som ikke er uvanlig pga. manglende drenering over lengre tid. Ingen synlig fuktinntrengning. Påbegynnende råte i treverk inn mot mur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteangrepet treverk i kjeller bør fjernes da det holder på kjellerlukt. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Kostnadsestimat gjelder fjerning av treverk i kjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper

Boligen har malt og lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Kjellertrapp

Boligen har betongtrapp.



Kjellertrapp

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

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

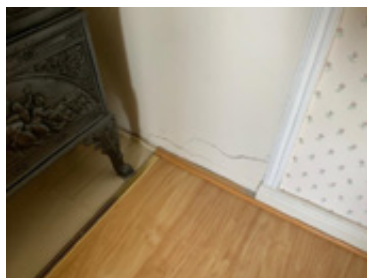
Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

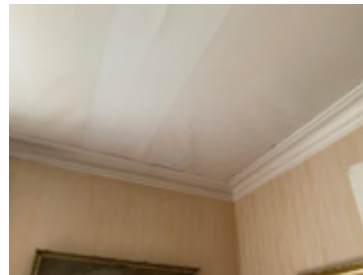
Andre innvendige forhold

Innvendig overflater generelt



Sprekker i brannmur

Tilstandsrapport



Skader i trukne tak stue



Skader i trukne tak soverom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig har boligen for det meste overflater fra byggeår med unntak av generelt vedlikehold dvs. tapetsering/maling av vegger og tak etter behov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

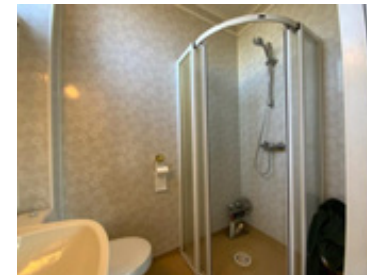
For å tilfredsstille dagens krav eller å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må noe kosmetisk oppgradering av innvendige overflater påregnes. Det settes ikke noe prisestimat på oppussing da det vil alltid være individuelle ønsker og behov.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom i 1. etasje er bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997, dvs. før krav til membran på vegg og fallforhold. Vinyl belegget på gulv og tapetserte vegger / våtromsplater på vegger. Baderom inneholder dusj, klosett og servant i innredning.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Pga. strengere forskriftskrav må en 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/tettesjikt på rommet.

Konsekvens/tiltak

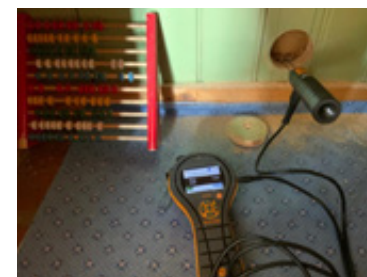
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat er vurdert ut i fra at rommet oppgraderes til tilsvarende dagens standard/overflater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gang (inn i skap) uten å påvise unormale forhold. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Fuktundersøkelse i vegg

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom i 2. etasje er fra midten av 1990 tallet og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997, dvs. før krav til membran på vegg og fallforhold. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder badekar, klosett og servant i innredning.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Pga. strengere forskriftskrav må en 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/tettesjikt på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat er vurdert ut i fra at rommet oppgraderes til tilsvarende dagens standard/overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt i bod uten å påvise unormale forhold. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Fuktundersøkelse i vegg

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning som er delvis fra byggeår med malte fronter, enkelte skap noen nyere med fronter i laminert utførelse. Rustfri oppvaskbenk, kum og utslagsvask.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat forutsettet kjøkken av tilsvarende størrelse som dagens.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell alders slitasje på avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved utskifting av kjøkkeninnredning vil det være naturlig med bytte av ventilator.

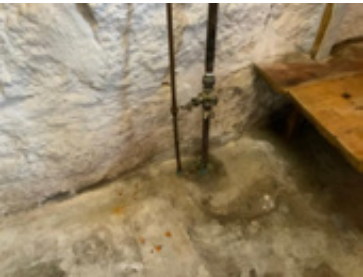
Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber med stoppekran i kjeller.



Stoppekran i kjeller

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

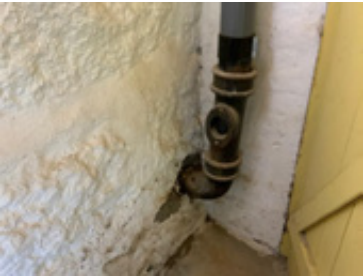
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av støpejern og plast.



Avløp av støpejern

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke noen luftemulighet fra soverom utover via vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmesentral

TG 2

Varmepumpe med luft til luft i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 190 liter og plassert i kjeller, bereder av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannsbereder (med effekt på 1500 W eller mer) må være fast tilkoblet det elektriske anlegget og ikke via stikkontakt slik som i dette tilfellet. Årsaken er brannfare pga. varmeutvikling i støpsel og stikkontakt.

Ved oppgradering av våtrom vil det være naturlig med ny varmtvannstank med el-tilkobling og avrenning iht. gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg

TG 2

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

Sikringsskap i trappegang 2. etasje. 50 Amp. hovedsikringer, 7 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automat og skrusikringer. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om elektrisk anlegg og ikke svart på spørsmål om el-anlegg.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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



Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Ingen unormal avvik men pga. alder på ledningsnett, kontakter og brytere samt det faktum at det ikke foreligger noen opplysninger om anleggets tilstand, anbefales det kontroll av el-anlegget. Kostnadsestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke eventuelle utbedringer/oppradering. Ut i fra alder på anlegget må det påregnes oppgradering på sikt men det er ikke hensyntatt i kostnadsestimat.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

Brann/røykvarslere i hver etasje og brannslukningsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Det er neppe lagt noen drenering rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres drenering rundt boligen, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av kjeller vil og være avgjørende for eventuelle tiltak.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.



Sprekker i grunnmur i kjeller



Sprekker/forskyving i utvendig mur

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkekanaler.

Det er registret sprekker i fuger mellom steinblokkene flere steder samt sprekker i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Tilstandsrapport

Sprekker i grunnmur er antatt for det meste av eldre dato. Skadene bør tettes, videre bør de overvåkes med tanke på eventuell utvidelse. Tiltak kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

Lett skrånende tomt med jordmasser, gruset innkjørsel.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern tilkoblet septiktank, antatt med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av kobberør tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Beskrivelse er basert på hva som er synlig i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Septiktank

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Garasje

Frittliggende garasje med boder. Bygningen er fundamentert med ringmur av gråstein i gammel del, tilbygg med støpt betong gulv antatt på løsmasser. Tregulv og jord gulv i boder. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med stående kledning. Saltak tekket med enkeltkrum tegitakstein mot syd og taksteinsplater av stål mot nord. Takrenner og nedløpsrør av plastbelagte stålplater. Bygningen har vippeporter i malt utførelse.



Påbegynnende råte i dører og kledning



Setninger i grunnmur

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv i garasje er tilnærmet uten fall mot port som gjør at ved snøsmelting fra bil kan det bli liggende noe vann på gulvet. Forøvrig holder bygninger meget enkel standard med påbegynnende råte i kledning og dører samt setninger i ringmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruk av garasje fungere med følgende avvik, på sikt bør gulv utbedres med fall til port. Det settes ikke noe prisestimat på oppussing da det vil alltid være individuelle ønsker og behov for oppgradering av sidebygg som garasje.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1910

Kommentar

Antatt byggeår

Standard

Vedlikehold



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og 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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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?](#)



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0		
1. Etasje	97	93	4	Vindfang/hall, Gang , Kjellertrapp, Kjøkken , Soverom , Bad , Spisestue , Stue	
2. Etasje	95	90	5	Trappegang , Bad , Gang, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4	
Sum	192	183	9		

Kommentar

Råkjeller med lagringsplass. Takhøyde under 1,90 meter, derfor ikke måleverdig areal ihht. NS 3940. Gulvet areal ca 71 m². Takhøyde i kjeller er fra 184 til 188 cm under bjelkelag.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke noen tegninger som viser planløsning og rom er derfor definert etter bruk på befaringsdagen.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Da standarden sammenligner eiendommen med nye forskriftskrav vil det alltid være avvik i fra byggeår og til gjeldende krav. Ut i fra de vurderingene som er gjort, er det ikke registrert noen vesentlige avvik basert på forskrifts krav som gjaldt på søketidspunktet som er grunnlag for vurdering.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	45	0	45		Boder, Garasje
Sum	45	0	45		

Lovlighet

Byggetegninger



Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2023	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3811 FÆRDER	3	40		0	5684.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kirkeveien 51

Hjemmelshaver

Foden Marit

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2016	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Finnes ikke	0	Nei
Vestfold Interkommunale Brannvesen			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

• 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. Straksiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/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: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/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/VW2532>

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

KIRKEVEIEN 51

Nabolaget Teie - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Grindløkka Linje 02, N02	3 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11	7 min 3.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min

SKOLER

Teie skole (1-7 kl.) 451 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Labakken skole (1-7 kl.) 482 elever, 29 klasser	19 min 1.5 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) 243 elever, 12 klasser	20 min 1.6 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Færder videregående skole 750 elever	4 min 2.1 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	5 min 2.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bellevue Senteret	10 min
Teie Torv, Nøtterøy	12 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100



KVALITET PÅ SKOLENE

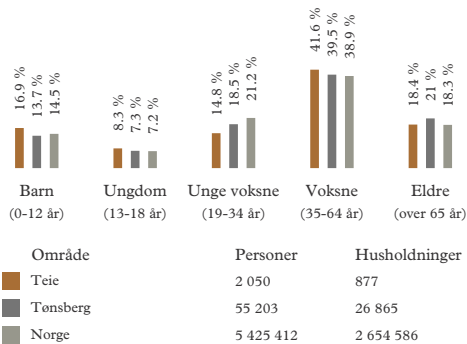
Veldig bra 82/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Teie Kirkes barnehage (1-5 år) 30 barn	11 min 0.9 km
Tiriltoppen (1-5 år) 96 barn	13 min 1.1 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 120 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Meny Teie Torg Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km
Rema 1000 Teie	13 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER



1. Egen bil



2. Gående



TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100



GATEPARKERING

Lett 87/100



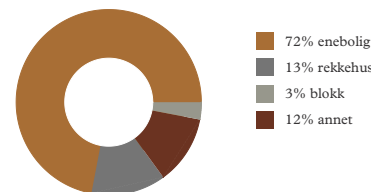
STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

SPORT

Nøtterøyhallen Aktivitetshall	11 min 1 km
Teigar ungdomsskole - kunstgress 7'er Ballspill, fotball, sandvolleyball	13 min 1.1 km
Spenst Tønsberg	6 min
WellnessClub Tønsberg	6 min

BOLIGMASSE



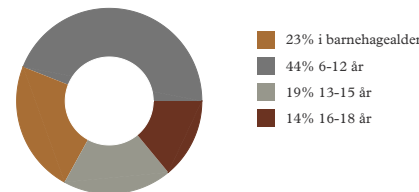
» «Flott sted å bo for alle.»

Sitat fra en lokalkjent

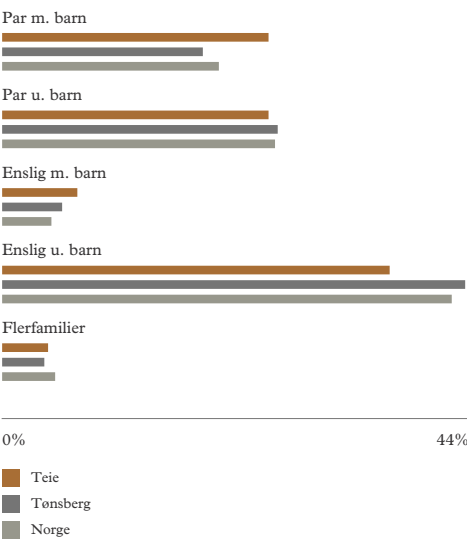
VARER/TJENESTER

Bellevuesenteret	11 min
Apotek 1 Nøtterøy	11 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

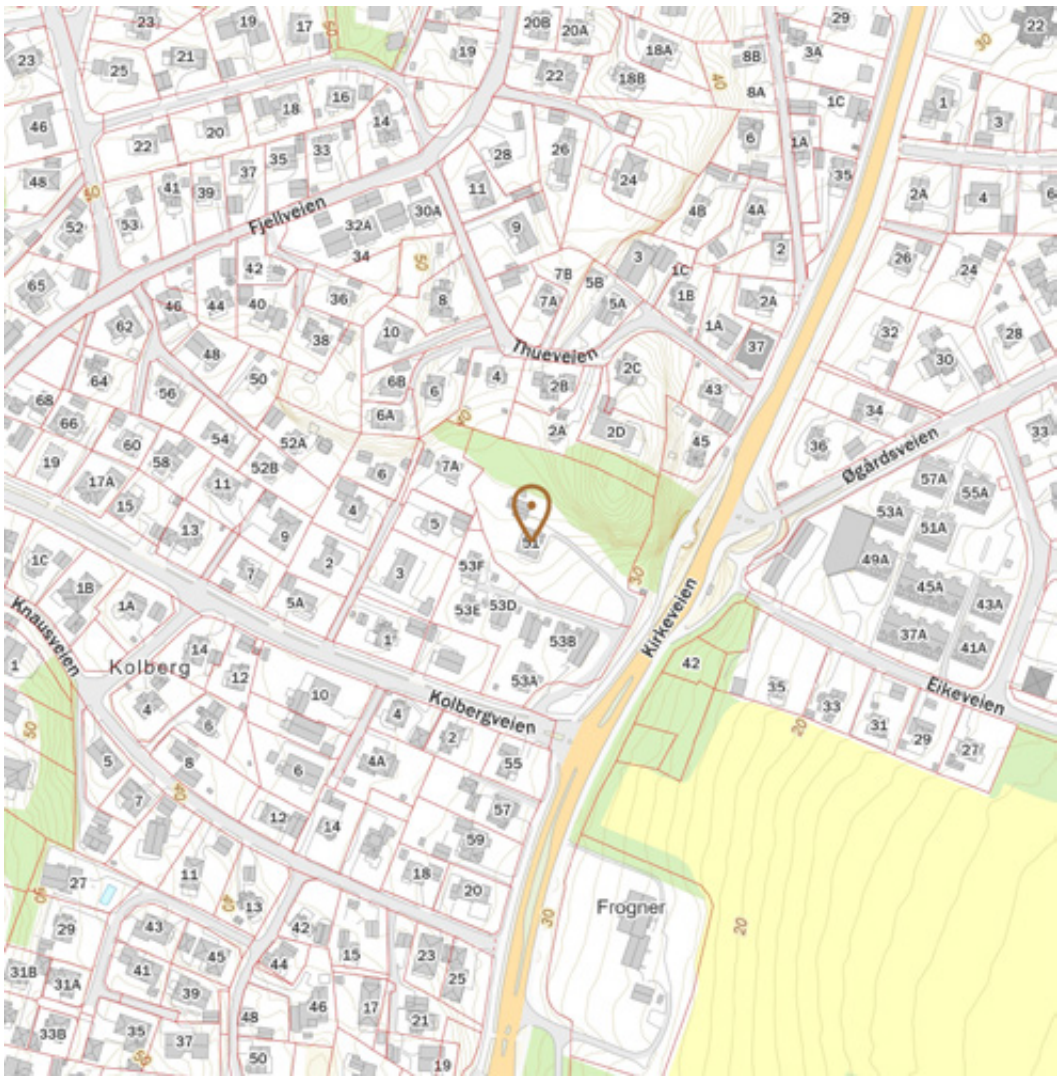


SIVILSTAND

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Vår dato: 04.03.2021

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Anmerkning

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Beskrivelse av avvik

Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Gradering av avvik

Alle avvik er brudd på forskriftskrav og eier har plikt til at fyringsanlegget til en hver tid er intakt og i forskriftsmessig/godkjent tilstand.

Vestfold Interkommunale Brannvesen har valgt å gradere avvikene.

Graderingskriterier av avvik.

1. Gradering 1, er avvik som brannvernmyndighetene ikke følger opp men overlater til eier at avviket blir fulgt opp og utbedret. Tilsynet regnes som avsluttet fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS.
2. Gradering 2, er avvik som følges opp av brannvernmyndighetene ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik.
3. Gradering 3, er avvik som følges opp av brannvernmyndigheten ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik og ved at brannvernmyndigheten vil føre tilsyn med utbedringen.

Avvik

Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Nordre skorstein

Gradering 2

Avvik 1

Kjeller

Beskrivelse av avviket

Sotluken er defekt. (enkel)

Avvik 2

Kjeller

Beskrivelse av avviket

Ubenyttet røykrør må fjernes og hullet i skorstein må tettes på godkjent måte.

Avvik 3

1.etg

Beskrivelse av avviket

Teglskorsteinen er kledd inn på 3 sider, en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale (tapet i stue og kjøkkeninnredning).

Avvik 4

1.etg

Beskrivelse av avviket

Det er ikke tillatt å ha dampventil montert i røykløpet i skorstein, denne må fjernes og hullet tettes på godkjent måte.

Marit Foden
Kirkeveien 51
3121 NØTTERØY

KIRKEVEIEN 51 - 0003/0040 - Færder Kommune - Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 04.03.21 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Til stede ved tilsynet:

For eier: Marit Foden

For VIB: Anders S Høivik

Innledning

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang

Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner

Avvik

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

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

Fakturaadresse:
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Nøtterøy brannstasjon
Kopstad brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Kirkeveien 222, Borgheim
Kopstadveien 11, Nykirke

Avvik 5**2.etg**

Beskrivelse av avviket

Elektrisk ledning skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant.

Avvik 6**Loft**

Beskrivelse av avviket

Skorstein har svært dårlige fuger.

Avvik 7**Loft**

Beskrivelse av avviket

Det er beksot/blanksot i røykløpet.

Søndre skorstein**Avvik 8****Kjeller**

Beskrivelse av avviket

Sotluken er defekt. (enkel)

Avvik 9**Kjeller**

Beskrivelse av avviket

Teglskorstein har for liten avstand til brennbart materiale. Teglskorstein skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant til brennbart materiale, dette er ikke ivare tatt i etasjeskille.

Avvik 10**1.etg**

Beskrivelse av avviket

Teglskorsteinen er kledd inn på 1 side, en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale (trepanel på kjøkken).

Avvik 11**2.etg**

Beskrivelse av avviket

Elektrisk ledning skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant.

Avvik 12**2.etg**

Beskrivelse av avviket

Den ubrennbare platen på gulvet foran ildstedet Ulefos 213 er for kort.

Avvik 13**Loft**

Beskrivelse av avviket

Skorstein har svært dårlige fuger

Nordre og søndre skorstein**Avvik 14****Loft**

Beskrivelse av avviket

Feielukene er defekt. (enkel)

Nordre og søndre skorstein må ikke benyttes før de er satt i forskriftmessig stand.**Tilbakemelding**

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet. Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 30 dager helst til post@vibr.no, eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Husk å merke tilbakemeldingen med "vår referanse" (står øverst på denne siden).

Andre forhold

Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

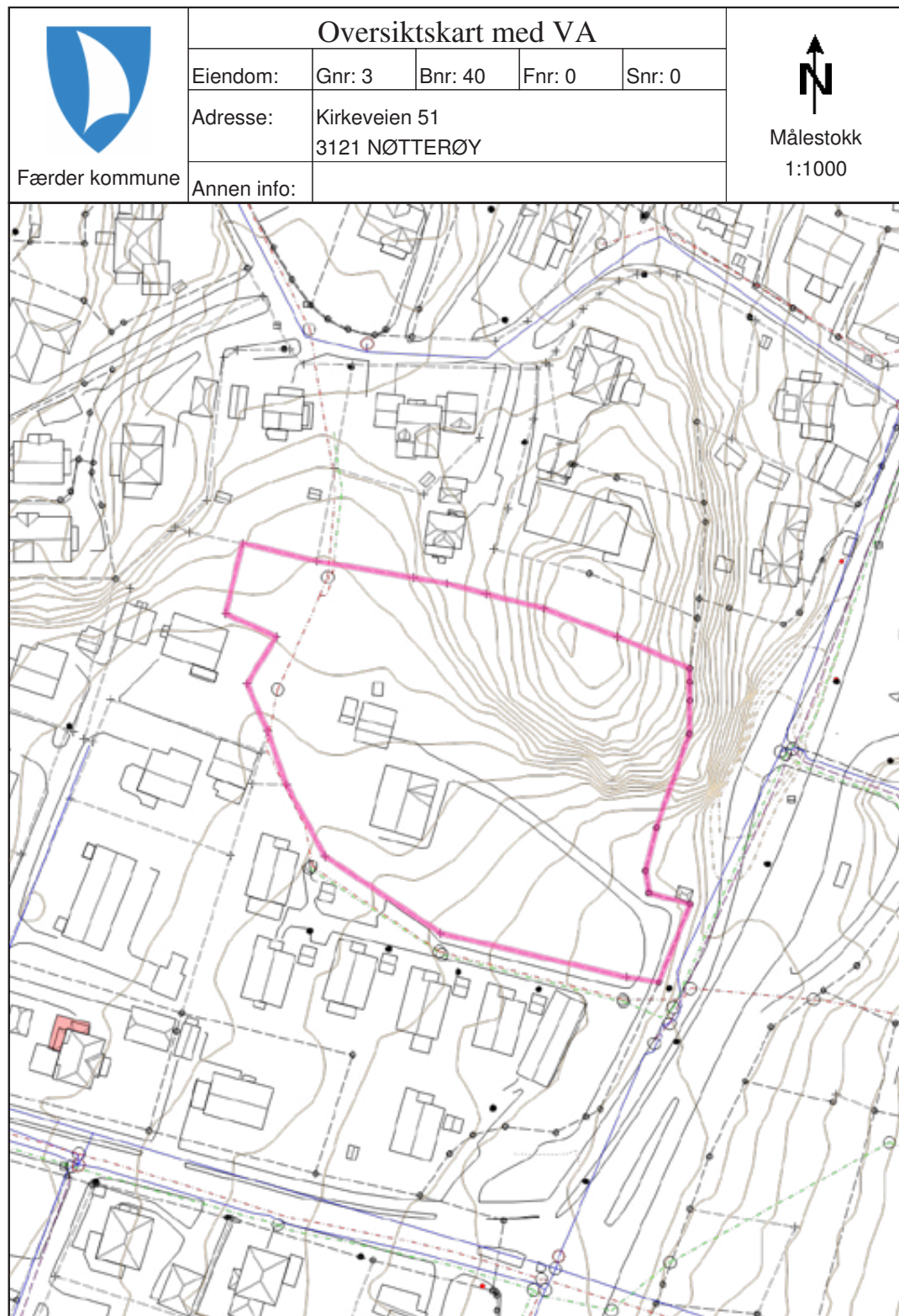
Forhold:

Røykvarsler må monteres i tilstrekkelig antall og hensiktsmessig.

Røykvarsler/brannalarmanlegg skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

Med vennlig hilsen

Mona Larsen
FeiermesterAnders Solum Høivik
Feiersvenn*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*



Tegnforklaring

	Brannventil		Kum - annen eier		Sluk
	Avløp_felles		Overvannsledning		Spillvannsledning
	Vannledning - annen eier		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Samferdsel
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Vegdekkekant undergang		Sti		Godkjente byggetiltak
	Forsenkingskurve		Høydekurve		

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

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 21.08.2023

Gnr:	3	Bnr.:	40	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Kirkeveien 51						
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	Minirensanlegg ☐	Slamavskiller og infiltrasjon ☐	Annet ☐
Merknad:			

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	4998
Avløp	10111
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m ³ -pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon Tillegg+/fradrag- Helårs ☒ Sommer ☐	3615
Feiing	2 x 571
Merknad:	

Alle priser er inkl.mva.

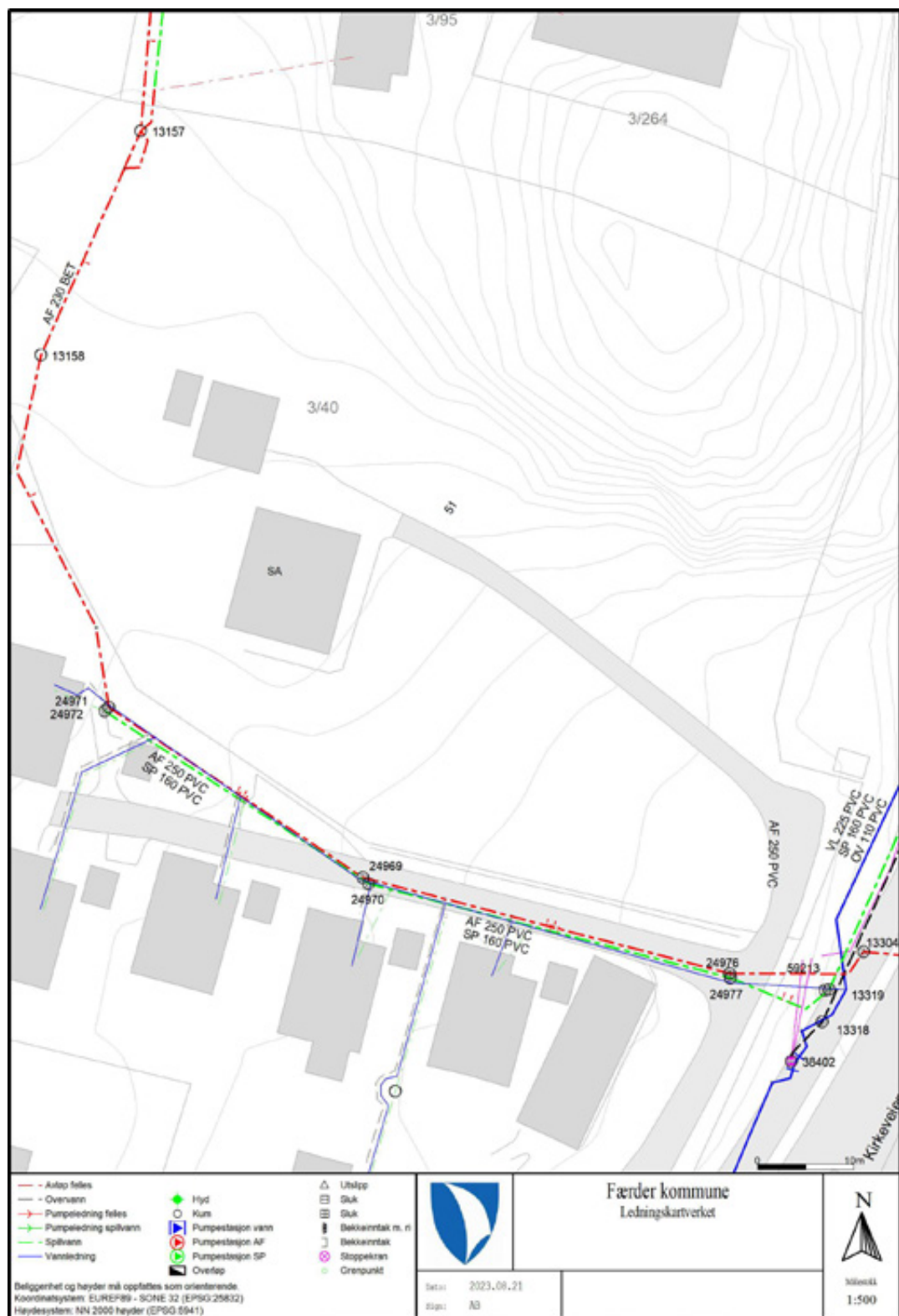
Olje/parafin:

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

Merknad: det er registrert oljetank på eiendommen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Z Eiendom AS	
Oppdragsnr.	
2230342	
Selger 1 navn	
Lene Foden	
Gateadresse	
Kirkeveien 51	
Poststed	Postnr
Nøtterøy	3121
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	
Marit Foden	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 2230342

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2230342

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Elisabeth Foden	c5742640ee92b9a507b603 c00e781cfccff5d5ff	16.08.2023 09:11:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2230342

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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



Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEF.no](https://nef.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

GENERELT

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanklegg 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:
Kirkeveien 51, 3121 Nøtterøy

OPPDRAG:
Oppdrag

KJØPESUM

Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til foretningsfører.)

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:

Dato: _____ Klokkeslett: _____ ØNSKET OVERTAGELSE:
Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:

Låneinstitusjon, kontaktperson med tlf. nr. / evt. egenkapital:

EVENTUELLE FORBEHOLD:

- ☐ Ja, takk jeg ønsker en gratis markedsvurdering av egen bolig.
- ☐ Jeg er forbruker
- ☐ Jeg er ikke forbruker og bekrefter at jeg er kjent med at selger da selger eiendommen «as is» og at jeg da kun kan reklamere på feil/mangler i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forholdene ellers.

Navn _____ F. nr. _____
Navn _____ F. nr. _____
Adresse _____ Post nr. _____
E-post _____ Tlf. _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og gjort seg kjent med salgsoppgaven med tilhørende vedlegg og besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede bekrefter videre at han er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker til at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Z Eiendom AS anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen. Alternativt kan bud skjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr e-post til megler eller meglerkontoret. NB Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet.

NB. Det gjøres oppmerksom på at det kun er selgerens pantobligasjoner/lån som er påheftet eiendommen som vil bli innfridd og slettet. Eiendommens øvrige rettigheter/forpliktelser vil bli stående på eiendommen og vil få prioritert foran kjøpers eventuelle nye lån. Det er kjøpers ansvar å sørge for at ens egen finansinstitusjon blir gjort kjent med disse forhold og innvilger finansiering i tråd med dette.

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis, med en frist, som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.



Jens Erik Wesenberg

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 90 23 01 10

Epost jenserik@z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

Org.nr: 988 024 082

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

post@z-eiendom.no
www.z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy