NORDVIK

Kapellanveien 16A

3 soverom | 86 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Kapellanveien 16A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
98	Vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.03.2026









Nøkkelinformasjon

Siste av 4 enheter! Nyoppført og tiltalende halvpart av tomannsbolig. Alt på en flate! Fredelig og solrik beliggenhet!

Prisantydning	**3 600 000,-**
Omkostninger	**91 380,-**
Totalpris	**3 691 380,-**
BRA-i	**86 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2024**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Kapellanveien 16B!

En helt nyoppført og tiltalende halvpart av tomannsbolig beliggende stille og fredelig til i naturskjønne omgivelser på en særdeles solrik tomt.

Boligen ble ferdigstilt i 2024 og fremstår som en gjennomført og moderne bolig med særdeles flotte og smakfulle farge - og materialvalg! Det er en gjennomtenkt og praktisk planløsning, inneholdende: entre, gang, tre gode soverom, bad, vaskerom, separat toalettrom og stue/kjøkken i åpen løsning. I tillegg har man en utvendig sportsbod.

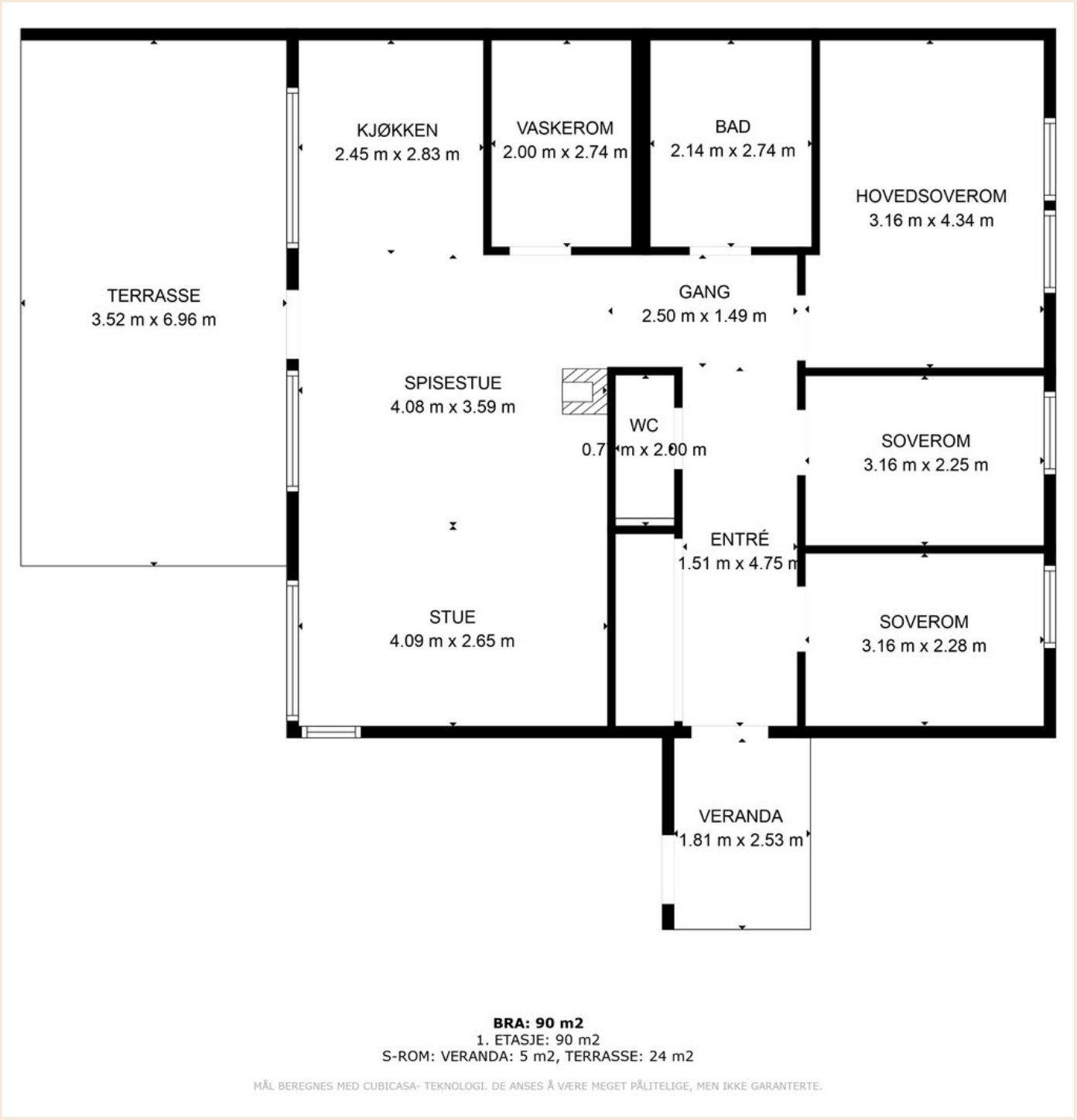
Det er en solrik og trivelig uteplass med utgang fra stuen.

Pent opparbeidet tomt med plen og asfaltert gårdsplass.

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 91 kvm



BRA: 90 m2
1. ETASJE: 90 m2
S-ROM: VERANDA: 5 m2, TERRASSE: 24 m2

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.


















SALT
SYRUP
Get the most out of your appliance
Electrolux



Boligen har et lekkert bad med tiltalende og moderne fliser på gulv. Inneholder vegghengt toalett, innredning og dusj fra Vikingbad. I tillegg er det et praktisk og separat gjestetoalett.





Vegg i vegg med kjøkkenet har man et teknisk rom/vaskerom med flott innredning fra Vedum.

Vaskerommet er utstyrt med arbeidsbenk og utslagsvask samt at boligens varmtvannsbereder er plassert her.


































16A



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0026/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kapellanveien 16A, 3174 REVETAL
Gnr 640, bnr 66, snr 1 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Selger
Lommedalen Bygg og Rørleggerbedrift AS

Kjøpesum og omkostninger
3 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
90 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
91 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
111 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 691 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 711 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2024

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 86 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 91 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Hall, stue/kjøkken, 3 soverom, bad/wc, vaskerom, toalettrom
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 91 kvm.
TBA: 24 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er avrundet og oppgitt uten desimaler.

Standard
Velkommen til Kapellanveien 16B!

En helt nyoppført og tiltalende halvpart av tomannsbolig beliggende stille og fredelig til i naturskjønne omgivelser.

Boligen ble ferdigstilt i 2024 og fremstår som en gjennomført og moderne bolig med særdeles flotte og smakfulle farge - og materialvalg! Det er en gjennomtenkt og praktisk planløsning med store og gode rom.

Man kommer inn i entre med god plass til oppbevaring av sko og ytterklær, og allerede her får man inntrykk av boligens gjennomførte og gode standard. Det er en tiltalende eikeparkett fra Opus, slette gipsvegger malt i moderne farger, samt en stor og fin skyvedørsgarderobe. Videre har man tre fine soverom, alle med god plass til seng og ulike oppbevaringsmøblement. Soverommene er praktisk plassert ved siden av hverandre.

Stue og kjøkken er i åpen løsning - et sosialt, lyst og innbydende rom med god plass til både sittegruppe og sofa. Her har man en energieffektiv og nydelig vedovn fra Nordpeis, samt opplegg til luft til luft varmepumpe. Boligen har for øvrig også balansert ventilasjon. Kjøkkenet har en stilren innredning fra Aubo med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, ventilator, kjøl og frys. Herfra har man også utgang til en solrik og trivelig uteplass.

Vegg i vegg med kjøkkenet har man et teknisk rom/vaskerom med flott innredning fra Vedum. Boligen har et lekkert bad tiltalende og moderne fliser på gulv. Inneholder vegghengt toalett, innredning og dusj fra Vikingbad. I tillegg har man et gjestetoalett.

Utvendig sportsbod.

Pent opparbeidet tomt med plen og asfaltert gårdsplass.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Velkommen!

Parkering
Parkering i eget gårdsrom.

Modernisering og påkostninger
Boligen var nyoppført i 2024.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Eierskap:
Eiendommen selges på vegne av Lommedalen Bygg og Rørleggerbedrift AS. Selger har ikke brukt eller vedlikeholdt boligen de siste 12 månedene. Boligen har vært utleid frem til helt nylig fra den var ferdigstilt.

Bad og våtrom:
Det er utført faglært arbeid på bad/våtrom i selgers eiertid av Lommedalen Bygg og Rørleggerbedrift AS. Tettesjikt, membran og sluk er fornyet/oppgradert av faglærte hos Bad og Membran AS. Det foreligger dokumentasjon på hvordan badet/vaskerommet er bygget opp.

Tak, fasade og pipe:
Det er utført faglært arbeid på tak, fasade, pipe, terrasse eller lignende. Arbeidet er utført av Lommedalen Bygg og Rørleggerbedrift AS og Alfa Varme og Pipeteknikk AS.

Elektrisk anlegg:
Det er utført arbeid på det elektriske anlegget av Moer Installasjon AS. Det foreligger samsvarserklæring for dette arbeidet.

Vann og avløp:
Det er utført faglært arbeid på vann og avløp av Jacobsen Entreprenør AS og Lommedalen Bygg og Rørleggerbedrift AS.

Sprekker og skjevheter:
Selger opplyser om enkelte sprekker i dekke. Det er også registrert enkelte skjevheter i gulv som er over kravet til parkettleverandør.

Offentlige planer:
Eiendommen ligger i et nytt boligfelt, og selger opplyser at det vil være flere utbygginger i området fremover.

Bygningssakkyndig
Boligtakst Vestfold AS

Byggemåte
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig oppført i tre på støpt betong i 2024. Boligen er oppført i en etasje. Utvendig bod i tilknytning til boligen.

UTVENDIG:
Takkonstruksjon i tre. Saltak. Forenklet undertak.
Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning.
Vinduer og dører i tre.
Terrasseplatting i tre.
Utvendig trapp i tre.

INNVENDIG:
Gulvoverflater med parkett og fliser. Malte vegger og tak.
Støpt betonggulv mot grunnen.
Isolert stålpipe og peisovn.
Innvendige dører i tre.

TOMTEFORHOLD:
Ukjent byggegrunn.
Ukjent drenering.
Isolerte ringmurselementer.
Tilnærmet flat tomt.
Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via
private stikkledninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Innvendige vannledning i plast (rør i rør).
- Innvendige avløpsrør av plast.
- Boligen har balansert ventilasjon.
- Oppvarming med varmekabler i bad, vaskerom og toalettrom.
- Varmtvannsbereder på 187 l.
- Hovedsikring 40 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
- Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold har fått TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Innvendig > Overflater

Konstruksjoner som ikke er undersøkt: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen har ikke egen utleieenhet, men kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Oppvarming med varmekabler i bad, vaskerom og toalettrom.
- Vedovn i stue.
- Varmtbannsbereder på 187 liter.
- For øvrig elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Hjemmelshaver av eiendommen er Lommedalen Bygg og Rørleggerbedrift AS som ikke har bebodd eiendommen. Årlig strømforbruk er derfor ukjent.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Med tanke på dagens strømpriser er det vanskelig å estimere kostnad i forhold til forbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Inkluderer: Det er per 13.03.2026 ikke vedtatt felleskostnader, da dette er et nyetablert sameie. Det kan forekomme en beslutning om å ha felleskostnader når første sameiermøte avholdes, dette vil bli avklart når begge seksjoner er solgt og overtatt. Det betales felles bygningsforsikring med Kapellanveien 16B.

Kommunale avgifter
Kr 16 554,-pr. 2026

De kommunale gebyrene er estimert til kr. 16 554,- og inneholder vann og avløp (forskudd + fastledd), tilsyn- og feiegebyr samt standard renovasjon med tillegg volum restavfall og rabatt for fellesløsning.

Årsbeløpet er inklusiv mva.

Det er installert vannmåler på eiendommen og forbruk i 2025 lå på 161. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år (eiendommen har vært utleid). Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 265 078,- pr. 2026
Sekundærbolig: Kr 5 060 310,- pr. 2026
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet fibernett/bredbånd.

Sameiet

Navn og orgnr.
Kapellanveien 16A og 16B, orgnr. 934355059

Om sameiet
Sameiets navn er Kapellanveien 16A og 16B, og har gårdsnummer 640 og bruksnummer 66 i Tønsberg kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 02 juli 2024. Sameiet består av to boligseksjoner.

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de
øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr
dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

[Hvis sameiet har vedtatt forbud mot dyrehold og ønsker å ha dette i vedtektene kan følgende alternativ benyttes. Vær klar over 2/3 flertall
for endring når det står i vedtektene i forhold til ordensregler som kan endres med alminnelig flertall:
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at
dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.]

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 85671526

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 105 kvm (Eiertomt)
Fint beliggende felleseiet tomt på drøye målet i flatt terreng. Asfaltert innkjørsel og gårdsrom i tilknytning til inngangspartiene samt opparbeidet plenareal i front mot uteplassene, utført i 2024.

Via stuen / spisestuen er det utgang til terrasseareal på ca. 24 kvm. Denne er oppført på dekke av tre og med levegg mot nabo som skjermer for innsyn. Her sitter du både stille og usjenert til med god plass til ønskelig utemøblement som sittegrupper, grill og hyggelig beplantning.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Matrikkelbrev fra Tønsberg er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med sikre eiendomsgrenser.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling
Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen er fint beliggende innerst i blindvei i landlige og rolige omgivelse, ca. 10 minutter fra Revetal sentrum. Område fremstår som svært rolig og barnevennlig uten gjennomgangstrafikk og i et relativt nyetablert boligområde, med grense til offentlig friområde.

Det er korte kjøreavstander med bil til Fon barnehage samt skoler i alle trinn. Det er gode bussforbindelser til de øvrige Vestfoldbyene og nærmeste bussholdeplass ligger ved Fon Kirke, ca. 0,6 km fra boligen.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres ved både Spar Brekkeåsen og Meny på Revetal som begge ligger innenfor ca. 10 minutter med bil. I Revetal sentrum er det for øvrig en rekke butikker, apotek, vinmonopol cafe og restaurant.

For den aktive er det også treningssenter i sentrum sant gangavstand til Fon Skole balløkke og idrettsanlegget Krakken balløkke. For øvrig byr nærområde på fine tur- og rekreasjonsområder.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass ligger ved Fon kirke, ca. 7 minutters gange fra boligen.

Det er 18 minutter med bil til Holmestrand togstasjon samt en halvtimes kjøretur til Sandefjord lufthavn Torp.

Skoler og barnehager
Det er 6 minutters gangavstand til Fon barnehage.
For øvrig korte kjøreavstander til skoler i alle trinn (Kirkevoll og Røråstoppen barneskole, Revetal ungdomsskole samt Re- og Holmestrand videregående skoler).
Eiendommen sogner til Våle skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Eiendommen er nyoppført og ferdigstilt i 2024. Det foreligger en ferdigattest på Kapellanveien 16A og B - vertikaldelt tomannsbolig, vedtatt 27.06.2024. Det foreligger også en ferdigattest på etablering av infrastruktur datert 11.06.2020.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger bygningstegninger av boligens fasade samt plantegning, datert 02.03.2023. Tegningene samsvarer med dagens bruk og innredning. Terrasseareal er opprinnelig inntegnet på fremsiden og mot sportsbod, men er i dag kun etablert på fremsiden / langsiden av boligen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Eier er også selv økonomisk ansvarlig for de private stikkledningene ut til offentlig påkoblingspunkt.

Adkomst via offentlig blindvei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et regulert område og følger reguleringsplan "Krakken i Fon" datert 15.11.2001 med planid: 3905 R40_0004. Reguleringsformålet er boliger.

I gjeldende kommuneplan 2023-2035 datert 03.04.2024 er område avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Eiendommen grenser til offentlig friområde.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen med gnr. 640, bnr. 66, snr. 1 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens grunndata:
02.07.2024 - Dokumentnr: 1647833 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
Meglers kommentar: Eiendommen ble seksjonert i 2024 og består av to seksjoner (Kapellanveien 16A og B) med hver sin sportsbod og terrasse, på felles tomt. Seksjoneringen er vedlagt salgsoppgaven.

Det er per 12.03.2026 ingen heftelser eller rettigheter tinglyst på eiendommen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 6340, bnr. 68 i Tønsberg kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring da de som firma ikke har mulighet til dette i hht. vilkår.
Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet.

Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
VIB opplyser om at det i deres fagsystem er registrert montert ildsted i boligen, etter mottatt meldeskjema. VIB har p.t ikke vært innom eiendommen for tilsyn eller feiing.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:

Fast provisjon: kr. 35 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave og digital markedsføring (Nordvik Ekstra-Small) kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke ink ubegrenset antall visninger og privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 110 850,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. mars 2026

Megler
Caroline Wivestad, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93897331

Meglerforetaket
Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Kapellanveien 16A

Skoler

Kirkevoll skole (1-7 kl.) 242 elever, 13 klasser	8 min 6.3 km
Røråstoppen skole (1-7 kl.) 219 elever, 14 klasser	11 min 8.9 km
Revetal ungdomsskole (8-10 kl.... 341 elever, 28 klasser	11 min 8.4 km
Re videregående skole 600 elever	11 min 8.7 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	15 min 14.8 km

Sport

Fon skole balløkke	6 min
Idrettsanlegg Krakken Balløkke	6 min
Revetal Treningssenter	8 min
Sporty24 Holmestrand	15 min

Offentlig transport

Fon kirke Linje 121	7 min 0.6 km
Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	18 min 16.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	32 min
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

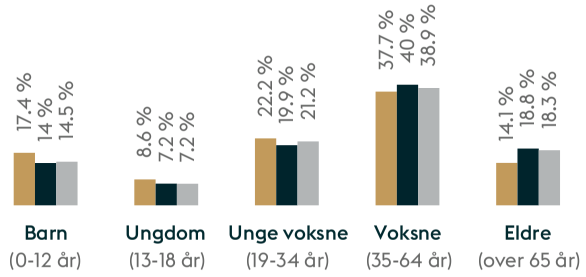
Barnehager

Fon barnehage (1-5 år) 25 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

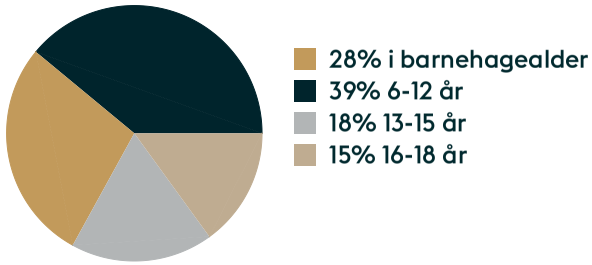
Spar Brekkeåsen	8 min
Rema 1000 Revetal	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Fon	419	162
Kommune: Tønsberg	57 794	26 960
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



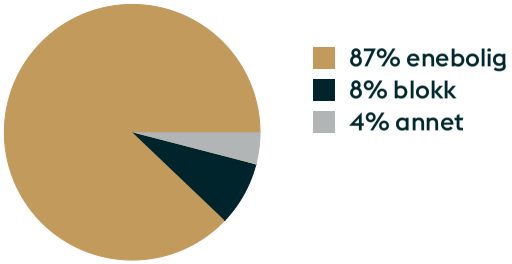
Ladepunkt for el-bil

Spar Brekkeåsen	8 min
Rema 1000 Revetal	9 min

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse





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

Tilstandsrapport

Halvpart tomannsbolig (vertikaldelt)

Kapellanveien 16A , 3174 REVETAL

TØNSBERG kommune

gnr. 640, bnr. 66, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 07.03.2026 **Rapportdato:** 11.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15278-1970 **Eiendomsverdi ref nr:** DX4411

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS **Vår ref:** TR

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

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no

906 97 664

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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, branneller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig oppført i tre på støpt betong i 2024. Boligen er oppført i en etasje. Utvendig bod i tilknytning til boligen.

Halvpart tomannsbolig (vertikaldelt) - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Forenklet undertak.
Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning.
Vinduer og dører i tre.
Terrasseplatting i tre.
Utvendig trapp i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater med parkett og fliser. Malte vegger og tak.
Støpt betonggulv mot grunnen.
Isolert stålpipe og peisovn.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc:
Fliser på gulv og deler av vegg. Malte vegger og tak for øvrig.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger. Plastsluk.
Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

Vaskerom:
Fliser på gulv. Sokkelflis og malte vegger. Platet/malt tak.
Inneholdende skyllekar, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via balansert ventilasjonsanlegg (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer.
Avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom inneholdende vegghengt toalett og innredning med servant. Ventilering via balansert ventilasjon (avtrekksvifte i tak samt luftespalte i dør).
Fliser på gulv. Malte vegger og tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Oppvarming med varmekabler i bad, vaskerom og toalettrom.
Varmtvannsbereder på 187 l.
Hovedsikring 40 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Ukjent drenering.
Isolerte ringmurselementer.
Tilnærmet flat tomt.
Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

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

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

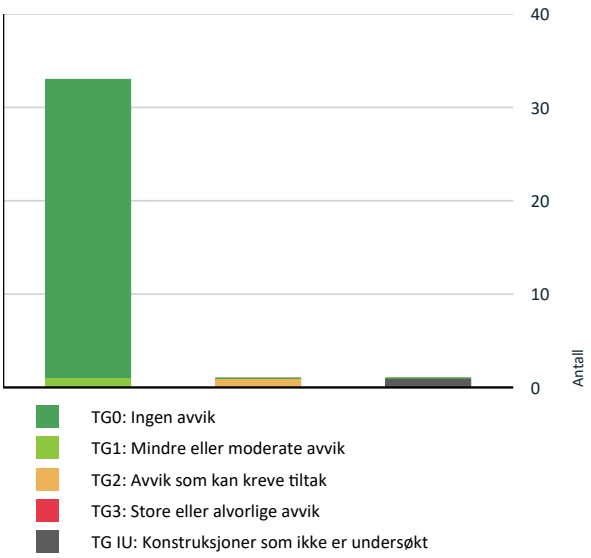
Lovlighet Gå til side

Halvpart tomannsbolig (vertikaldelt)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Halvpart tomannsbolig (vertikaldelt)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

HALVPART TOMANNSBOLIG (VERTIKALDELT)

Byggeår
2024

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein.

Taket er delvis snødekt.

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

TG 0 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner/beslag i stål.

TG 0 Veggkonstruksjon

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

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon i tre. Saltak. Forenklet undertak.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 0 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer i tre.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Dører

Beskrivelse
Ytterdører i tre.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasseplatting i tre.

TG 0 Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendig trapp i tre.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Gulvoverflater med parkett og fliser. Malte vegger og tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte svinnsprekker i overgang mellom flater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Svinnsprekker i overgang mellom flater bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk uttrykk.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Støpt betonggulv mot grunnen.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm og/eller mindre i hele rommet i stue/kjøkken og soverom nordvest.

Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom i etasjen og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.

TG 0 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Isolert stålpipe og peisovn.

Tilstandsrapport

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc:
Fliser på gulv og deler av vegg. Malte vegger og tak for øvrig.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger.
Plastsluk.
Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på deler av vegg. Malte vegger for øvrig tak. Malt tak.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt/nedsenket del. Ca 1:100 på gulvet for øvrig.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført fordi rommet er relativt nytt og det foreligger kontrollerklæring/dokumentasjon for utført uavhengig kontroll våtrom.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom:
Fliser på gulv. Sokkelflis og malte vegger. Platet/malt tak.
Inneholdende skyllekar, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via balansert ventilasjonsanlegg (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Sokkelflis og malte plater på veggene.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:100

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholdende skyllekar, opplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført fordi rommet er relativt nytt og det foreligger kontrollerklæring/dokumentasjon for utført uavhengig kontroll våtrom.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 0 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom inneholdende vegghengt toalett og innredning med servant. Ventilering via balansert ventilasjon (avtrekksvifte i tak samt luftespalte i dør).
Fliser på gulv. Malte vegger og tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledning i plast (rør i rør).

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming med varmekabler i bad, vaskerom og toalettrom.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 187 l.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring 40 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nyanlegg - ref. samsvarserklæring datert 13.05.2024.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ukjent drenering.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Isolerte ringmurselementer.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Halvpart tomannsbolig (vertikaldelt)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	86	5		91	24
SUM	**86**	**5**			**24**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall, stue/kjøkken, 3 soverom, bad/wc, vaskerom, toalettrom	Bod	

Kommentar

Arealene er avrundet og oppgitt uten desimaler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2026	Tore Rønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	640	66		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kapellanveien 16A

Hjemmelshaver

Lommedalen Bygg Og Rørleggerbedrift AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	24.02.2023		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.06.2024		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kontrollerklæring uavhengig kontroll våtrom	07.05.2024		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	
2	12.03.2026	Denne versjonen retter opp feil i forrige versjon angående dør i våtsonen.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DX4411

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lillian Gjersøe	9578-5999-4-1738532	2026-03-10 09:48:34

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. mars 2026

Oppdragsnummer
25-0026/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kapellanveien 16A, 3174 REVETAL

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Lommedalen Bygg og Rørleggerbedrift AS v/ Lillian Gjersøe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. juni 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Lommedalen Bygg og Rørleggerbedrift AS

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 85671526
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lommedalen Bygg og Rørleggerbedrift AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og Membran AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lommedalen Bygg og Rørleggerbedrift AS

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lommedalen Bygg og Rørleggerbedrift AS og Alfa Varme og Pipeteknikk AS

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moer Installasjon AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jacobsen Entreprenør AS og Lommedalen Bygg og Rørleggerbedrift AS

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Enkelte sprekker i dekke og enkelte skjevheter i gulv som er over kravet til parkettleverandør.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Det er nytt boligfelt og det vil være flere utbygninger i området.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Husforsikring må betales og eventuelt hva myndighetene bestemmer for sameier.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0026/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lillian Gjersøe	**2026-03-10**

Identifikasjon

Lillian Gjersøe

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

enova

Energiattest



Adresse	
Kapellanveien 16A, 3174 REVETAL	
Dato for energimerking **10.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268126**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301228907**
Gårdsnummer **640**	Bruksnummer **66**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2024**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **91,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **86,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
112,05 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
113,55 kWh/m²	**10 051 kWh**



Kapellanveien 16A, 3174 REVETAL

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Kapellanveien 16A, 3174 REVETAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Tønsberg kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**640**	**66**	**0**	**1**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 640/66
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
640 / 46
640 / 47
640 / 50
6587100
640 / 51
640 / 52
640 / 53
640 / 54
640 / 66
640 / 67
640 / 65
640 / 68
6587000
640 / 42
640 / 55
640 / 64
640 / 69
640 / 41
640 / 56
640 / 1
640 / 63 / 0 / 2
640 / 70
640 / 63
640 / 63 / 0 / 1
640 / 57
100m


640/66 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
2
3
4
35,05
5,03
25,11
25,03
640 / 66
640 / 67
1
6
5
42,59
5,02
640 / 65
640 / 68
6587000
50m

Areal og koordinater

Areal: 1105,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6587030,87 Øst: 568701,85

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6587018,22	568678,59	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			25,11	Ikke hjelpelinje		13	
2	6587043,23	568680,81	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			35,05	Ikke hjelpelinje		13	
3	6587043,49	568715,86	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			5,03	Ikke hjelpelinje		13	
4	6587043,53	568720,89	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	146,31
			25,53	Ikke hjelpelinje		13	
5	6587018,58	568726,20	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			5,02	Ikke hjelpelinje		13	
6	6587018,54	568721,18	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			42,59	Ikke hjelpelinje		13	

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**640**	**66**	**0**	**0**	Grunneiendom	Kappelanveien 12	Ja	1105,3	1106,3	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
28.03.2006	Nei	Nei	Ja	2		Nord: 6587030,87 Øst: 568701,85 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Annen forretningstype	25.07.2024	25.07.2024			640/66	0
Seksjonering	27.06.2024	27.06.2024	DPB 837/24 - jp 24/81184		640/66/0/1	0
					640/66	0
					640/66/0/2	0
Annen forretningstype	13.06.2024	13.06.2024			640/66	0
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			640/66	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			640/66	0
Kart- og delingsforretning	28.03.2006			Mottaker	640/66	1106,3
				Avgiver	640/1	-1106,3

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
301228903	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bolig	Ferdigattest	87,6	0	87,6
301228907	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bolig	Ferdigattest	87,6	0	87,6

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Kapellanveien	16	A		Nord: 6587029,089064 Øst: 568710,292809 System: EPSG:25832		Grunnkrets 1702-Fon SKOLEKRETS 18-Kirkevoll Kirkesokn 4-Fon Stemmekrets 17-Våle Postnummerområde 3174-REVETAL
Kapellanveien	16	B		Nord: 6587030,120939		Grunnkrets 1702-Fon

				Øst: 568690,250621 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 18-Kirkevoll Kirkesokn 4-Fon Stemmekrets 17-Våle Postnummerområde 3174-REVETAL

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 26/05 S-Seksjoneringsbegjæring: 24/11157 J-Journalnummer: 61/03

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1105,3	Nord: 6587030,87015586 Øst: 568701,8499956 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**640**	**66**	**0**	**1**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
02.07.2024	Nei	Nei			1/2	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Seksjonering	27.06.2024	27.06.2024	DPB 837/24 - jp 24/81184		640/66/0/1	0
					640/66	0
					640/66/0/2	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
301228907	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bolig	Ferdigattest	87.6	0	87.6

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Kapellanveien	16	A		Nord: 6587029.089064 Øst: 568710.292809 System: EPSG:25832		Grunnkrets 1702-Fon SKOLEKRETS 18-Kirkevoll Kirkesokn 4-Fon Stemmekrets 17-Våle Postnummerområde 3174-REVETAL

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	B-Bygningsrådsvedtak: DPB 837/24 - jp 24/81184 1-Kommunal kode 1: ArkivsakID 24/11157

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**640**	**66**	**0**	**0**	Grunneiendom	Kappelanveien 12	Ja	1105,3	1106,3	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
28.03.2006	Nei	Nei	Ja	2		Nord: 6587030,87 Øst: 568701,85 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Annen forretningstype	25.07.2024	25.07.2024			640/66	0
Seksjonering	27.06.2024	27.06.2024	DPB 837/24 - jp 24/81184		640/66/0/1	0
					640/66	0
					640/66/0/2	0
Annen forretningstype	13.06.2024	13.06.2024			640/66	0
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			640/66	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			640/66	0
Kart- og delingsforretning	28.03.2006			Mottaker	640/66	1106,3
				Avgiver	640/1	-1106,3

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
301228907	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bolig	Ferdigattest	87,6	0	87,6

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Kapellanveien	16	A		Nord: 6587029,089064 Øst: 568710,292809 System: EPSG:25832		Grunnkrets 1702-Fon SKOLEKRETS 18-Kirkevoll Kirkesokn 4-Fon Stemmekrets 17-Våle Postnummerområde 3174-REVETAL

KOMMUNAL TILLEGGSDEL	
Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 26/05 S-Seksjoneringsbegjæring: 24/11157 J-Journalnummer: 61/03

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1105,3	Nord: 6587030,87015586 Øst: 568701,8499956 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**640**	**66**	**0**	**1**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tomannsbolig, vertikaldelt	301228907	0	Ferdigattest	Bolig	87.6	101.9	0	87.6

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6587031.55 Øst: 568706.801 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
IG-Igangsettingstillatelse	28.06.2023	28.07.2023	
EB-Endre bygningsdata	04.08.2023	04.08.2023	
FA-Ferdigattest	31.05.2024	25.09.2024	
EB-Endre bygningsdata	17.06.2024	17.06.2024	
EB-Endre bygningsdata	17.07.2024	17.07.2024	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	87.6	3	Kjøkken	1	2	Kapellanveien 16A	640	66	0	1

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	87.6	0	87.6

Referanse
J-Journalnummer: Sak 23/10841

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: Tillatelse DPB 918/23

Referanse

1-Kommunal kode 1: Seksjonering: sak 24/11157

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: FA: DPB 693/24

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Utskriftsdato: 09.03.2026

Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	640	**Bruksnr.**	66	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Kapellanveien 16A, 3174 REVETAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
06477821	211	06.01.2026	Årsavlesning - målt	161

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

Selger må selv gi opplysninger om beliggenhet, alder og eventuelt varsler/pålegg i forbindelse med private vann - og avløpsanlegg. Samt om det finnes en septiktank på eiendommen.

Har eiendommen en registrert septiktank blir den tømt annet hvert år via kommunens tømmeordning. Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
640	**66**	**0**	**1**	**Kapellanveien 16 A**

Kommunale årsgebyr
2026

Varenavn		Grunnlag	Enhet	Pris	Årsbeløp inklusiv mva
Forskudd vann - VM		158	m³	22,21	3 509,18
Fastledd vann		1	stk	1 562,85	1 562,85
Forskudd avløp - VM		158	m³	31,56	4 986,48
Fastledd avløp		1	stk	2 807,15	2 807,15
Tilsyn og feiegebyr uten mva.		0	stk	501,00	0,00
Standard renovasjon		1	stk	3 688,00	3 688,00
Tillegg volum restavfall		0	stk	1 800,00	0,00
Leie 240 L, 1 ab.		0	stk	400,00	0,00
Rabatt fellesløsning		0	stk	-553,20	0,00
Rabatt delt standardvolum		0	stk	-1 290,80	0,00
Rabatt redusert restavfallsvolum		0	stk	-1 800,00	0,00
Totalt årsbeløp inklusiv mva					**16 553,66**

Merknader:
Vann- og avløpsgebyrer betales etter målt forbruk.

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 640	Bnr: 66	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Kapellanveien 16A 3174 REVETAL			
Adkomst:	Fra off.vei			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

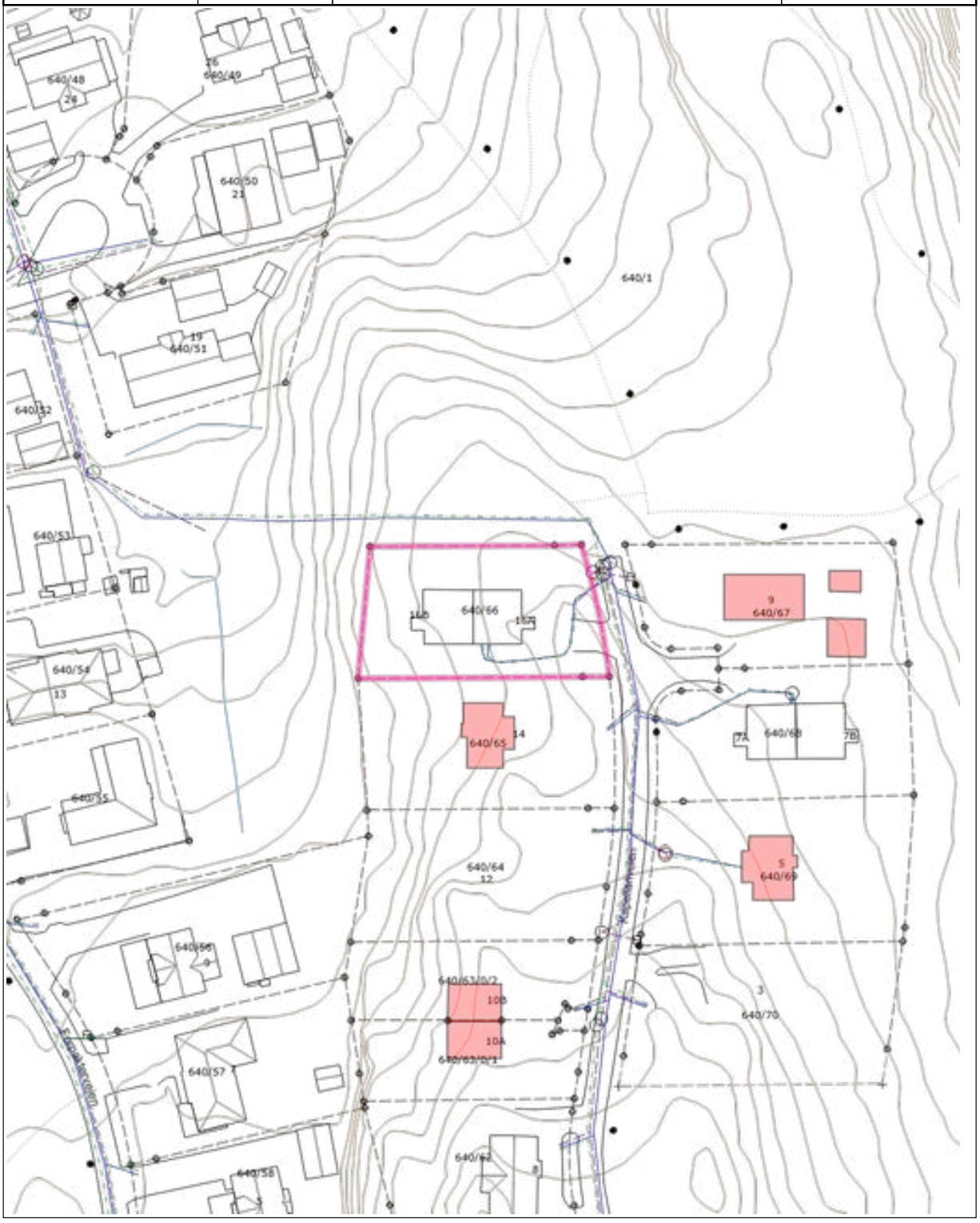
Sluk	Kumlokk	Matrikkelnummer
MatrikkelnummermedSnr	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Grunnmur	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Godkjente byggetiltak	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annet gjerde	Loddrett mur	Stikkrenne
Voll	Hekk	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Traktorveg	Sti
Trapp	Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt
Teiggrense	Husnummer	Husnummer med bokstav
Kommunalveg gatenavn .	Veg	Kanal og grøft
Høydekurve	Anleggsområde	Bebygd område
Skog	Annet	

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 640	Bnr: 66	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Kapellanveien 16A 3174 REVETAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Brannventil	Kran	Kum - annen eier
Sandfangskum	Sluk	Overvannsledning
Spillvannsledning	Vannledning uten Vestfold vann	Nøyaktig eiendomsgrense
Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt
Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Grunnmur	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Godkjente byggetiltak
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Traktorveg
Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Kommunalveg gatenavn .	Kanal og grøft	Høydekurve

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**640**	**66**	**0**	**1**	Kapellanveien 16A, 3174 REVETAL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1102.79m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3905 R40_0004	Krakken i Fon (15.11.2001)	Boliger	1098.4m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

	PLANID	Plannavn
Nei		

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

PLANFORSLAG

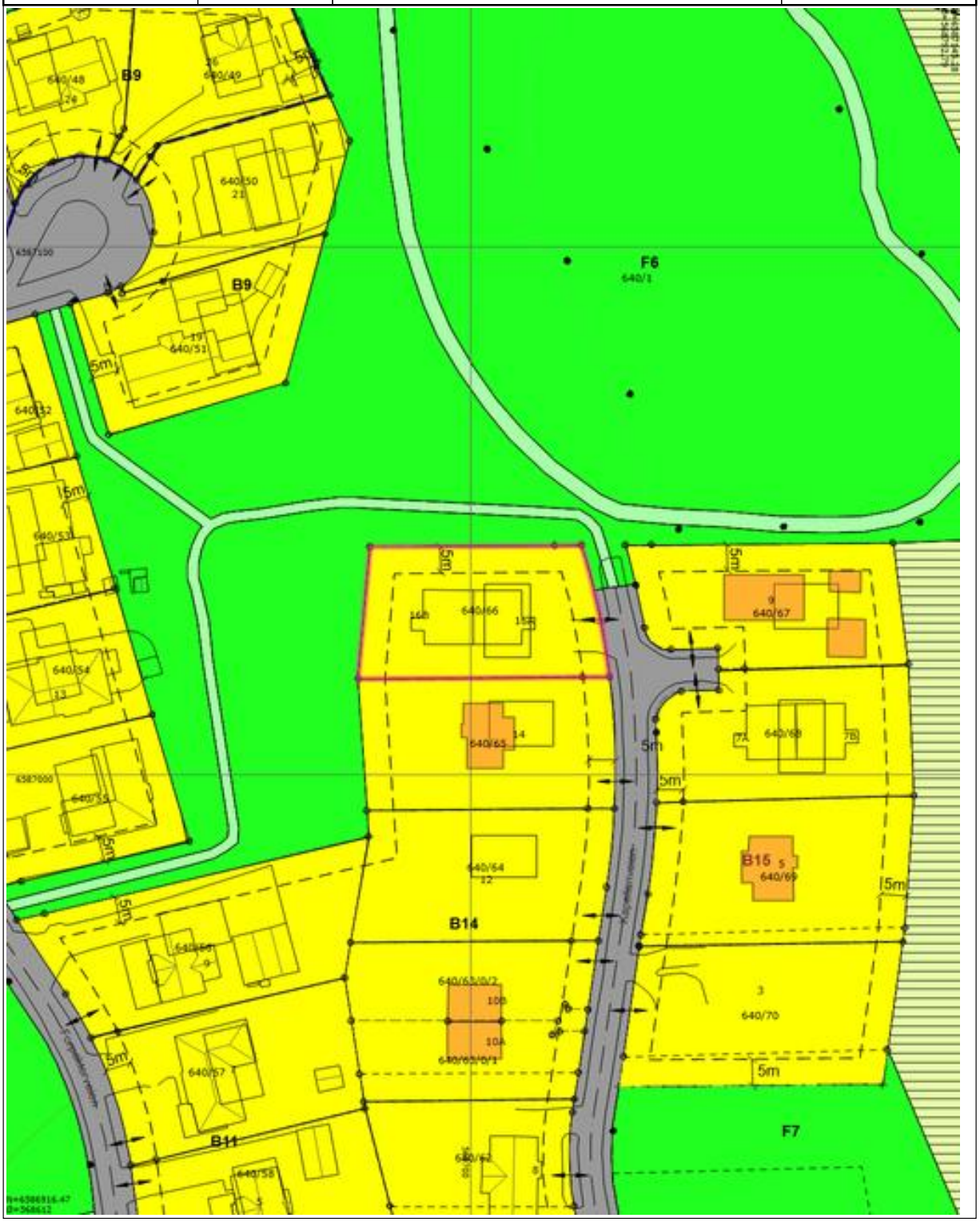
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Tønsberg kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 640	Bnr: 66	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse:	Kapellanveien 16A 3174 REVETAL			
	Annen info:	Krakken i Fon			



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikkelnummer.
MatrikkelnummermedSnr.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Grunnmur	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Traktorveg	Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
RpFareGrense	RpGrense	RpFormålgrense
Avkjørsel - både inn og utkjøring	Regulert tomtegrense	Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense	Planlagt bebyggelse	Regulert senterlinje
Måle- og avstandslinje	Høyspenningsanlegg	Boligområde
Kjøreveg	Offentlig friområde	Turveg
Skiløype	Anlegg for lek	Friluftsområde
Klimavernsone	Kanal og grøft	Høydekurve

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL

REGULERINGSPLAN

FOR

KRAKKEN I FON

R 40/0004

PLANBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	**DATO**
Varsel om oppstart av regulering	02.08.99
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker (LMK)	15.05.01
Høring og offentlig ettersyn i tidsrommet (25.05.01-03.07.01)	
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker (LMK)	30.10.01
Kommunestyrevedtak	15.11.01
Endring, vedtak	27.9.2018

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KRAKKEN I FON
§1 PLANENS AVGRENSNING OG INNHOLD

Planområdets avgrensning fremgår av reguleringsplankartet. Bestemmelsene gjelder for de områder som ligger innenfor planens avgrensning.
Begrepsavklaring

Med betegnelse **søndre ("gammel") del**menes arealene som ligger sør for Krakkenalleen inkl. område O1 (sykehjem/bo- og servicesenter).

Med betegnelsen **nordre ("ny") del** menes arealene som ligger nord for Krakkenalleen, og således representerer det "nye" utbyggingsområdet. Innenfor dette området inngår to bebygde boligtomter; gbnr. 140/37 ("forpakterboligen") og gbnr. 140/5.

1.1 Innenfor planområdet er arealer regulert til:

Formål	**Benevnelse på kartet**
Byggeområder, søndre ("gammel") del - eksisterende eneboligtomter - eksisterende trygdeboliger - offentlige bygg *Byggeområder, nordre ("ny") del* - eneboligtomter, tomannsboliger - område for konsentrert bebyggelse	 B1, B2, B3, B4 B5, B6 O1 Sykehjem/bo- og servicesenter, O2 Skole og barnehage B7, B8, B9, B10, B11, B13, B14, B15 B12
Offentlige trafikkområder - vei - parkering - gang- og sykkelvei	 Krakkenalleen, Eketuftveien, Høgtoppsvingen, ny veg A og ny veg B Parkering Markert med lysere grå langs Krakkenalleen
Friområder	F1, F2, F5, F6, F7
Spesialområder - bevaring middelalderkirke og –gård - grav- og urnelund - bevaring i kombinasjon med friområde - Friluftsområde - Nettstasjon	 S1, middelalderkirke og –kirkegård S2, grav- og urnelund F3, F4, deler av F2 FR S3
Fareområde	

1.2 Vegetasjon

Krakkenalleen
Trærne langs Krakkenallèen skal søkes opprettholdt.

Nordre del
Følgende koordinatbestemte eiketrær i den nordre delen skal bevares, jfr. vedlagt kart: Enkelttre nr. 1, 2, 3a, 3b, 4, 6, 7, 14, 15, 16, 17, og 18 samt treklynge i tilknytning til/innenfor enkelttrær nr. 9,10, 12 og 13.
Andre trær skal søkes bevart i størst mulig grad. Byggherrene skal gjennom byggesaksbehandlingen
oppfordres til å bevare trær på egen tomt.

Søndre del
Det er ikke tillatt å fjerne eksisterende trær eller tregrupper av eik uten ved søknad. Det skal foretas en faglig vurdering i hvert enkelt tilfelle, og det skal legges vekt på estetikk og biologisk mangfold. Individuelle vurderinger kan, når særlige grunner foreligger, tillegges vekt og være grunnlag for fjerning, evt. beskjering av trær eller tregrupper. Det samme gjelder hvis det foreligger overveiende fare for skade på personer og/eller eiendom.

1.3 Leke- og uteoppholdsarealer - friområder
I samarbeid med beboere og brukere i området skal det lages en plan for leke- og uteoppholdsarealene i området som sier noe om grad av opparbeidelse og tilrettelegging. Planen bør også ta for seg spørsmål knyttet til finansiering og ansvar for opparbeiding og vedlikehold. Det skal tas utgangspunkt i utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdelen.

1.4 Alternativ energiforsyning
Alle byggherrer skal gjennom byggesaksbehandlingen få informasjon om og oppfordres til å ta i bruk alternativ energi og enøk-tiltak.

1.5 Utbyggingstakt og -rekkefølge
Utbygging skal skje i tråd med tempoplan for boligbygging. Utbygging skal starte fra sør.

§2 BYGGEOMRÅDER

Alle tomter i **søndre ("gammel") del** med unntak av B1 er bebygget. Bestemmelsene gjelder således for ny bebyggelse på B1, tilleggsbebyggelse innenfor B2, B3, B4, B5, B6, O1 og O2 (tilbygg, garasjebygg o.l.) og dersom noen av bygningene på disse feltene blir skadet ved f.eks. brann eller bli revet.

2.1. Boligområde B1, B2, B3, B4, B7, B8, B9, B10, B11, B13, B14 og B15
Bolighus
Områdene kan bebygges med frittstående bolighus (enebolig, tomannsbolig. Høyeste tillatte BYA er 25%. Bygninger skal ha saltak. Gjennomsnittlig gesimshøyde skal ikke overstige 4 m.

Der terrenget tillater det, kan det i tillegg bygges underetasje. Gjennomsnittlig gesimshøyde skal ikke overstige 6 m.

Maksimal mønehøyde for bolig på gbnr. 140/27 og gbnr. 140/28 settes til 9 m fra c/l kommunal vei.

Garasje
Frittliggende garasje kan tillates oppført på inntil 50 m2 bruttoareal. Frittliggende garasjebygg skal tilpasses boligen i materialbruk, utforming og farge. Gesimshøyde på frittliggende garasje kan ikke overstige 2,5 m. Byggegrense for garasje mot naboeiendom er min. 1 m fra eiendomsgrensen. Garasjen tillates ikke innredet/benyttet til oppholdsrom for mennesker eller dyr.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om tillatelse til tiltak, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

2.2 Boligområde B12 (konsentrert bebyggelse)
Området kan bebygges med tett/lav små-husbebyggelse. Før søknad om byggetillatelse kan behandles skal det foreligge godkjent utomhusplan i M 1:200 som viser:
- tomtegrenser
- bygningers plassering, etasjetall, høyder og takform
- oppfylling og terrassering (eksisterende og fremtidig terreng)
- evt. transformatorkiosker og andre bygg for tekniske anlegg
- veier og stier
- opparbeidelse for utearealer for opphold og lek
- parkeringsplasser, minst 2 pr. boenhet, minst 2,5 x 5 m
- plassering av tørkestativ, renovasjonsbeholdere og sykkelstativ
- beplantning

2.3 Trygdeboliger B5 og B6
Områdene kan bebygges med tett småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer. %-vis BYA = 40%. Bygninger skal ha saltak. Gesimshøyden skal ikke overstige 6 m (inntil 2 etg.). Det skal opparbeides minst 1 parkeringsplass pr. boenhet.

2.4 Område for offentlig bebyggelse S1 (sykehjem) S2 (skole og barnehage)
Innenfor området kan det oppføres bygninger for institusjonsbruk (sykehjem/bo- og servicesenter o.l. og skole/barnehage) og tilhørende anlegg. % BYA = 30%. Innenfor området kan det også oppføres mindre bygg knyttet til kommunaltekniske anlegg, energiforsyning, kommunikasjon o.l. Før tillatelse til bygging kan behandles, skal det gjøres en registrering og vurdering av hvilke trær som p.g.a. størrelse/omfang, plassering eller art skal bevares. Disse skal innmåles.

§3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Frisiktssoner
I områder mellom frisiktslinjen og vegformål (frisiktsonen) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

3.2 Alleen
Ved etablering av parkeringsplass langs Krakkenalleen skal denne og inn- og utkjøringene til denne legges slik at trærne som inngår i allèen bevares i størst mulig grad.

3.3 Humper
Kjøreveger med asfaltbredde på 4,5 m eller mer skal etableres med humper for å redusere faren for ulykker p.g.a. høy fart.

§4 FRIOMRÅDER
Det kan oppføres mindre anlegg for kommunaltekniske anlegg, energiforsyning, samband/kommunikasjon o.l. forutsatt at disse ikke setter begrensninger på bruken av det omkringliggende arealet som friområde. Slike mindre bygg skal ha saltak.

4.1 Område F1
Området kan opparbeides med turstier, rasteplasser, lekeplasser og mindre anlegg for lek og rekreasjon. Området kan belyses. Innenfor området er det regulert inn en gammel kirkesti som kan være en "middelaldersti". Deler av traseen er regulert til spesialområde bevaring i kombinasjon med friområde da denne delen av stien er bedre bevart enn resten. Avgrensningen på kartet er å forstå som stien slik den ligger i terrenget inkl. alle bestående av gamle eiketrær.Bruk og skjøtsel av gangstien skal ikke være til hinder for alminnelig skogsdrift.

4.2 Område F2
Området kan tilrettelegges med balløkke og andre anlegg for lek, sportsaktiviteter og rekreasjon. Deler av området er regulert til spesial-område bevaring i kombinasjon med friområde og skal sikre bevaring av automatisk fredede kulturminner (gravhauger) med tilhørende sikringssone i hht. lov om kulturminner. Tiltak som vil berøre gravhaugene må ikke finne sted før det er gitt dispensasjon etter kulturminnelovens §8 1.ledd (jfr. også § 5 nr. 5.3).

4.3 Område F3 og F4
Områdene er regulert til spesialområde bevaring i kombinasjon med friområde og skal sikre automatisk fredede kulturminner (gravhauger) med tilhørende sikringssone i hht. lov om kulturminner. Tiltak som vil berøre gravhaugene må ikke finne sted før det er gitt dispensasjon etter kulturminnelovens §8 1.ledd. (se også § 5 nr. 5.3)

4.5 Område F5
Området kan opparbeides, med f.eks. gangstier, lekestativ, sandkasser, benker, skulpturer o.l.

4.6 Område F6
Området er tilrettelagt med lysløype, rasteplass, gapahuk, o.l. Det kan foretas hogst, tynning og andre skogbruksmessige inngrep, forutsatt at dette ikke går utover områdets primære formål (friområde, vegetasjonsbelte mot landbruk i vest og klimavernsone mot nord) etter at inngrep er foretatt. I områdets vestre del er avsatt et område med hvilket hensikten er bevaring av en treklynge som ansees spesielt verdifull som lekeområde, biologisk mangfold, estetikk og rekreasjon. I området kan tillates opparbeidet turstier, rasteplasser, lekeplasser og mindre anlegg for lek og rekreasjon forutsatt at dette ikke går utover områdets primære formål.

4.7 Område F7
Hensikten er bevaring av to store eiker som ansees spesielt verdifulle som lekeområde, biologisk mangfold, estetikk og rekreasjon. Det kan foretas hogst, tynning og andre skogbruksmessige inngrep, forutsatt at dette ikke går utover områdets primære formål etter at inngrep er foretatt. Området kan opparbeides med mindre anlegg for lek og rekreasjon.

§5 SPESIALOMRÅDER

5.1 Spesialområde bevaring – middelalderkirke og –kirkegård S1
Området omfatter middelalderkirke og middelalderkirkegård med sikringssone, som er automatisk fredede kulturminner i hht. lov om kulturminner.
Tiltak som vil berøre kirkebygningen, utover vanlig vedlikehold, må ikke finne sted før det er gitt dispensasjon etter kulturminnelovens §8 1.ledd.
Ny gravlegging tillates ikke i den delen av kirkegården der gravlegging har opphørt.
Eksisterende graver, som har vært i kontinuerlig bruk og er dokumentert på gyldig gravplan, godkjent av dispensasjonsmyndigheten, kan fortsatt brukes til gravlegging,
Inngrep i grunnen, som ikke er presentert i planen (for eksempel treplanting, opparbeidelse av vei eller ganger, ledningsgrøfter o.l.) må ikke finne sted før det er søkt om og gitt dispensasjon etter kulturminnelovens § 8 1.ledd.

5.2 Spesialområde grav- og urnelund S2
I området kan det opparbeides arealer for grav- og urnelund med tilhørende anlegg (parkering, parkmessige innretninger m.m.). Det kan oppføres bygninger med lagerrom, garasjer, hvilerom o.l. for kommunens behov. Bygg og anlegg i kirkegårdsområdet skal i tillegg til vanlig byggesaksbehandling også godkjennes av bispedømmet (gravferdsloven §4).

5.3 Spesialområde bevaring – gravhauger i kombinasjon med friområde F3, F4 og delvis F2
Formålet omfatter automatisk fredede kulturminner; 4 gravhauger med sikringssone. Inngrep i bakken (f.eks. treplanting, opparbeidelse til lek, av vei eller ganger, ledningsgrøfter o.l.) er ikke tillatt og må ikke finne sted før det er søkt om og gitt dispensasjon etter kulturminnelovens § 8 1.ledd.

5.4 Spesialområde friluftsområde FR
Hensikten med reguleringen er å gi området et sterkere vern mot ytterligere utbygging.

5.5 Spesialområde nettstasjon S3
Innenfor området kan tillates oppført nettstasjon. Bygning for nettstasjon skal ha saltak.
****

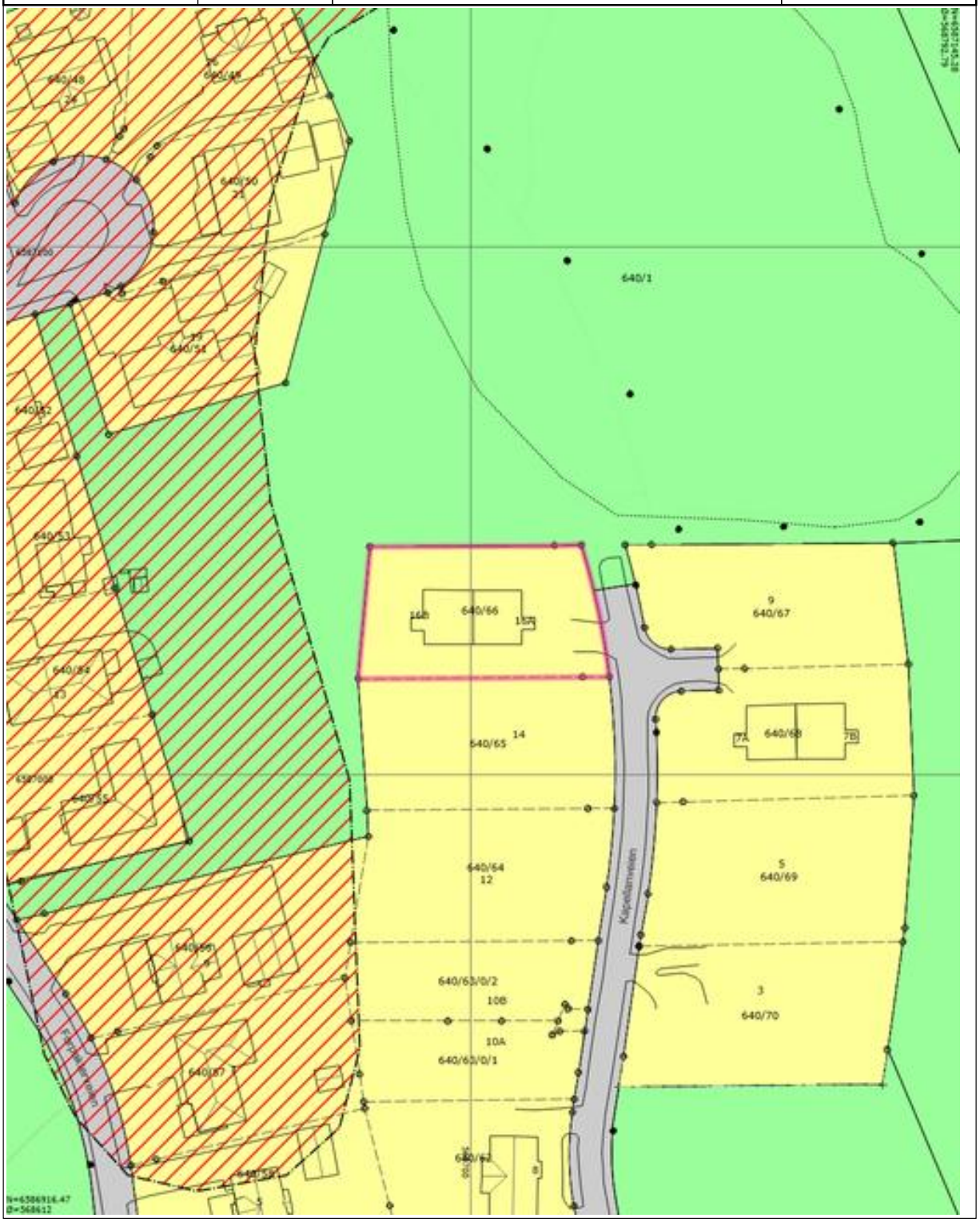
Vedtatt av Re kommunestyre den 15.11.2001, jfr. sak 0007/01.
Endret 27.9.2018, delegert sak

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 640	Bnr: 66	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Kapellanveien 16A 3174 REVETAL			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Grunnmur
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Traktorveg
Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Kommunalveg gatenavn .	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål
Grense for faresoner	Ras- og skredfare	Boligbebyggelse - Nåværende
Veg - Nåværende	Friområde - Nåværende	KpOmråde gjeldende
Kanal og grøft	Høydekurve	

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Kathinka Marie Urke

JpID: 24/84245

Vedtaksdato	Vedtaksnummer
27.06.2024	871/24

Vestlandshus Arkitekter As
Lerstadvegen 517
6018 ÅLESUND

Kapellanveien 16 A og 16 B - 640/66 - vertikaldelt tomannsbolig - ferdigattest

Søker			
Vestlandshus Arkitekter As	Lerstadvegen 517	6018	ÅLESUND

Tiltakshaver			
Lommedalen Bygg Og Rørleggerbedrift As	Gamle Ringeriksvei 5	1369	STABEKK

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for følgende tiltak:

	Gårdsnr.	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
	640	66		
Bygningsnummer, adresse, bruksenhet:	301228907 – Kapellanveien 16 A – H0101 301228903 – Kapellanveien 16 B – H0101			
Bygningstype:	Vertikaldelt tomannsbolig			
Tiltakstype:	Nybygg			
Arkivsaksnummer:	23/10841			
Vedtaksnummer:	DPB 918/23	Ett-trinnstillatelse		
	DPB 693/24	Ferdigattest (utgår)		
	DPB 871/24	Ferdigattest		

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Tønsberg	27.06.2024	Kathinka Marie Urke *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*



1:100 Fasade vest



1:100 Fasade nord

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.
02	Ferdigstillelse+kontroll	02.03.23	kg	per

VESTLANDS HUS Arkitekter

Tiltakshaver: Lommedalen Bygg og Rørleggerbedrift AS

Forhandler: Lommedalen Bygg og Rørleggerbedrift AS

Adresse: Kapellanveien 7 og 16, 3174, Revetal, Tønsberg

Hustype : Spesial	Gnr./Bnr: 640/66 - 640/68	Tegningsnr:	501
Tiltak : Tomannsbolig		Format:	A3
Type tegning : Fasade nord, Fasade vest		Skala:	1:100
Fase : Søknadstegninger		Arkitekt:	kg
Er tegninger klarert for kontrakt og søknad? **Ja**	Brannklasse: 1	Dato:	24.02.23
	Risikoklasse: 4	Prosjektnr:	230026

VESTLANDSHUS ARKITEKTER AS - 6018 ÅLESUND - TLF 70178900
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM VESTLANDSHUS IKKE MEDVIRKER I



1:100 Fasade øst



1:100 Fasade sør

02	Ferdigstillelse+kontroll	02.03.23	kg	per
Rev.	**Beskrivelse**	**Dato**	**Sign.**	**Kontr.**

VESTLANDS HUS Arkitekter

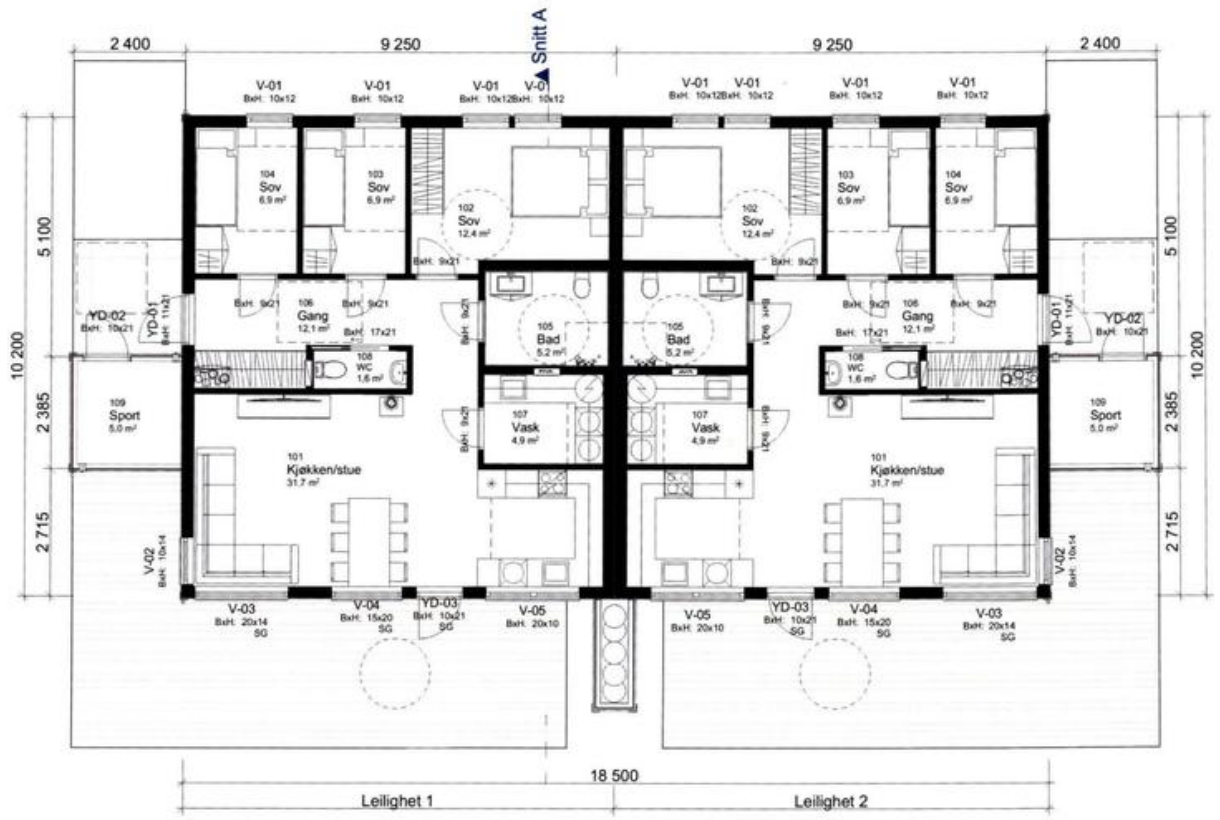
Tiltakshaver: **Lommedalen Bygg og Rørleggerbedrift AS**

Forhandler: **Lommedalen Bygg og Rørleggerbedrift AS**

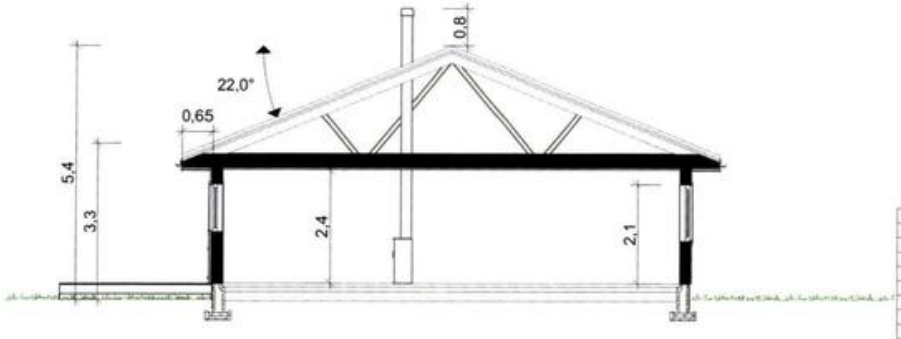
Adresse: **Kapellanveien 7 og 16, 3174, Revetal, Tønsberg**

Hustype : Spesial	Gnr./Bnr: **640/66 - 640/68**	Tegningsnr:	502
Tiltak : Tomannsbolig		Format:	A3
Type tegning : Fasade sør, Fasade øst		Skala:	1:100
Fase : Søknadstegninger		Arkitekt:	kg
Er tegninger klarert for kontrakt og søknad? **Ja**	Brannklasse: **1**	Dato:	**24.02.23**
	Risikoklasse: **4**	Prosjektnr:	**230026**

VESTLANDSHUS ARKITEKTER AS - 6018 ÅLESUND - TLF 70179900
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM VESTLANDSHUS IKKE MEDVIRKER I



1:100 H. etasje



1:100 Snitt A

Arealberegninger iht. NS-3940		
BRA		
	Sport- Leilighet 2	5,0
	Sport- Leilighet 1	5,0
	Lydvegg	3,4
	Leilighet 2	86,7
	Leilighet 1	86,7
		186,7 m²
P-ROM		
	Leilighet 2	86,7
	Leilighet 1	86,7
		173,4 m²
BYA		
	Leilighet 2	101,9
	Leilighet 1	101,9
		203,8 m²

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.
02	Ferdigstillelse+kontroll	02.03.23	kg	per

VESTLANDS HUS Arkitekter

Tiltakshaver: Lommedalen Bygg og Rørleggerbedrift AS
Forhandler: Lommedalen Bygg og Rørleggerbedrift AS
Adresse: Kapellanveien 7 og 16, 3174, Revetal, Tønsberg

Hustype : Spesial	Gnr./Bnr: 640/66 - 640/68	Tegningsnr:	503
Tiltak : Tomannsbolig		Format:	A3
Type tegning : H. etasje, Snitt A		Skala:	1:100
Fase : Søknadstegninger		Arkitekt:	kg
Er tegninger klarert for kontrakt og søknad? Ja	Brannklasse: 1	Dato:	24.02.23
	Risikoklasse: 4	Prosjektnr:	230026

VESTLANDSHUS ARKITEKTER AS - 6018 ÅLESUND - TLF 70178900
TEGNINGEN MÅ IKKJE BRUKAST ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM VESTLANDSHUS IKKE MEDVIRKER I

FORUTSETNINGER FOR ARKITEKTTEGNINGER

Fasadeprodukter til vindu og dører i yttervegg
av profilerte sidebord, vindusknekter og sprosser
er ikke med i standard leveranse.

Kanaler fra ventilasjonsanlegg vil i noen tilfeller medføre ekstra veggtykkelser eller "kassing", som får mindre konsekvenser for romløsninger
Dette kan eventuellt justeres noe før igangsetting av bygget.

NB! Ved innhenting av pristilbud av ytterdører og vindu, må forutsetningen i varmetapsberegningen legges til grunn. Her blir det forutsatt en maksimal, gjennomsnittlig U-verdi til ytterdører og vindu for bygget.
Høy prosentandel over 20% vindu og dører, har konsekvenser for byggets isolering.

Dører og vinduer kontrolleres mht. bæring og endelig plassering før bestilling utføres.

Bruk av personsikkerhetsglass i vindu,
er markert på plan med SG
Lystransmisjon til vinduer er satt til 0,7 som grunnlag for utført dagslysberegning.

HUSBANKFINANSIERING : Nei

Lekkasjetall < 1,14
U - verdi vindu/ dør : 1,2
Isolasjon mot grunn : 240 mm
Yttervegg: 200 mm ISO.

Prosjektert etter TEK 17. Versjon dato 18.01.2018

Tiltakshaver:	Lommedalen Bygg og Rørleggerbedrift AS	Tegningsnr.:	506
		Gnr./Bnr.	640/66 - 640/68
Forhandler:	Lommedalen Bygg og Rørleggerbedrift AS	Prosjektnr.:	230026
Adresse:	Kapellanveien 7 og 16, 3174, Revetal, Tønsberg	Dato:	24.02.23

VESTLANDSHUS ARKITEKTER AS - 6018 ÅLESUND - TLF 70178900

VESTLANDS HUS
Arkitekter

Rev.	Dato	Sign.
02	02.03.23	kg

Tønsberg kommune
Arealplan

Saksbehandler: Maren Vermelid
Direkte telefon:

JpID: 20/55687

Vedtaksdato	Saksnummer
11.06.2020	765/20

Ingeniørservice AS
Broen 5D
3170 SEM

Krakken - 640/62-72 - Etablering av infastruktur - Ferdigattest

Søker:	Ingeniørservice AS, Broen 5D, 3170 SEM			
Tiltakshaver:	Snekkerkompaniet AS, Barkåkerveien 49A, 3157 BARKÅKER			
	Gårdsnr.	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
	640	62- 72		
Tiltakets formål:	Infrastruktur			
Tiltakets art:	Etablering av infrastruktur			
Arkivsaksnummer:	20/17407			
Vedtaksnummer:	Ett-trinns:	Redden 069/17, datert 27.04.17 (arkivsaknr. 17/1509)		

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE TILTAK

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	11.06.2020	Maren Vermelid *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

OSJET / 258437
640/62/0/0, 640/63/0/0, 640/64/0/0,
braArkiv Tønsberg

TØNSBERG KOMMUNE
– der barn ler

Byggesak

Saksbehandler:	Vedrana Lozancic
Direkte telefon:	
Vår ref.:	24/81184
Arkiv:	GBNR-640/66, BNR-301228907, BNR-301228903
Deres ref.:	
Dato:	25.06.2024

Lommedalen Bygg Og Rørleggerbedrift As
Ringsveien 3
1368 Stabekk

Utvalg	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	837/24

Kapellanveien 16 A og 16 B - 640/66 - seksjonering - vedtak

Søker			
Lommedalen Bygg Og Rørleggerbedrift As	Ringsveien 3	1368	Stabekk

Følgende vedtak er fattet i medhold av eierseksjonsloven etter delegert fullmakt:

VEDTAK:

Kommunen godkjenner oppdeling av eiendommen i 2 boligseksjoner uten tilleggsareal i bygg/grunn.

Kapellanveien 16 A og 16 B - 640/66 - seksjonering - vedtak

Søknadstype	:	Seksjonering
ArkivsakID.	:	24/11157
Gbnr.	:	640/66
Adresse	:	Kapellanveien 16 A og 16 B
Bygningsnummer	:	301228907 301228903
Vedtaksnr.	:	DPB 837/24

Vurderinger:

Lovgrunnlaget:
Vedtaket er fattet med hjemmel i eierseksjonsloven § 13.

Informasjon om saken:
Hjemmelshaver søker om å dele eiendommen i 2 boligseksjoner.

Tønsberg kommune
Postboks 2410
3104 Tønsberg

Tønsberg rådhus
Henvendelse Servicesenteret
Halfdan Wilhelmsens alle 1C
3110 Tønsberg

Telefon(sentralbord): 33 40 60 00
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Organisasjonsnummer: 921 383 681

Seksjonene har ikke tilleggsareal i bygning.
Utearealene er felles.

Eierseksjonsloven:
Eierseksjonsloven § 7 stiller en rekke krav til eiendommen og bruksenhetene som skal seksjoneres.
Disse vilkårene er oppfylt.

Eierseksjonsloven § 11 stiller krav til søknaden om seksjonering.
Disse vilkårene er oppfylt.

Kommunens endringer:
Kommunen har gjort følgende endringer:

- Endret eierandelen fra 100 til 1/1 i punkt 3
- Korrigert brøk (teller) på punkt 4
- Summert teller og nevner i punkt 4
- Fjernet avkrysningen på «*alle boligene inngår i en samleseksjon bolig*» på punkt 7
- Fjernet deler av etternavnet (fra Gjersøer til Gjersøe) på punkt 10
- Laget et nytt kart med markering av seksjonene

Befaring:
Kommunen har ikke vært på befaring på eiendommen.

Adresser, seksjoner og bruksenheter:
Under følger en oversikt over med adresse og bruksenhetsnummer for de ulike seksjonene:

Bygningsnummer	Adresse	Bruksenhet	Seksjon
301228903	Kapellanveien 16 A	H0101	1
301228907	Kapellanveien 16 B	H0101	2

Konklusjon:
Søknad om seksjonering godkjennes.
Vi vil sende de nødvendige dokumentene til Kartverket for tinglysing. Etter tinglysing sender vi tinglyste dokumenter til deg.

Gebyr:
Gebyr for behandling av begjæring om seksjonering etter Lov om eierseksjonering § 7 fremgår av kommunens gebyrregulativ. Faktura vil bli ettersendt.

Retten til å klage og fremgangsmåten ved klage
Vedtaket om seksjonering/reseksjonering kan påklages innen tre uker av parter eller andre med rettslig klageinteresse jf. § 17 i eierseksjonsloven. Vilkårene for klage og fremgangsmåten ved klage er regulert i forvaltningsloven og er nærmere beskrevet i vedlagte klageskjema.
Statsforvalteren i Vestfold er klageinstans, men eventuell klage skal sendes kommunen for forberedende klagebehandling.

Klageskjema kan hentes her: Klageskjema - Regjeringen.no

Med hilsen

Vedrana Lozancic
rådgiver

Kontroll: TRENS
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedtekter for sameiet "Kapellanveien 16A og 16B"

Vedtatt i årsmøte den *17 oktober 2024* i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

§ 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er *Kapellanveien 16A og 16B*, og har gårdsnummer *640* og bruksnummer *66* i *Tønsberg* kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst *02 juli 2024*

Styret er satt sammen av *2* medlemmer. Signaturrett ble satt til *Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap* og prokura til *Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap*.

Sameiet består av *2* boligseksjoner. Tabell under viser andel og fordeling pr seksjon:

Seksjon	Andel	Fordeling
1	1,00	1,00 / 2,00
2	1,00	1,00 / 2,00
2 stk	2,00	2,00 / 2,00

§ 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

§ 2.1 - Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

§ 2.2 - Begrensninger i muligheten til å kjøpe og ut boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonsameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er

sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Begrensinger i adgang til kortidsutleie: *Nei*

§ 2.3 - Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

§ 2.4 - Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal
Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

§ 2.5 - Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

§ 2.6 - Dyrehold

Dyrehold er *tillatt*. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

[Hvis sameiet har vedtatt forbud mot dyrehold og ønsker å ha dette i vedtektene kan følgende alternativ benyttes. Vær klar over 2/3 flertall for endring når det står i vedtektene i forhold til ordensregler som kan endres med alminnelig flertall:
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.]

§ 3. FELLESKOSTNADER

§ 3 - Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

Det er pliktig medlemskap for sameiet i velforeningen. Dette kan være pr sekjson eller samlet for hele sameiet.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

§ 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

§ 4 - Panterett for seksjonseierens forpliktelser
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 sjette ledd.

§ 5. VEDLIKEHOLD

§ 5.1 - Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 5.2 - Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§ 5.3 - Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 5.4 - Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

§ 5.5 - Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

§ 5.6 - Fellesregler om omfanget av erstatning
Ansvaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende

tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

§ 5.7 - Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

§ 6. MISLIGHOLD

§ 6.1 - Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

§ 6.2 - Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En

begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

§ 7. ÅRSMØTET

§ 7.1 - Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 7.2 - Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøtet, skal holdes i *Februar* måned hvert år. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

§ 7.3 - Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 7.4 - Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal

årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

§ 7.5 - Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet

§ 7.6 - Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 7.7 - Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§ 7.8 - Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

§ 7.9 - Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken
er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 7.10 - Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

§ 7.11 - Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier

seg enige.

§ 7.12 - Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen
på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 7.13 - Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 7.14 - Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen ogminst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

§ 8. STYRET

§ 8.1 - Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal bestå av en representant pr seksjon, hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene her. Styrets leder er en av seksjonseierne

Årsmøtet skal velge styreleder.

§ 8.2 - Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende

Årsmøtet har anledning til å velge varamedlemmer til styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 8.3 - Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

§ 8.4 - Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

§ 8.5 - Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 8.6 - Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en

fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 8.7 - Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

§ 9. FORRETNINGSFØRER

§ 9.1 - Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 9.2 - Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

§ 9.3 - Inhabilitet
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 10. REGNSKAP OG REVISJON

§ 10.1 - Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

§ 10.2 - Plikt til å ha revisor
Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

§ 11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

§ 11 - Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER OM DISPONERING AV FELLESAREAL

§ 12 - Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal
Det er avtalt mellom nåværende og fremtidige seksjonseiere en fordeling av felles uteareal. Denne fordelingen er iht vedlagte kart under. Denne avtalen kan ikke endres uten at den/de berørte seksjonseier(ne) samtykker. Ved salg av seksjonen er seksjonseierne pliktige til å opplyse om denne avtalen før salget inngås.

§ 13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

§ 13 - Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018, med unntak for § 9, som trer i kraft 1 juli 2018. Jf. tidligere lover 4 mars 1983 nr. 7 og 23 mai 1997 nr. 31.

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
VIB

Feie og tilsynsopplysninger:

3905/640/66/0/1 Adresse: Kapellanveien 16A, 3174 REVETAL

	Kryss tegn om den ikke er registrert hos oss
Nylig registrert inn ildsted.	Det ble registrert inn i vårt fagsystem at det var montert ildsted i ovennevnte adresse 10.03.26, etter mottatt meldeskjema. Vi har ikke vært innom denne eiendommen på verken feiing eller tilsyn enda.

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.		X

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

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

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

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

TØNSBERG KOMMUNE

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
640	**66**	**0**	**1**	**Kapellanveien 16 A**

Legalpant

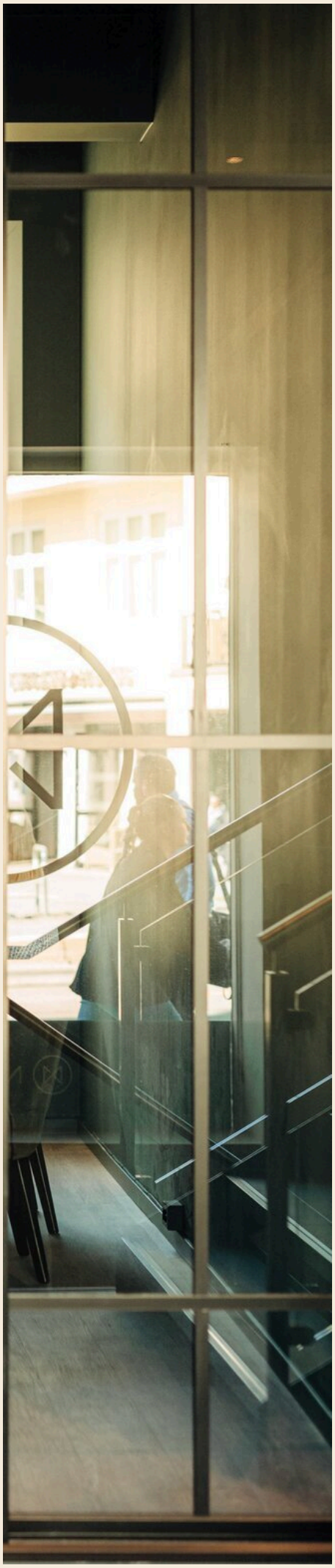
Restanse pr.	**29.02.2026**	**Kr**	**0,-**

Faktura 1. termin (01.01 - 31.01)	**Forfall**	**20.01.2026**
Faktura 2. termin (01.02 - 29.02)	**Forfall**	**20.02.2026**
Faktura 3. termin (01.03 - 31.03)	**Forfall**	**20.03.2026**
Faktura 4. termin (01.04 - 30.04)	**Forfall**	**20.04.2026**
Faktura 5. termin (01.05 - 31.05)	**Forfall**	**20.05.2026**
Faktura 6. termin (01.06 - 30.06)	**Forfall**	**20.06.2026**
Faktura 7. termin (01.07 - 31.07)	**Forfall**	**20.07.2026**
Faktura 8. termin (01.08 - 31.08)	**Forfall**	**20.08.2026**
Faktura 9. termin (01.09 - 30.09)	**Forfall**	**20.09.2026**
Faktura 10. termin (01.10 - 31.10)	**Forfall**	**20.10.2026**
Faktura 11. termin (01.11 - 30.11)	**Forfall**	**20.11.2026**
Faktura 12. termin (01.12 - 31.12)	**Forfall**	**20.12.2026**

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

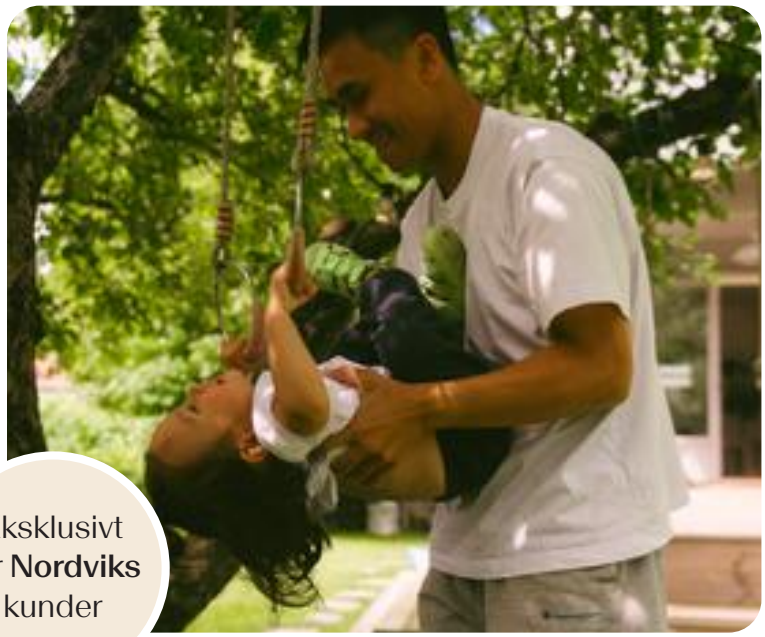


Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og 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. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 25-0026/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kapellanveien 16A 3174 REVETAL
Matrikkel: Gnr 640, bnr 66, snr 1 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Caroline Wivestad

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
c.wivestad@nordvikbolig.no
938 97 331