



Smidsrødveien 146D

— Velkommen til

Smidsrødveien 146D



— Velkommen til din nye bolig!

Lys, og lekker selveierleilighet fra 2016 | Gode solforhold |
Gjennomgående god standard | Rolig området!

Prisantydning	4 190 000,-
Omkostninger	106 100,-
Totalpris	4 296 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 250,-
BRA-i	92 kvm
Totalt BRA	96 kvm
Soverom	3
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2016
Megler	Christoffer Kvalshaugen
Telefon	955 94 100
E-post	c.kvalshaugen@nordvikbolig.no








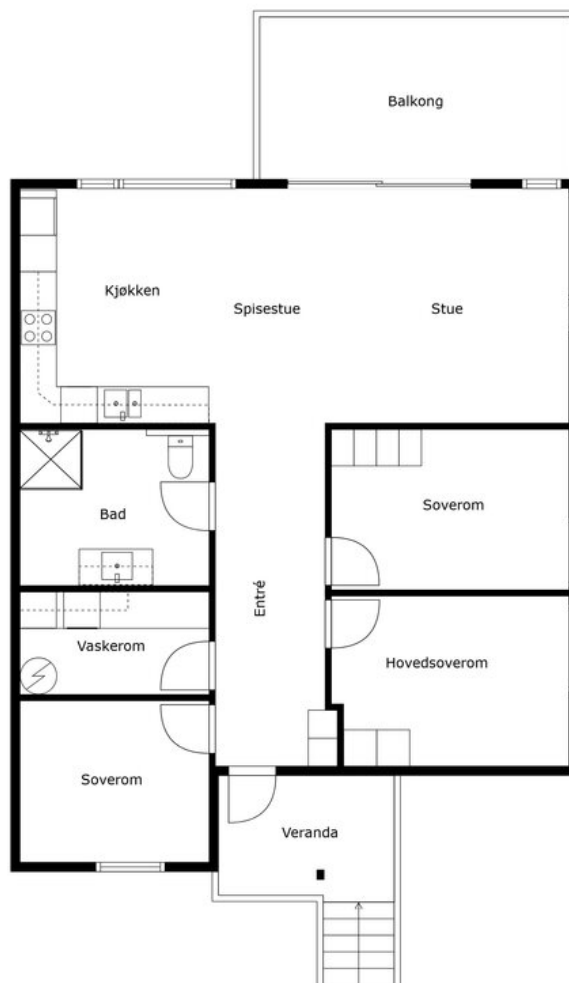
Kort fortalt

- Velkommen til Smidsrødveien 146D! Ved inngangspartiet møter du en hyggelig overbygget uteplass. Inne blir du møtt i en romslig hall, et vaskerom med benkeplass og skapplass, samt et teknisk rom med sentralstøvsuger. Baderommet er flislagt med dusj, toalett og servantskap. Leiligheten har tre romslige soverom og et delikat kjøkken med god skap- og benkeplass, åpen løsning ut mot stuen og plass til spisebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys. Fra stuen har du utgang til en koselig terrasse med landlig utsyn. Leiligheten har et loft med god lagringsplass og en utvendig bod på ca. 4 kvm. En funksjonell leilighet med en flott beliggenhet – Praktisk og trivelig hjem og som er tilrettelagt for en enkelt hverdag.
- Velkommen til visning!

Arealer og innhold



		Beskrivelse	Leilighet
BRA-i:	92 kvm		2. etasje: BRA-i: 92 kvm. Hall, Stue/Kjøkken, 3 soverom/kontor, Bad/wc, Vaskerom/tek. rom Total BRA: 92 kvm. TBA: 13 kvm. Balkong areal
BRA-e:	4 kvm		
Totalt BRA:	96 kvm		
TBA:	13 kvm		1. etasje: BRA-e: 4 kvm. Utvendig bod i felles rekke Total BRA: 4 kvm.



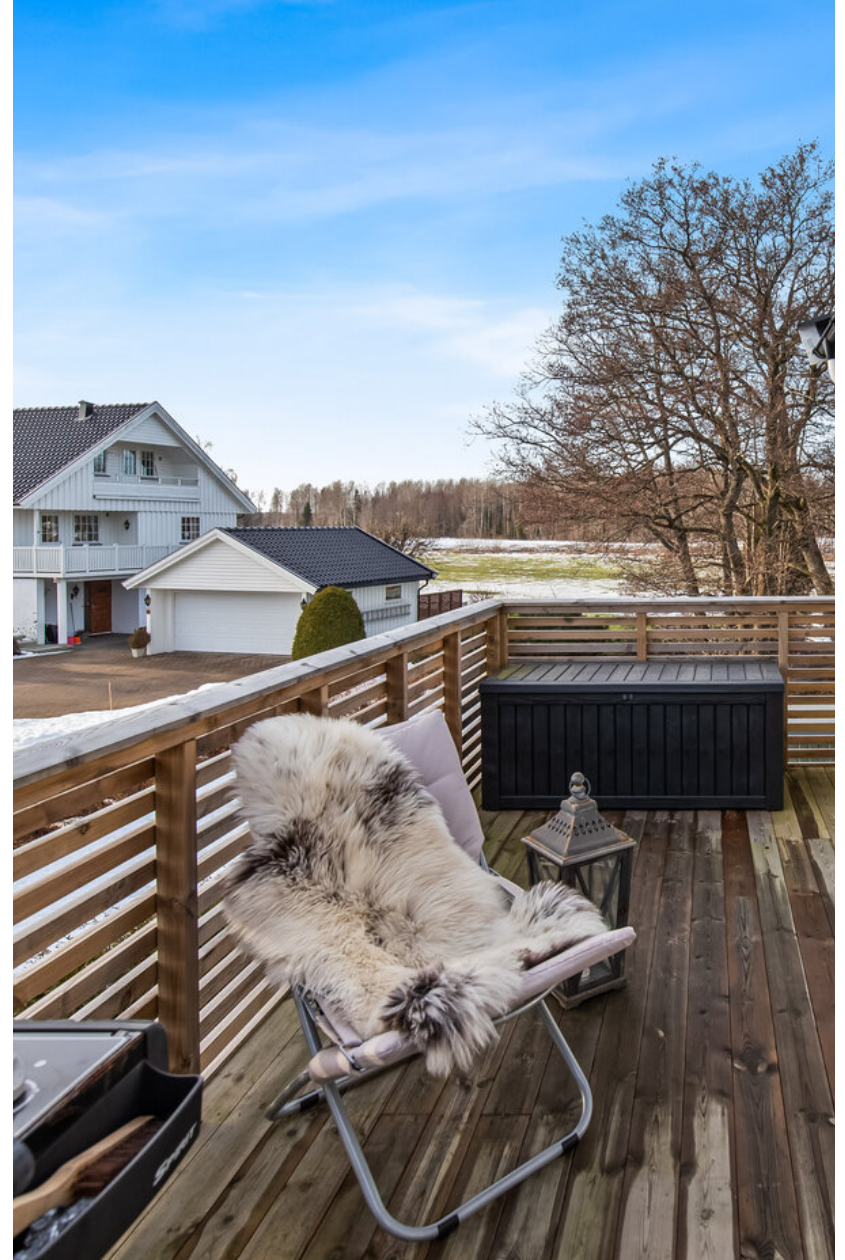




















Informasjon

Smidsrødveien 146D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

25-0008/25

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Smidsrødveien 146D, 3140 NØTTERØY
Gnr 21, bnr 12, snr 4 i Færder kommune

Selger

Jarle Erlingsen

Kjøpesum og omkostninger

4 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

104 750,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

106 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

118 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 296 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

4 308 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår

2016

Etasje

2

Antall soverom

3

Arealer

BRA-i: 92 kvm

BRA-e: 4 kvm

Totalt BRA: 96 kvm

TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

Leilighet

2. etasje:

BRA-i: 92 kvm. Hall, Stue/Kjøkken, 3 soverom/kontor, Bad/wc, Vaskerom/tek. rom

Total BRA: 92 kvm.

TBA: 13 kvm. Balkong areal

1. etasje:

BRA-e: 4 kvm. Utvendig bod i felles rekke

Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin buksenhet og rett til å benytte fellesarealene til de er beregnet eller vanlig brukt til , og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

BYGGETEGNINGER

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Et rom er benevnt som bod/tekn. rom. Rommet benyttes også som vaskerom. Yttervegg ved veranda er vist som inntrukket på plantegning (faktisk plantegning er vegg ikke inntrukket).

NYERE HÅNDVERKSTJENESTER

Utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år

Kommentar: Deler av veranda ble skiftet i 2023 samt at det ble lagt nytt gulv i stue/kjøkken/hall etter tidligere fuktskade ved verandadør grunnet feil utførelse ved oppføring av bygget. Utført av firma/fagfolk. Installert varmpumpe.

Det er ikke påvist tegne på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk

forskrift. Heller ikke påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.

Kommentar P-rom: Et rom er benevnt som vaskerom /tekn. rom. Rommet er inntegnet som bod/tekn.rom. Det er lagt til grunn at rommets hovedfunksjon er vask av tøy og rommet er derfor vurdert som P-rom. Leiligheten har gulvet loft som kan benyttes som areal for oppbevaring.

Ikke målbare arealer:

Loftet er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Solforhold

Selger opplyser om gode solforhold med flott morgensol med en varighet til klokken 21 på kveldstid på sommeren på sydvendt veranda.

Standard

Velkommen til Smidsrødveien 146D! En moderne og gjennomgående selveierleiligheten fra 2016, hvor stil og funksjonalitet møtes! Leiligheten ligger i 2. etasje og har store vindusflater som slipper inn rikelig med lys, og skaper en lys og luftig atmosfære i hele boligen. De lyse, delikate fargene på veggene gir en lys og moderne følelse.

Leiligheten byr på en praktisk og areal effektiv planløsning. Ved inngangspartiet møter du en koselig, overbygget uteplass. Når du kommer inn i leiligheten, vil du sette pris på den romslige hallen som gir et luftig og åpent førsteinntrykk. Her finner du også et praktisk vaskerom med god benke- og skap, i tillegg til et teknisk rom hvor blant annet sentralstøvsuger er plassert – alt du trenger for en enkel og effektiv hverdag. Baderommet er stort og flislagt, med dusjhjørne, toalett og servantskap, utført i nøytrale og fine toner.

Leiligheten har tre gode soverom, alle romslige og lyse, som gir deg fleksibilitet til både privatliv og gjester. Kjøkkenet er delikat og funksjonelt, med rikelig med skap- og benkeplass, og ligger i åpen løsning mot stuen. Her er det god plass til et spisebord, og de store vindusflatene gir masse lys og luft – det er virkelig lysforhold som gjør at hele leiligheten føles åpen og romslig.

Fra stuen har du utgang til en koselig terrasse med landlig utsyn. I tillegg får du et loft med god lagringsplass og en utvendig bod på ca. 4 kvm. Dette gir deg god plass til å oppbevare det du ikke trenger daglig. En funksjonell leilighet med en flott beliggenhet.

Leiligheten har en flott beliggenhet med naturskjønne turområder i umiddelbar nærhet, samtidig som du har Teie Torv og Tønsberg sentrum kun en kort kjøretur unna. Her har du både roen og nærhet til alt du trenger i hverdagen!

En leilighet som kombinerer moderne standard, praktiske løsninger og en attraktiv beliggenhet – her får du virkelig muligheten til å skape et hjem du kan trives lenge i. Her kan det enkelt flyttes rett inn.

Parkering

Det er to plasser til hver leilighet. Parkeringsplasser på felles parkering.

Det medfølger en bod per leilighet.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser å ha gjort følgende utbedringer i sin eiertid:

- Montert utv. elektriske screens på syd og deler av vest vegg.
- 5 meter elektrisk markise over veranda.

- Montert måltilpassede persienner i alle rom bortsett fra det som har blitt brukt som kontor på nordsiden.
- Det er ny veranda på sydsiden og nye gulv stue/kjøkken og gang. Det sistnevnte var en pågående sak med utbygger av firemannsboligen hvor det fremkommer en konstruksjons feil som gjorde at dette måtte byttes.

Alt er dokumentert i sameiet og boligmappe for sameiet.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Bygningssakkyndig

Boligtakst Vestfold AS

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjon i tre. Saltak. Finerplater som undertak.

Vinduer: Vinduer i tre.

Dører: Ytterdører i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda i tre (dels fra 2016/-23).

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Trebjelkelag som etasjeskiller.

Målt høydeforskjell/planavvik på mindre enn ca 15 mm i hele rommet i stue/kjøkken og mindre enn ca 10 mm i hele rommet i soverom nordøst.

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.

BOD

Redskapsbod oppført i tre (felles rekke).

NB! Bod er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert.

TG2

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Radon

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Eneste dokumentasjon på at radonsperre skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt

med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

2. Etasje - Bad/wc - Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at "kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

2. Etasje - Vaskerom/tekn. rom - Overflater Gulv

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

Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. Etasje - Vaskerom/tekn. rom - Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at "kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Ventilasjon

Det er ikke avholdt service på anlegget de senere år.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres service på anlegget.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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 veggglamper, 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 utleiedel, men kan leies ut i tråd meg gledende lovverk.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

B - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmepumpe (luft til luft).
- Varmekabler i bad og vaskerom.

- Balansert ventilasjon

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 250,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader dekker utgifter til utvendig vedlikehold, snømåking og andre forhold som trengs i felleskapet.

Det er kjennskap til at det vil komme en økning av fellesutgiftene til sommeren. Forslaget er kr. 1500,- og vil mulig bli økt nærmere sommeren.

Kommunale avgifter

Kr 19 671,-pr. 2025

De kommunale avgiftene er estimert til kr. 19 671 for året 2025 og fordeler seg som følger.

Vann kr. 2799,-

Avløp kr. 10953,-

Helårs renovasjon kr. 3434,- med et fradrag på -515,-.

Alle prisene er inkludert mva.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 012 019,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 048 077,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandelen av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Tv /internett tegnes selv av kjøper.

Sameiet

Navn og orgnr.

Smidsrødveien 146, orgnr. 818405812

Om sameiet

Sameiet Smidsrødveien 146D er et lite sameie bestående av 6 boligseksjoner henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 17.10.2016.

Fremleie er tillat. Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av seksjon.

Smidsrødveien 146 er et mindre sameie med 4 enheter, det blir ført forenklet regnskap, kvitteringer for innkjøp og utlegg lagres digitalt.

Våren 2023 ble det ferdigstilt en jobb vedrørende feilbygde verandaer med innsig av vann til 3 av leiligheten. Denne jobben ble utført av Rune W. Johansen.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det informeres om dugnad to ganger i året i henhold til møte protokollen.

Dyrehold

Det er ikke tillat med dyrehold, må behandles av styret/beboerne i tilfeller som tilsier at dyrehold er nødvendig.

Sameiets forsikring

Fremtind
Polisenr. 29665286

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 940 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet eiet fellestomt på 1.940 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

Benytt deg av google maps eller se kart vedlagt i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Smidsrødveien 146D, en leilighet beliggende i et rolig og sentralt

boligområde med særdeles kort gangavstand til blant annet barnehage, barneskole, og kort vei til Teie torv med alle sentrumsfunksjoner samt til Tønsberg sentrum. Ca. 4 km til Tønsberg sentrum og ca. 2 km til Golfbane på Borgheim. Fra eiendommen har du også kort avstand til flotte turområder og sjøen med småbåthavn og badeplasser. Det er sykkel- og gangvei helt fra Smidsrødveien og inn til Teie Torv. Dagligvarehandel kan gjøres ved Kiwi Hjemseng eller Spar Kaldnes.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass (Ekenesstokken) ligger 1 minutt gange fra boligen. Det tar 10 minutter med bil inn til Tønsberg stasjon og omtrent 30 minutter inn til Sandefjord lufthavn.

Skoler og barnehager

Smidsrød FUS barnehage, Foynland Barnehage og Tillas naturbarnehage ligger samt Foynland skole (1-7 trinn) ligger ca. 20 minutter gange fra eiendommen. Borgheim ungdomsskole, og Teigar ungdomsskole samt Nøtterøy og Færder videregående skole ligger omtrent 5 minutter bil vei unna. Det er flere barnehager, barneskoler og videregående skoler som ligger innenfor korte kjøreavstander.

Eiendommen sogner til Føyland skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for

påbegynte/ikke avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er eldre enn 1990.

Det foreligger ferdigattest, datert 01.02.2019. Tiltaket gjeldet firemannsbolig. Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av dokumentasjon mottatt 01.02.2019, hvor det erklæres at tiltaket er gjennomført som omsøkt og godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Et rom er benevnt som bod/tekn. rom; Rommet benyttes også som vaskerom. Yttervegg ved veranda er vist som inntrukket på plantegning (faktisk plantegning er vegg ikke inntrukket).

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område som er regulert til Annen veggrunn - grøntareal, boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, lekeplass og parkering i henhold til reguleringsplan for Ekenes - Brubakken, vedtatt 28.06.1978.

I gjeldende kommuneplan datert 06.09.2023 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende, Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav og ras- og skredfare. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Ta kontakt med kommunen eller megler for eventuelle spørsmål.

Konsesjon

Det er nå blitt kjent at kommunestyret i Færder nylig har gjort vedtak som

innebærer ønske om nedsatt konsesjonsgrense (boplikt) i hele Færder kommune.

Det skal nå utarbeides forslag til forskrift, som så skal på høring før vedtak igjen gjøres i kommunestyret. Dersom kommunestyret vedtar forskrift om nedsatt konsesjonsgrense sendes det videre til Landbruksdirektoratet, som er de som endelig fastsetter forskrift. Det er altså en prosess før det eventuelt er boplikt i hele Færder, og vi kan ikke nå si helt klart når det i så fall vil gjelde fra.

Regelverket på tidspunktet for tinglysing av ervervet er uansett bestemmende. Dersom det innføres forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, så vil ikke konsesjonsfrihet være erklært før forskriften trår i kraft gjelde for erverv som gjennomføres (tinglyses) etter at den har trådt i kraft.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen med gnr. 21 , bnr. 12, snr. 4 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens Heftelser:

3911/21/12/4:

15.06.1939 - Dokumentnr: 1871 - Best. om adkomstrett

Vegvesenets betingelser vedtatt i forbindelse med tillatelse til å anbringe avkjørsel

Overført fra: Knr:3911 Gnr:21 Bnr:12

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar:

Eiendommens Grunndata:

17.10.2016 - Dokumentnr: 947275 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 25/150

Meglers kommentar:

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med i Færder 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, gjerdet, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering 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

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklærings skjema 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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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 overtakelsen.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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. 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.

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.

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.

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 deknings salg 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Det er avtalt at selger skal betale en provisjon på fastpris 40.000,-. Videre skal selger betale kr. 7 900,- for oppgjør, kr. 16 900,- for tilrettelegging. Utlegg: Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader og utlegg.

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 1. februar 2025

Megler

Christoffer Kvalshaugen, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 95594100

Meglerforetaket

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3

3111 TØNSBERG

Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 925591270



Vedlegg

Smidsrødveien 146D

Smidsrødveien 146D

Nabolaget Vollen/Ekenes - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyrereiere

Skoler

Føyntland skole (1-7 kl.)	22 min	1,6 km
Borgheim ungdomsskole	5 min	5 min
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.)...	5 min	3,1 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min	4 km
Nøtterøy videregående skole	6 min	3,1 km
Færder videregående skole	6 min	4,2 km

Offentlig transport

Ekenesstokken Linje 112, 113B, N113	1 min	0,1 km
Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	10 min	5,6 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min	

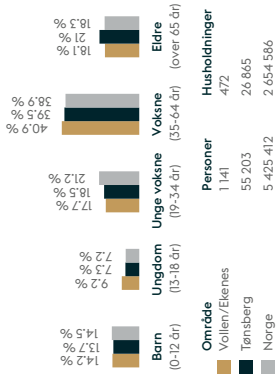
Barnehager

Smidsrød Fus barnehage (1-5 år...)	21 min	1,5 km
Føyntland barnehage (1-5 år)	25 min	1,9 km
Tillas naturbarnehage (1-5 år)	25 min	1,9 km

Dagligvare

Kiwi Hjemseng	15 min	
Spar Føyntland	24 min	

Aldersfordeling



Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Føyntland skole - ballbinge	21 min	
Nesskogen idrettspark	27 min	
ENERGY Fitness Borgheim	5 min	
EVO Nøtterøy	7 min	

«Meget bamevennlig og rolig nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

Lite støynivå 89/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og slater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profillen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Leilighet

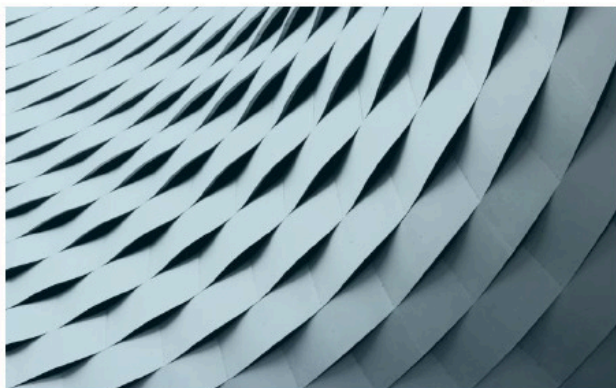
Smidsrødveien 146D , 3140 NØTTERØY

FÆRDER kommune

gnr. 21, bnr. 12, snr. 4



Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 21.01.2025

Rapportdato: 25.01.2025

Oppdragsnr.: 15278-1742

Referansenummer: KK1610

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig



Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no

906 97 664





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenjører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av målen og standardtekstene, 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-i-Verdi](#)).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strukturtiltak 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 nedsett funksjon. Graden gir når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Seksjonert leilighet beliggende i 2. etasje i firemannsbolig oppført i tre over grunnmur i 2015/-16. Utvendig sport-/redskapsbod oppført i tre (felles rekke) i 2016.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad/wc samt utført hulltaking i vegg fra tiliggende rom og inn mot våtrommet. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2016/byggeår.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til vaskerom/tekn.rom. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2016/byggeår.

Selger opplyser om følgende:
- deler av veranda samt gulv i stue/kjøkken/hall ble skiftet i 2023 grunnet tidligere fuktskade og feil konstruksjon/utførelse under oppføring av bygget.

Leilighet - Byggeår: 2016

UTVENDIG [Gå til side](#)

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Finerplater som undertak. Taket er tekket med takstein. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning. Vinduer og ytterdører i tre. Veranda i tre (dels fra 2016/-23). Utvendig trapp i tre. Utvendige fasader, felles arealer m.m. er antatt sameiets felles ansvar.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Gulvoverflater med parkett. Malte vegger og tak. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Trebjelkelag som etasjeskiller. Innvendige dører i tre.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom/tekn. rom
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via via balansert ventilasjon
(avtrekksventil i vegg samt luftespalte i dør).

Bad/wc:
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende vegghegt toalett, innredning med servant, dusj/vegger. Plastsluk.
Ventilering via via balansert ventilasjon
(avtrekksventil i vegg samt luftespalte i dør).

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integreerte hvitevarer.
Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledning i plast (rør i rør).
Innvendige avløpsrør av plast.
Ventilering med balansert ventilasjon.
Varmepumpe (luft til luft). Varmekabler i bad og vaskerom.
Varmtvannsbereider på 187 l.
Hovedsikring 50 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Røykvarslar. Håndslukkeapparat.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

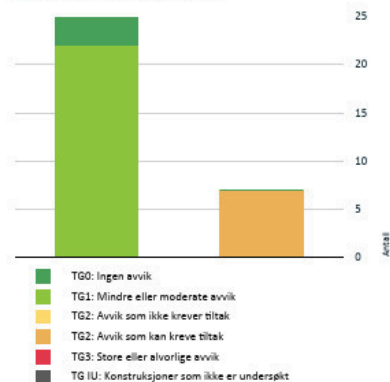
Et rom er benevnt som bod/tekn. rom. Rommet benyttes også som vaskerom.
Yttervegg ved veranda er vist som inntrukket på plantegning (faktisk planløsning er vegg ikke inntrukket).

Bod

• 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.

- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom/tekn. rom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom/tekn. rom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder innvendige i denne leiligheten. Utvendige fasader, felles arealer m.v. anses for det meste som sameiets felles ansvar og følger ikke vurdert.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, 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.

Leilighet

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2016

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Finerplater som undertak.

TO 1 Vinduer

Vinduer i tre.

Årstill: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 1 Dører

Ytterdører i tre.

Årstill: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre (dels fra 2016/-23).

TO 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre.

TO 2 Andre utvendige forhold

Utvendige fasader, felles arealer m.m. er antatt sameiets felles ansvar.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht NS 3600:2015 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke sett.

INNVENDIG

TO 1 Overflater

Gulvoverflater med parkett. Malte vegger og tak. Fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Stedvis mindre svinn sprekker i overflater.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkeleg som etasjeskiller.

Målt høydeforskjell/planavvik på mindre enn ca 15 mm i hele rommet i stue/kjøkken og mindre enn ca 10 mm i hele rommet i soverom nordøst.

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

TO 2 Radon

Bygget skal i fig. gjeldende forskrifter være utført med forskriftsmessig radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Eneste dokumentasjon på at radonsperre skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TO 1 Innvendige dører

Innvendige dører i tre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Tilstandsrapport

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

2. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Panelt/malt tak.

2. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Overflater Gulv

Filslått gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt/nedsenket del.Tilnærmet flat gulvkonstruksjon for øvrig.

2. ETASJE > BAD/WC

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at "kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

2. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Ventilasjon

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

2. ETASJE > BAD/WC

TO 0 Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra tiliggende rom. Fuktivotemåling (vektf%) i konstruksjonen ble målt til 9.
Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

2. ETASJE > VASKEROM/TEKN. ROM

Generell

Vaskerom:

Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.

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

2. ETASJE > VASKEROM/TEKN. ROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Placet/malt tak.

2. ETASJE > VASKEROM/TEKN. ROM

TO 2 Overflater Gulv

Filslått gulv med elektriske varmekabler. Tilnærmet flat gulvkonstruksjon uten fall til sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > VASKEROM/TEKN. ROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at "kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

2. ETASJE > VASKEROM/TEKN. ROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholdende opplegg til vaskemaskin.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > VASKEROM/TEKN. ROM

1 TO 1 Ventilasjon

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

2. ETASJE > VASKEROM/TEKN. ROM

1 TO 0 Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilleggende rom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integreerte hvitevarer.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledning i plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

1 TO 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast. Støkeluke er ikke påvist. Støking må utføres fra alternative steder.

1 TO 2 Ventilasjon

Ventilering med balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke avholdt service på anlegget de senere år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres service på anlegget.

1 TO 1 Andre VVS-installasjoner

Varmekabler i bad og vaskerom.

1 TO 1 Varmesentral

Varmepumpe (luft til luft).

Selger har rekvirert service på anlegget.

Årstall: 2022 Kilde: Produktionsår på produkt

1 TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 187 l.

1 TO 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenkla og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et-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 elektrivirksomhet.

Hovedsikring 50 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Gjelder nåværende eiers eiend.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Ekisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring(er) foreligger for nyanlegg - ref. samsvarserklæring datert 30.08.2016.

- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på dekser, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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

1 TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

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

Smidsrødveien 146D, 3140 NØTTERØY
Gnr 21 - Bnr 12
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Redskapsbod oppført i tre (felles rekke).

NB! Bod er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert.

Smidsrødveien 146D, 3140 NØTTERØY
Gnr 21 - Bnr 12
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

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

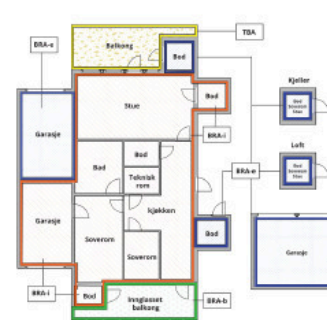
Hva er måleverdig areal?

Areal et 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 optas av yttervegger.



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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpne 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 måling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 skinnad 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 vanlig 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.

Smidsrødveien 146D , 3140 NØTTERØY
Gnr 21 - Bnr 12
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstert bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
2. Etasje	92			92	13
Loft					
SUM	92				13
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstert bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Hall , Stue/kjøkken , 3 Soverom/kontor , Bad/wc, Vaskerom/tekn. rom		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Loft er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Et rom er benevnt som bod/tekn. rom. Rommet benyttes også som vaskerom. Yttervegg ved veranda er vist som inntrukket på plantegning (faktisk planløsning er vegg ikke inntrukket).

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Deler av veranda ble skiftet i 2023 samt at det ble lagt nytt gulv i stue/kjøkken/hall etter tidligere fuktskade ved verandadør grunnet feil utførelse ved oppføring av bygget. Utført av firma/fagfolk. Installert varmepumpe i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Smidsrødveien 146D , 3140 NØTTERØY
Gnr 21 - Bnr 12
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstert bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstert bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	92	0
Bod	0	4

Kommentar

Leilighet

Et rom er benevnt som vaskerom/tekn.rom. Rommet er inntegnet som bod/tekn.rom. Det er lagt til grunn at rommets hovedfunksjon er vask av tøy og rommet er derfor vurdert som P-rom. Leiligheten har gulvet loft som kan benyttes som areal for oppbevaring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2025	Tore Rønning Jarle Erlingsen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	21	12		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	ikke relevant

Adresse
Smidsrødveien 146D

Hjemmelshaver
Erlingsen Jarle

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 350 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	20.01.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.01.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	25.01.2025		Fremvist		Nei
Bruktillat./ferdigatt.	01.02.2019		Innhentet		Nei
Tegninger	31.05.2013		Innhentet		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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 søksintervaller, og kan ikke foretales med en konkret vurdering og tilbud fra entreprenører 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningsakkynndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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.

• Bygningsakkynndig 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. Bygningsakkynndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkynndig 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 sne 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, hylte- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks 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 slitasje: 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, Temer 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) oppgis der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) oppgis 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.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,8m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her <https://samtykke.vendu.no/KK1610>

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 Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Erlingsen, Jarle	9578-5997-4-601054	2025-01-24 09:56:02
------------------	--------------------	---------------------

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.

Uttytt dato
24. jan. 2025
Oppdragsnummer
25-0008/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Smidsrødveien 146D, 3140 NØTTERØY	Meglerfirma Nordvik Tensberg
Selgere Jarle Erlingsen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 8. desember 2020	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjønnskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 29665286 Forsikret i: Fremtind	

Utført arbeid

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: Rune W. Johansen bygnings firma AS. Arbeidet bestod i og sette opp nye verandaer/terrasser sydsiden og legge nye gulv stue/kjøkken og gang. Riving av terrasser ble gjort på dugnad, innvendig gulv ble fjernet av bygnings firmaet. Arbeidet ble ferdigstilt/sluttført mars 2023.

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

Nei



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Nei

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

Nei

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

Eventuell kommentar: Er ikke pipe/ilsted

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?

Nei

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, varmpumpe, 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, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann Tore Ronning gjorde takstrapp som er fra rundt sept/oktober 2020, hvor arealoppmålinger blant annet ble gjort.

24. Vet du om det mangler brukstillatelse 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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelse 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?

Ja

Beskriv: Det vil fremmes et ønske om og øke fellesutgifter til kr.1500,- pr.mnd i løpet av sommer/sensommer 2025

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?

Ja

Beskriv: Maling utvendig bygg er tatt på dagnad hvor denne delen ikke er malt ennå. Dette bør gjøres i løpet av 2025. Sameiet stiller med kostnadene rundt maling og verktøy.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese mer hvordan boligselgerforsikring fungerer kan du besøke: [Storebrand.no/boligselgerforsikring](https://storebrand.no/boligselgerforsikring)

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet.

Oppdragsnummer: 25-0008/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Erlingsen, Jarle	2025-01-24

Identifikasjon

 Erlingsen, Jarle

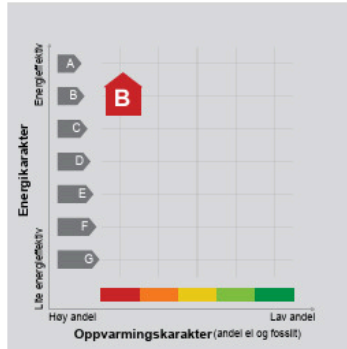


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST



Adresse	Smidsrudveien 148D
Postnummer	3140
Sted	NOTTERØY
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300424619
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiatest-2025-69223
Dato	20.01.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel olje og gass, mens rød farge betyr høy andel olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Howdan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Spar strøm på kjøkkenet

- Redusér innetemperaturen
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Trø
BRA:	91
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjembildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/energimerking-er-beskrivet-i-energimerkeforskriften>).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET SMIDSRØDVEIEN 146**

Vedtatt i sameiermøte
den 19.januar 2017
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
Oppdatert i sameiemøte
den 22.februar 2022

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Smidsrødveien 146, og har gårdsnummer 21 og bruksnummer 12 i Nøtterøy kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 17.10.2016

Sameiet består av 6 boligseksjoner henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 17.10.2016

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen¹

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.]

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i

eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.]

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Ved kortidsutleie følges paragraf 25 i eierseksjonsloven, klausul som tilsier at kortidsutleien ikke kan påføre andre seksjoneiere skade eller ulempe på urimelig eller nødvendig måte

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes

¹ Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Husdyrhold²

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne

i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet når vedlikeholds og ansvarsplikt er fulgt.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

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

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.³

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiet Smidsrødveien 146 er et lite sameie. Derfor er det også forventet en jamm dialog mellom sameierne. Dette betyr sameiet/sameierne kan kalle inn til møter ved behov og vi behandler ting kontinuerlig. Det er derfor ikke faste dato for årsmøte eller sameiermøter.

³ I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk

6.3 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

- 7.1** Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer og med ett varamedlem. Styreleder velges for ett år, styremedlemmene velges for 2 år, og varamedlemmet velges for 2 år. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, styreinstruks, vedtekter og vedtak i sameiermøte. Brudd på sameiets vedtekter vil føre til skriftlig advarsel til seksjonseier. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- I felles anleggenger forplikter styreleder og ett styremedlem i felleskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Styret kan fakturere beboere for å sperre fellesarealene, og forsøpling. Faktureringen vil være skjønsmessig i forhold til kostnaden det vil påføre sameiet å fjerne gjenstandene. Det vil være en øvre grense på 5 000 kroner.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anleggenger og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. Det som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en

møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets 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 byggeomelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. 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.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører settes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

Smidsrødveien 146 er et mindre sameie med 4 enheter, det blir ført forenklet regnskap, kvitteringer for innkjøp og utlegg lagres digital.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.



Megleropplysninger

Dato: 24.01.2025

Gnr:	21	Bnr:	12	Fnr:	0	Snr:	4
Adresse:	Smidsrødveien 146D			Selger:	Erlingsen, Jarle		

Legalpant

Kommunale gebyrer er betalt frem til: 20.01.25

Restanse: 0,-

Forfallsdatoer for kommunale gebyrer er den 20. hver måned.


Færder kommune

Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163
Telefon

Utskriftsdato: 23.01.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 96-7 Planstatus

Kilde: Færder kommune

Gjelder eiendom
Kommunenr.: 3911 **Gårdsnr.:** 21 **Bruksnr.:** 12 **Seksjonsnr.:** 4

Adresse: Smidsrødveien 146D, 3140 NØTTERØY

Referanse: 25-0008/25

Kommuneplan vedtatt	
Dato	06.09.2023
Planen vedlagt	Ja
Boligbebyggelse - Nåværende	
Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	2010016 - Smidsrødveien 146
Reguleringsformål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse, lekeplass, annen veggrunn - teknisk anlegg, annen veggrunn - grøntareal, parkering og kjøreveg

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

FORBEHOLD VED UTLÈVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Skatteetaten

Dato
21.01.2025

U.off. offl. § 13, sctfvf § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3911 FÆRDER

Gnr 21 Bnr 12 Fnr 0 Snr 4

Eiendommens adresse:

Smidsrødveien 146D, 3140 NØTTERØY

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 012 019
Som sekundærbolig: kr 4 048 077

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

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

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 21.01.2025

Gnr:	21	Bnr.:	12	Fnr:		Snr:	4
Adresse:	Smidsrødveien 146d, 3140 Nøtterøy						
Selger/Megler	Tønsberg og Færder Eiendomsmegling AS						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt <input checked="" type="checkbox"/>	privat <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Avløp	kommunalt <input checked="" type="checkbox"/>	privat <input type="checkbox"/>
Slamavskiller?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Kommunal slamtømming?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Går det kommunale ledninger over eiendommen?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Privat avløp	Minirensanlegg <input type="checkbox"/>	Slamavskiller og infiltrasjon <input type="checkbox"/>	Annet <input type="checkbox"/>
Merknad:			

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

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

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

Merknad:

Adkomst:

Adkomst fra	Fylkesvei <input type="checkbox"/>	Kommunal vei <input checked="" type="checkbox"/>	Privat vei <input type="checkbox"/>
Merknad:			

Kommunale gebyrer 2025:

Gebyr	Årlig beløp
Vann	5799
Avløp	10953
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m ³ -pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon	3434
Tillegg+/fradrag- Helårs <input checked="" type="checkbox"/> Sommer <input type="checkbox"/>	-515
Feiing	
Merknad: Rabatt for felles beholdere.	

Alle priser er inkl.mva.

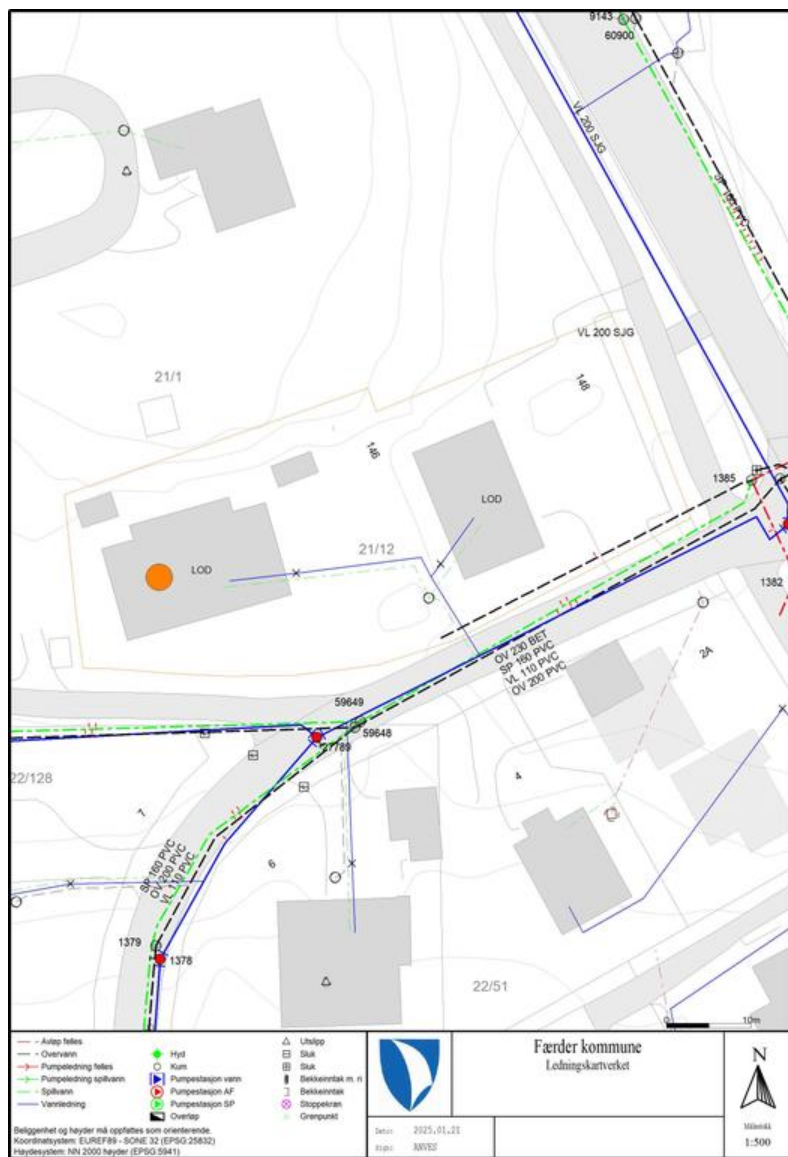
Olje/parafin:

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

Merknad:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



 FÆRDER KOMMUNE <small>– med vind i seilene</small>		Ferdigattest		
Ansvarelig søker: Vestfold Bygg & Eiendom As Postboks 1300 3105 TØNSBERG		Tiltakshaver: Roger Nicolaisen Smidsrødveien 146 3140 NØTTERØY		
Ferdigattest er gitt for				
Adresse: Smidsrødveien 146	Gårdsnr. 21	Bruksnr. 12	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltaket: Tiltaket gjelder firemannsbolig.			Saksnr. D-111/14	Vedtaksdato: 04.03.2014
Merknader: Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av dokumentasjon mottatt 01.02.2019, hvor det erklæres at tiltaket er gjennomført som omsøkt og godkjent. Mottatt dokumentasjonen består av: <ul style="list-style-type: none"> • Søknad om ferdigattest datert 01.02.2019 Tiltaket – eller deler av det – må ikke brukes til annet formål enn tillatelsen forutsetter. Ferdigattesten kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på feilaktig eller mangelfullt grunnlag.				
 Lovgrunnlag: <ul style="list-style-type: none"> • Plan- og bygningsloven § 21-10 – Sluttkontroll og ferdigattest • Byggesaksforskriften kapittel 8 – Ferdigstillelse 				
Sted Nøtterøy	Dato 01.02.2019	Underskrift Kjell Inge Sandvik overingeniør <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		

Vedlegg:
Klageopplysningsskjema

Kopi til:
Tiltakshaver

**Færder kommune**

Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163

Telefon

Utskriftsdato: 21.01.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 96-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Færder kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 Gårdsnr.: 21 Bruksnr.: 12 Seksjonsnr.: 4

Adresse: Smidsrødveien 146D, 3140 NØTTERØY

Referanse: 25-0008/25

Det foreligger ferdigattest på eiendommen. Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg

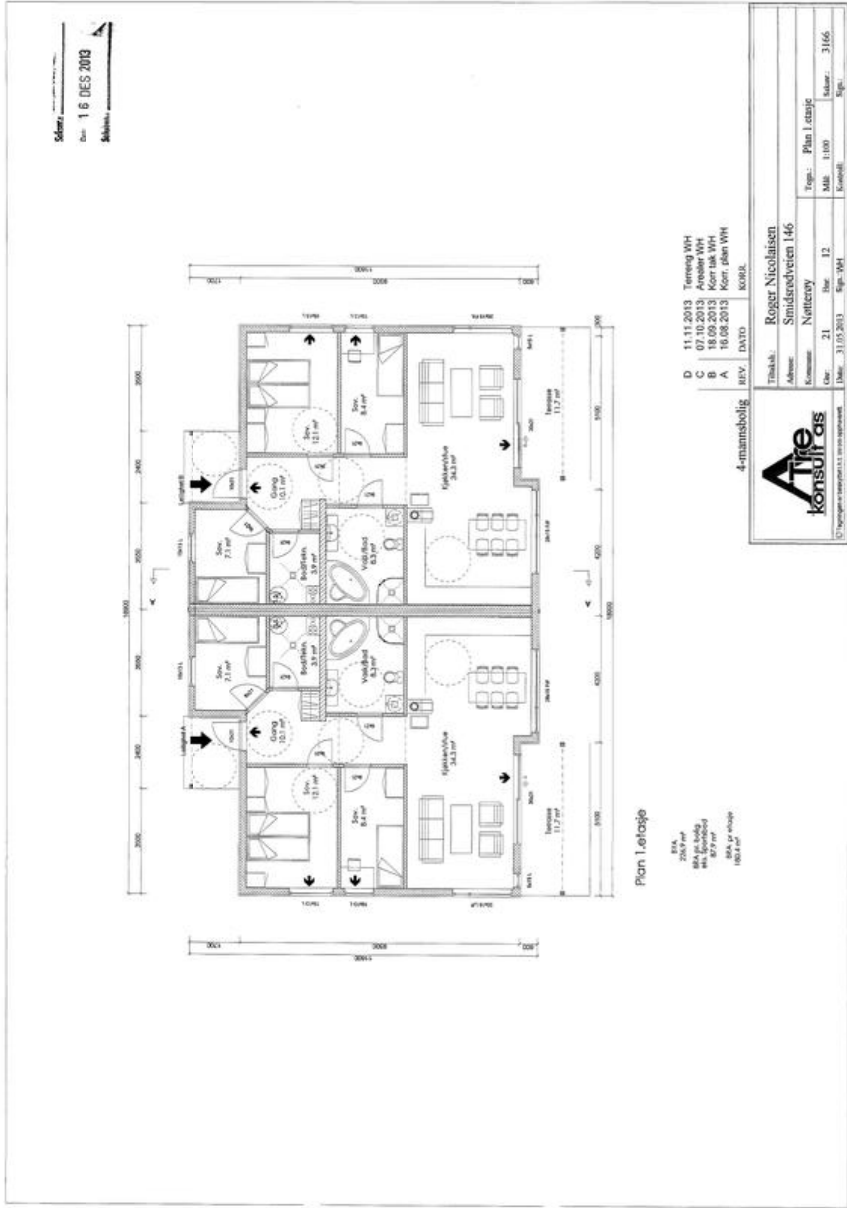
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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





Såler:
 Datum: 16 DES 2013
 Skala:

REV	DATE	KORR.
D	11.11.2013	Tilrettelse WH
C	07.10.2013	Årsener WH
B	18.09.2013	Korr tak WH
A	16.08.2013	Korr plan WH

4-mandsbolig



Titelark: Roger Nicolaisen
 Adresse: Simonsbrøsten 146
 Kommune: Natterøy
 Udarb: 21 | Etar: 12 | Side: 004
 Dato: 31.03.2013 | Teg: 3166
 Tegler: Fasader
 MÅL: 1:100
 Kontor:



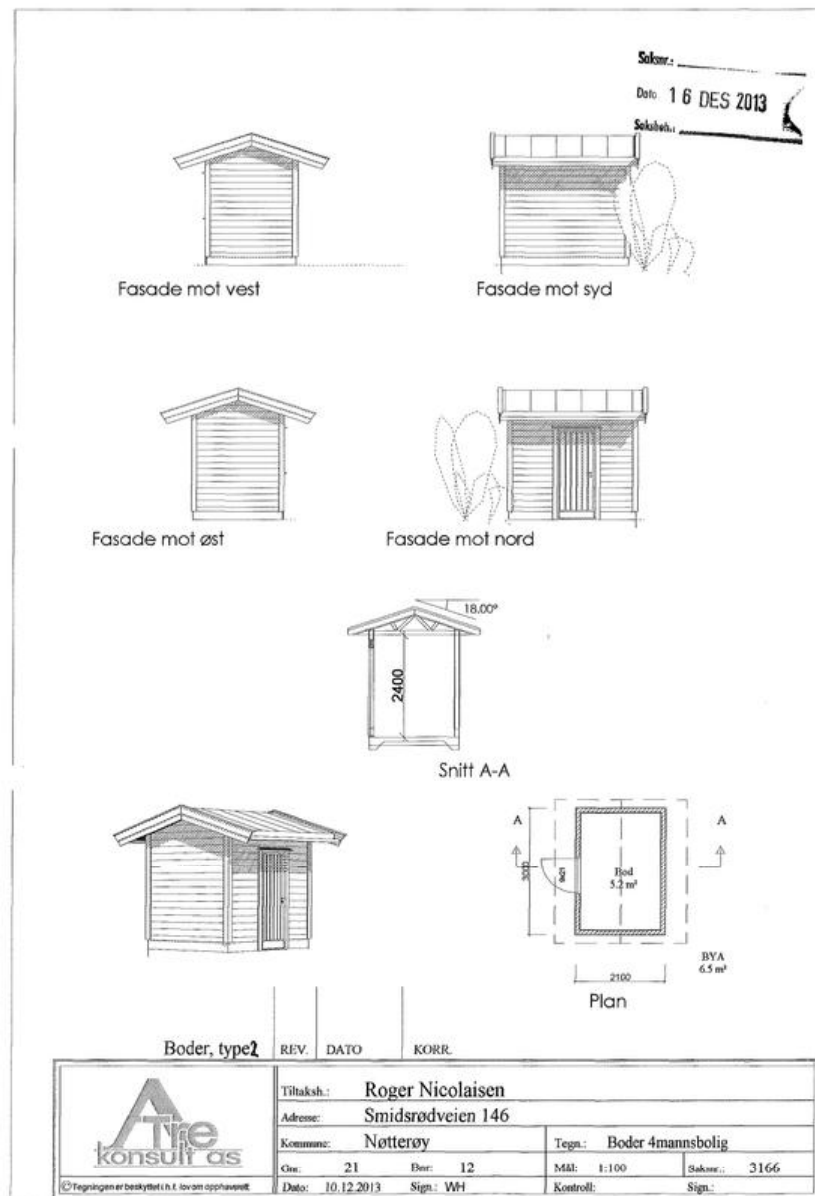
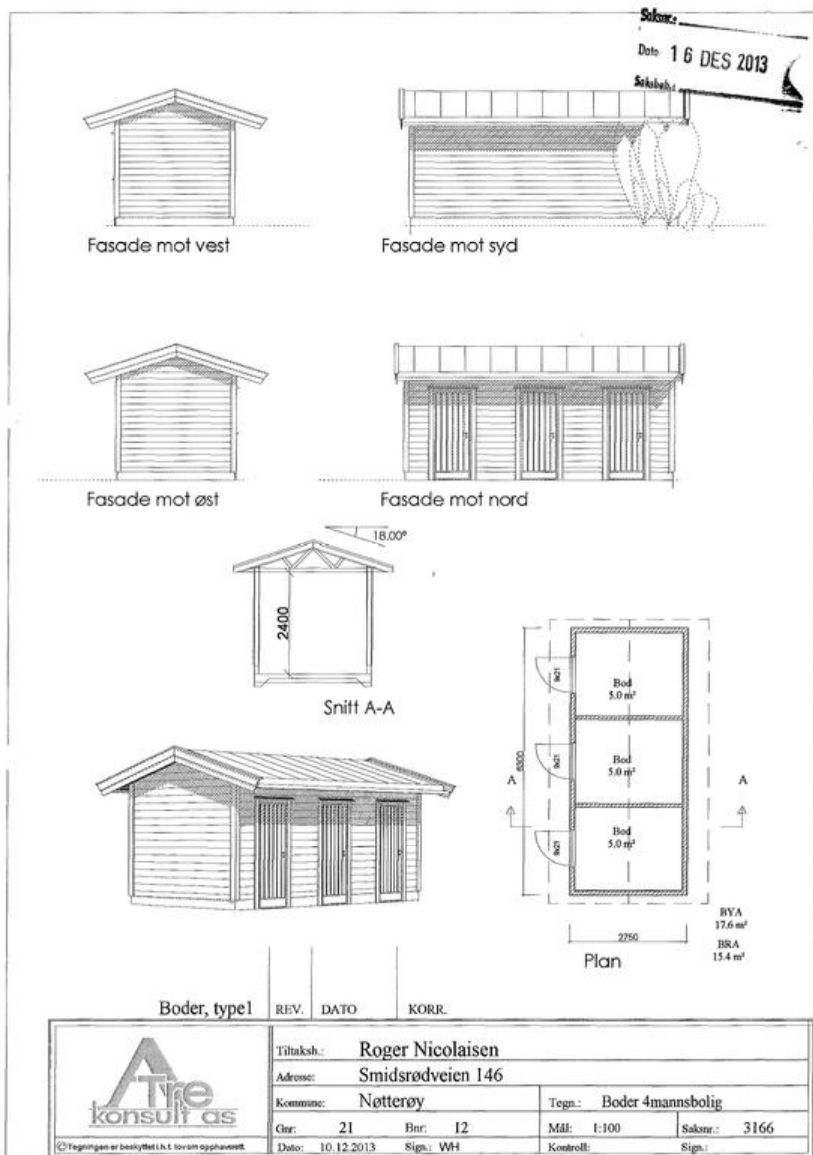
Såler:
 Datum: 16 DES 2013
 Skala:

REV	DATE	KORR.
D	11.11.2013	Tilrettelse WH
C	07.10.2013	Årsener WH
B	18.09.2013	Korr tak WH
A	16.08.2013	Korr plan WH

4-mandsbolig



Titelark: Roger Nicolaisen
 Adresse: Simonsbrøsten 146
 Kommune: Natterøy
 Udarb: 21 | Etar: 12 | Side: 004
 Dato: 31.03.2013 | Teg: 3166
 Tegler: Fasader
 MÅL: 1:100
 Kontor:



Saknr.:

Dato: 12 AUG 2016



Tilskiksh.: Roger Nicolaisen		Saknr.:	
Adresse: Smidsrødveien 146		Saknr.:	
Kommune: Nøtterøy		Tegn.: SITUASJONSKART	
Chr: 21	Bnr: 12	Mål: 1:500	Saknr.: 3166
Dato: 7.10.13	Sign.: WH1	Kontroll:	Sign.:

© Tegneringen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.



©NØTTERØY KOMMUNE Adresse: Smidsrødveien 146, 3140 NØTTERØY

Dato: 18/9-2013

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 21/12/0/0

UTM32 Euref89

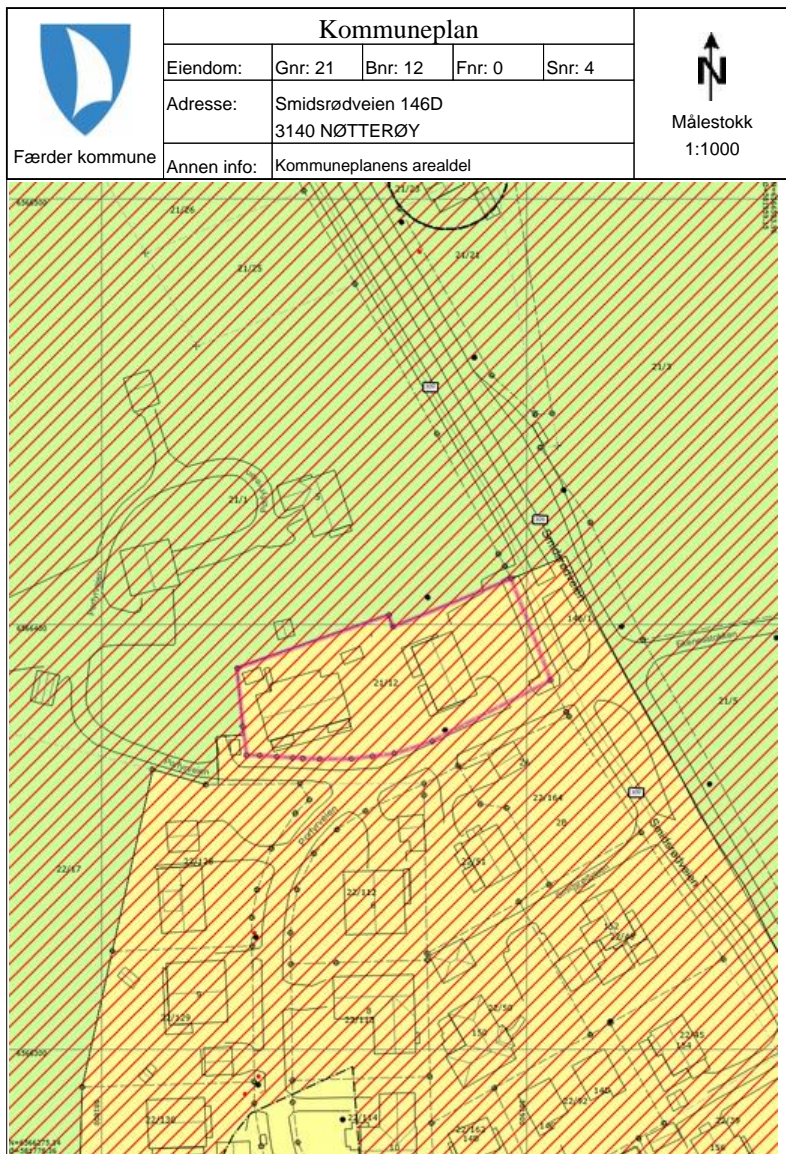
Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann

- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet




















































Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forbehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

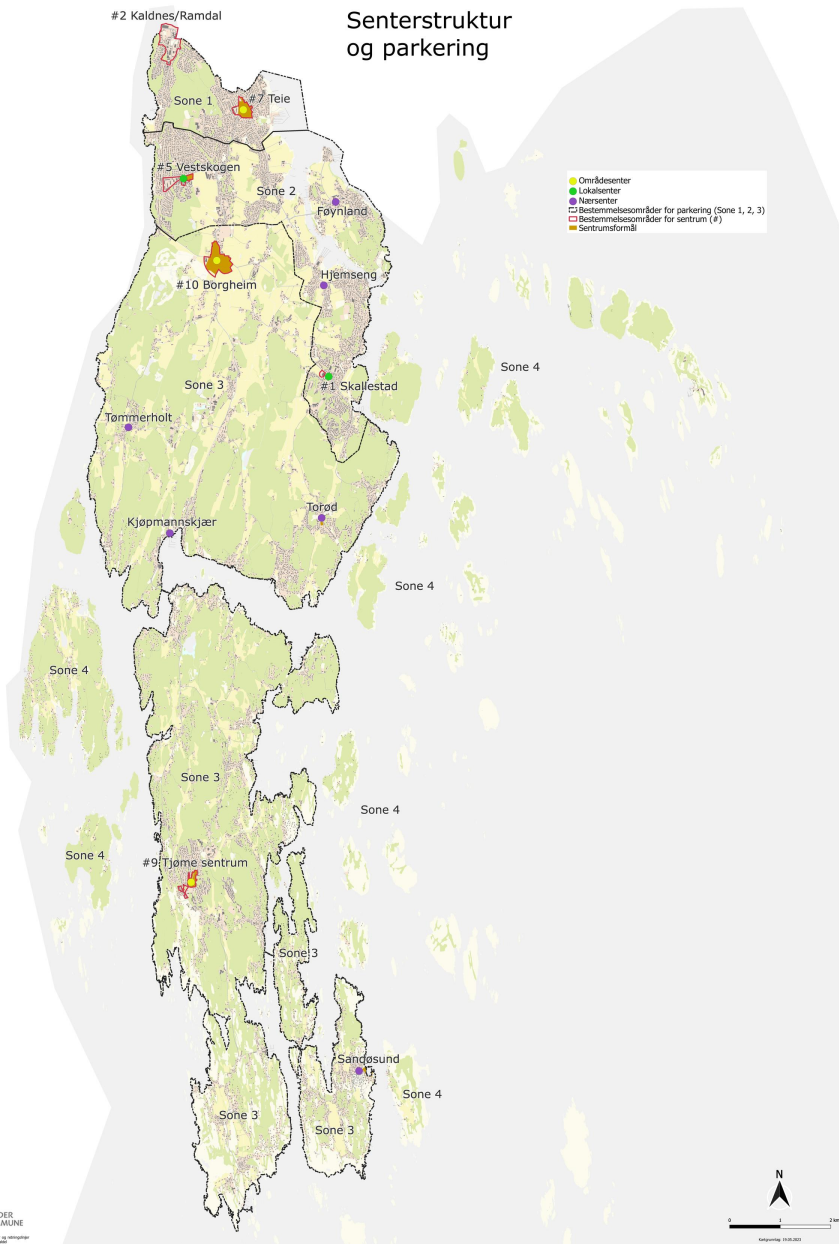


Tegnforklaring					
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Fasadeliv		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Vegoppmerking		Traktorveg
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesvegboкс
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseGrense
	KpBestemmelseOmråde		Hovedveg - På bakken - Náværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Náværende
	Grense for arealmål		Grense for faresoner		Ras- og skredfare
	Boligbebyggelse - Náværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Náværende		KpOmråde gjeldende
	Høydekurve				



Tegnforklaring		
 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	 RpOmråde detaljregulering/mindre endring	 RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Matrikelnummer.	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Skap	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Fasadeliv	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Godkjente byggetiltak	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Vegoppmerking	 Traktorveg
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
 RpGrense	 RpFormålgrense	 RpSikringGrense
 Stengning av avkjørsel	 Eiendomsgrense som skal oppheves	 Byggegrense
 Byggelinje	 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Regulert senterlinje
 Frisiklinje	 Regulert støyskjerm	 Måle- og avstandslinje
 Boligområde	 Landbruksområde	 Offentlig trafikkområde
 Felles avkjørsel	 Frisikt	 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
 Lekeplass	 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg
 Annen veggrunn - tekniske anlegg	 Annen veggrunn - grøntareal	 Parkering
 LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	 Høydekurve	

Senterstruktur og parkering



Nr. 173**REGULERINGSBESTEMMELSER**

til reguleringsplan for landbruksområde nr. 5 del E - Ekenes - Bugården
i Nøtterøy kommune.

Vedtatt i Nøtterøy kommunestyre 20.8.1981.
Stadfestet av Fylkesmannen i Vestfold 9.9.1981.

§ 1

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

Landbruksområder.**§ 2**

Innenfor landbruksområdet er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller anlegg bortsett fra slike som har direkte tilknytning til landbruket. Eventuelle nye våningshus og kårbygninger bør plasseres i forbindelse med eksisterende gårdstun.

Eksisterende boliger innenfor planområdet kan tillates utvidet eller gjenoppbygget etter totalskade.

Trafikkområder.**§ 3**

Eksisterende veier inngår i planen. Bygningsrådet kan tillate mindre veiutvidelser, opparbeidelse av busslommer o.s.v. som anses nødvendig for en sikker trafikkavvikling på det eksisterende veinett.

Byggeområde, boliger.**§ 4**

Det kan oppføres frittliggende eneboliger i en etasje. Underetasje kan innpasses etter bestemmelsene i byggeforskriftens kap. 32.24 hvor terrenget tilsier slike løsninger.

For gnr. 23 bnr. 22 gjelder maks. utnyttelsesgrad 0,1.

Før behandling av søknad om deling av tomter eller søknad om byggetillatelse, skal det foreligge bebyggelsesplan for hele byggeområdet. Denne plan skal vise tomtedeling, boligens plassering, adkomstveier, garasjer og parkeringsplasser og skal angi brutto gulvflate for boligene.

REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytning til reguleringsplan Ekenes - Bruabekken - Nøtterøy kommune.

Vedtatt i Nøtterøy kommunestyre 23.2.1978.
Stadfestet av Fylkesmannen i Vestfold 28.6.1978.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen føres opp som vist på planen.

Området er regulert til:

1. Byggeområder.
2. Trafikkområder.
3. Felles adkomstvei.

Byggeområde for boligbebyggelse.

§ 2

Bebyggelsen skal være åpen villamessig bebyggelse. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3

Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggeavstandsgrenser. Når bygningsrådet finner det ubetenkelig, kan det tillate mindre justeringer av plasseringen.

§ 4

Bebyggelsen skal gruppevis ha ensartet takform og takvinkel. Bygningsrådet kan for en gruppe hus fastsette samme takform og samme takvinkel. Takoppbygg og nedskjæring i takflaten, unntatt takluker, tillates ikke.

Garasjer og uthus.

§ 5

Det skal til hver bolig være minst én biloppstillingsplass og én garasje. Garasjene kan være frittliggende, i tilknytning til huset eller i fellesanlegg. Garasjer skal plasseres slik at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjer (uthus) oppføres innenfor de regulerte byggelinjer og kan med samtykke av bygningsrådet, innen rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense. Ingen bygningsdel (gesims e.l.) må rage ut over nabogrense. Enkle garasjer (uthus) tillates med grunnflate ikke over 40 m². Plasseringen av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for våningshuset, selv om garasjen skal oppføres senere.

Fellesbestemmelser.

§ 6

Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre og skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Transformatorkiosker og stolper for elektrisitet og telefon skal søkes plassert så diskret som mulig.

§ 8

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
DETALJREGULERING NR. 2010016
SMIDSRØDVEIEN 146**

NØTTERØY KOMMUNE

Vedtatt av Hovedutvalg for miljøvern og kommunalteknikk 07.03.2012

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart med PlanID 2010016, datert 31.10.2011.

§ 2 PLANENS FORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål (PBL kap.12)

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (B1 - B2)
Lekeplass (LEK)

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, offentlig (OV1)
Kjøreveg, privat (PV1-PV2)
Gang-/sykkelveg (GS1)
Annen veggrunn – tekniske anlegg (AV1-AV2)
Annen veggrunn – grøntareal (AV3-AV5)
Parkeringsplasser (P1)

Landbruks-, natur og friluftsmål

Landbruk, natur og friluftsområde (LNF)

Hensynssoner

Sikringszone, frisikt

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Opparbeidelse av lekeareal

Før det gis igangsettingstillatelse for felt B1 og B2 skal lekeareal LEK være opparbeidet. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§3.2 Sammenføyning

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den 1.boligen skal eiendom 21/12 og 21/24 sammenføyes.

§3.3 Stengning av adkomst

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den 1. boligen skal dagens adkomst over gang- og sykkelveg være fysisk stengt.

§3.4 Opparbeidelse av parkeringsplass

Før det gis ferdigattest, evt. midlertidig brukstillatelse for boenhetene i B1 og B2, skal parkeringsplass P1 være opparbeidet.

§3.4 Kommunaltekniske anlegg

Før det gis igangsettingstillatelse for felt B1 og B2 skal veg PV2 og andre nødvendige kommunaltekniske anlegg være opparbeidet iht. godkjent kommunalteknisk plan. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§4.1 Kulturminnevern

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret hviler på tiltakshaver og/eller ansvarshavende på stedet.

§4.2 Utbyggingsavtale

Det skal fremforhandles en utbyggingsavtale med kommunen før rammetillatelse gis.

§4.3 Kommunalteknisk plan

Før planområdet skal det foreligge godkjent kommunalteknisk plan før rammetillatelse gis. Kommunalteknisk plan skal være i henhold til Nøtterøy kommunes retningslinjer.

§4.4 Utomhus

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan.

Utomhusplanen skal utarbeides i målestokk 1:500 og skal dokumentere disponeringen av området. Planen skal inneholde:

- Funksjonsangivelser
- Bebyggelsens plassering
- Kotesetting av bygninger og byggehøyder / mønehøyder
- Atkomstforhold, interne veger, parkeringsplasser og miljøstasjon/avfallshåndtering
- Opparbeiding av lekeareal, felles uteoppholdsareal og grøntarealer
- Kotesetting av eksisterende og nye terrengflater med min. 0.5 meters koter
- Støyskjerming

§4.5 Geoteknikk og fundamentering

Før igangsettingstillatelse gis skal det utarbeides en detaljert geoteknikk vurdering, som angir detaljerte planer for fundamentering.

§4.6 Støy

Kravene til støynivå jfr. retningslinje T-1442 og NS 8175 skal være oppfylt. Der veitrafikkstøyen overskrider grenseverdiene for utvendig og innvendig støybelastning skal det iverksettes tiltak. Ved søknad om rammetillatelse må det fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres.

§4.7

Bebyggelsen innenfor område B1 og B2 skal gis en enhetlig utforming med tanke på farge og volumoppbygging.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§5.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, fellesbestemmelser B1 og B2

1. Innenfor de byggegrenser som er vist på kartet kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Konsentrert småhusbebyggelse omfatter 2- mannsbolig, 3-mannsbolig, 4-mannsbolig, rekkehus og kjedehus.
2. Maks antall boenheter i planområde er 6.
3. Bebyggelse kan etableres med flate tak eller saltak. Takform skal være lik for bebyggelse i B1 og B2.
4. B1 og B2 kan bebygges med %BYA=40% som vist på plankartet.
5. For hver boenhet over 60 m² skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser og 2 oppstillingsplasser for sykkel.
For hver boenhet under 60 m² skal det avsettes 1 biloppstillingsplass og 1 oppstillingsplass for sykkel. 5% av parkeringsplassene og minimum 1 skal være plassert og tilrettelagt for bevegelseshemmede.
6. Det skal avsettes et uteoppholdsareal per boenhet på minimum:
- 150 m² for sammenbygde småhus med inntil 3 boenheter
- 100 m² for 4-mannsboliger og rekkehus
Det skal vises i utomhusplan hvordan felles uteoppholdsareal er tenkt opparbeidet.
7. Innenfor B1 og B2 tillates etablert gangvei. Gangvei skal opparbeides med en bredde og dekke som gjør at den kan brøytes.

§ 5.2 B1

1. Maks. mønehøyde for bygg med saltak er 8,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og skal ikke overstige cote + 16,0. Maks. gesimshøyde for bygg med saltak er 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og skal ikke overstige cote + 14,0. For bygg med flatt tak tillates det gesimshøyde på inntil 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
2. Innenfor feltet tillates det inntil 4 boenheter.

§ 5.3 B2

1. Maks. mønehøyde bygg med saltak er 8,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og skal ikke overstige cote + 14,5. Maks. gesimshøyde bygg med saltak er 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og skal ikke overstige cote + 12,5. For bygg med flatt tak tillates det gesimshøyde på inntil 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
2. Innenfor feltet tillates det inntil 2 boenheter.
3. Innenfor B2 kan det etableres felles renovasjonsstasjon. Stasjonen skal dimensjoneres i forhold til antall boliger. Renovasjonsstasjon skal etableres i tilknytning til gangvei og maksimalt 15 meter fra offentlig veg.

§ 5.4 Lekeplass

Det skal anlegges lekearealer i henhold til utfyllende bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen. Lekeplassutstyr må være i tråd med forskrifter om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Lekeplassen skal sikres med gjerde mot trafikkområde.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Kjøreveg, offentlig

OV1 er eksisterende offentlig veg.

§ 6.2 Kjøreveg, privat (PV1)

PV1 er eksisterende privat veg.

§ 6.3 Kjøreveg, privat (PV2)

PV2 er privat adkomst til parkeringsplass.

§ 6.4 Gang- og sykkelveg (GS1)

GS1 er eksisterende offentlig gang- og sykkelveg.

§ 6.5 Annen veggrunn – grøntareal (AV3-AV5)

Innenfor AV3 tillates det etablert støyskjerm. Skjerm skal plasseres slik at den kan vedlikeholdes på egen grunn.

§ 6.6 Annen veggrunn –tekniske anlegg (AV1-AV2)

Arealet kan brukes til grøfter mv.

§ 6.7 Parkeringsplass (P1)

Innenfor P1 skal det etableres parkeringsplasser. Parkeringsplassene er private.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

§7.1 LNF

Eksisterende adkomst mot gang- og sykkelveg skal stenges fysisk.

§ 8 HENSYNSZONE – FRISIKT

Avkjørsel/kryss skal ha frisikt som vist på plankartet. Terrenget i frisiktssonen skal ikke være høyere enn tilstøtende kjørebane og skal ikke ha hinder høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.



Færder kommune

Planstatus

MATRIKULENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3911 - Færder kommune	21	12	0	4	Smidsrødveien 146D, 3140 NØTTERØY
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN					
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til					
Plan (vedtaksdato)					
Bollbyggelse - Næverende					
Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)					
Byggetegninger, utbyggingsvolum og funksjonsskrav					
Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)					
Ras- og skredfare					
Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)					

GJELDENDE REGULERING	
Ligger eiendommen i et regulert område?	
PLANID	Reguleringsformål

Ja	
3911 156	Ekenes - Bruabekken (26.6.1978)
3911 173	Landbruksomr. 5, del E, Ekenes-Bugården (9.9.1981)
3911 2010016	Smidsrødveien 146 (7.3.2012)
3911 2010016	Smidsrødveien 146 (7.3.2012)
3911 2010016	Smidsrødveien 146 (7.3.2012)
3911 2010016	Smidsrødveien 146 (7.3.2012)
	Annen veggrunn - grenareal
	Bollbyggelse-konsentrert smahusbyggelse
	Lekeplass
	Parkering
	55.19m ²
	1228.14m ²
	303.27m ²
	299.78m 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

20.01.2025 13:00:41

Side 1 av 2

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.

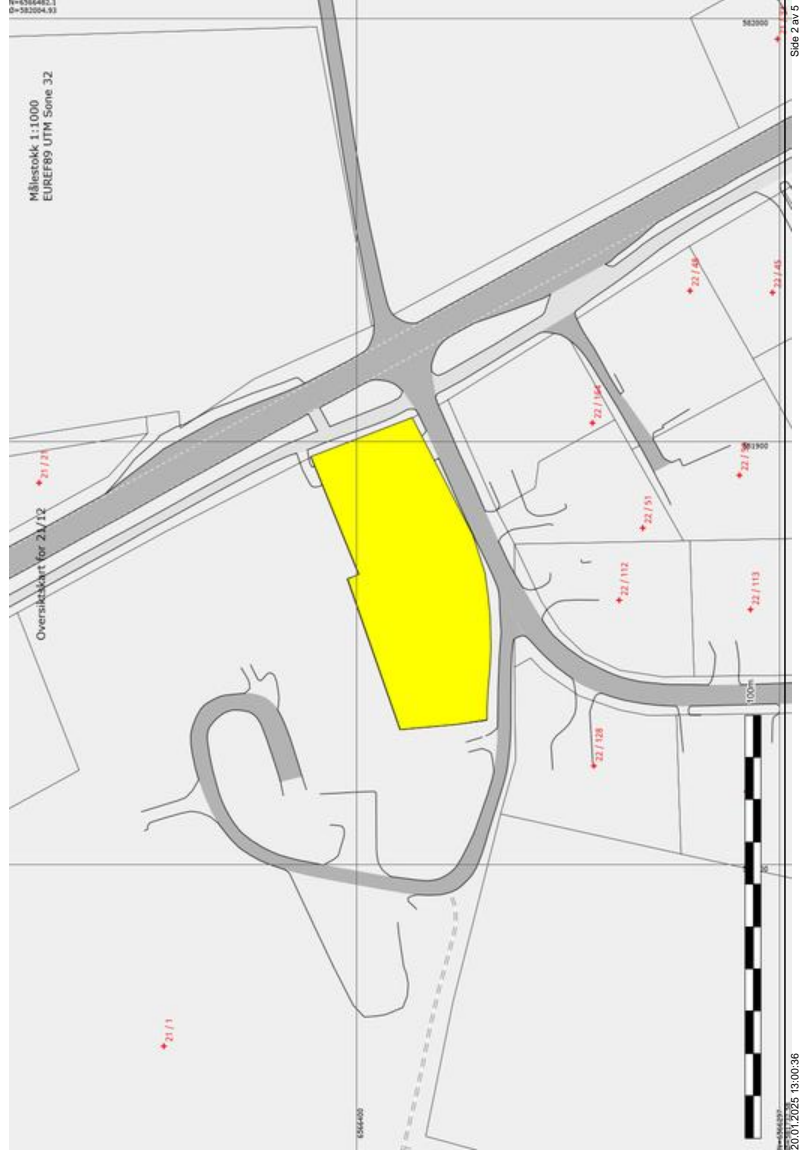
20.01.2025 13:00:41

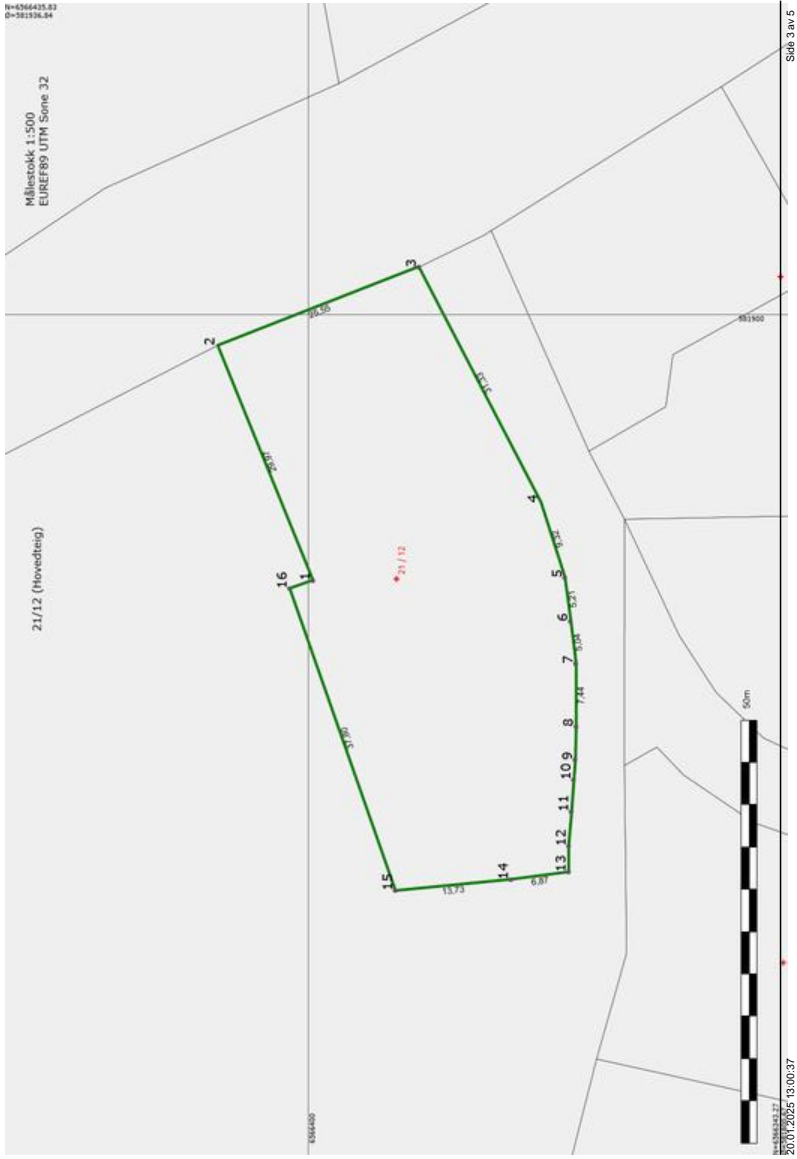
Side 2 av 2

 <p>Færder kommune</p>	<h1>Matrikelkart</h1>			
MATRIKLEENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	21	12	0	4

Orientering om matrikelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan være 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. Matrikelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Følgene 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 skissenyaktighet.





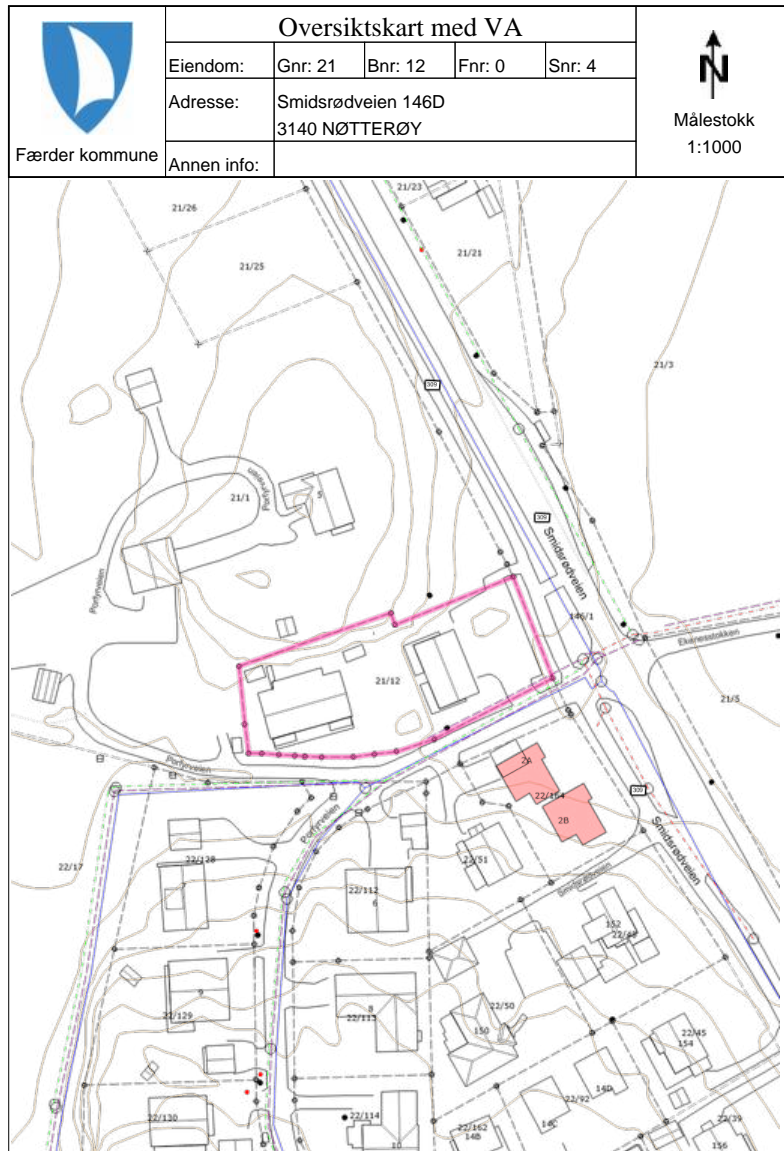
Areal og Koordinater

































Areal: 1940,20 Arealenhet: Nord: 6566389,55 Øst: 581868,76
 Representeringspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsett i/ Grensepunkttype/ Lengde		Målemetode		Nøyaktighet		Radius	
Løper	Nord	Øst	Lengde	Merke nedsett i/ Grensepunkttype/	Målemetode	Nøyaktighet	Radius		
1	6566399,47	581868,56	Ikke spesifisert	Ukjent	12 Terrangmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12			
2	6566410,75	581896,33	29,97	Ikke hjelpe linje	12 Terrangmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12			
3	6566386,94	581905,59	25,55	Ikke hjelpe linje	12 Terrangmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12			
4	6566372,55	581877,76	31,33	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrangmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12			
5	6566369,68	581868,89	9,32	Ikke hjelpe linje	12 Terrangmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12			
6	6566369,02	581863,72	5,21	Gjerdestolpe	12 Terrangmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12			
7	6566368,40	581858,72	5,04	Gjerdestolpe	12 Terrangmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12			
8	6566368,35	581851,28	7,44	Ikke hjelpe linje	12 Terrangmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12			
9	6566368,48	581847,34	3,94	Gjerdestolpe	12 Terrangmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12			
10	6566368,64	581844,99	2,36	Ikke hjelpe linje	12 Terrangmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12			
11	6566368,93	581841,23	3,77	Ikke hjelpe linje	12 Terrangmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12			
12	6566369,22	581837,18	4,06	Gjerdestolpe	12 Terrangmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12			
13	6566369,24	581834,11	3,07	Ikke hjelpe linje	12 Terrangmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12			
14	6566376,05	581833,20	6,87	Gjerdestolpe	12 Terrangmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12			
				Bolt	12 Terrangmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12			

15	6566389.72	581 831.92	Ikke spesifisert	Ikke hjelpelinje	Ikke hjelpelinje	13,73	elektronisk avstandsmåler	12	
				Gjerdestolpe			12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
				Ikke hjelpelinje		37,80	elektronisk avstandsmåler	12	
16	6566402.20	581 867.60	Jord	Offentlig godkjent grensemerke			12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
				Ikke hjelpelinje		2,89	elektronisk avstandsmåler	12	



Tegnforklaring					
	Kum - annen eier		Sluk		Avløp_felles
	Overvannsledning		Spillvannsledning		Vannledning - annen eier
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.		Gateløys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Fasadeliv		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Godkjente byggetiltak
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Vegoppmerking
	Traktorveg		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesvegboкс		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Høydekurve		



Færder kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKULENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	21	12	0	4

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebøyd	Areal annet	Areal totalt
Andre småhus m/3 boliger ell	300424619	0	Ferdigattest	Bolig	360	227	0	360

Representasjonspunkt	Hels	Ant. boliger	Godkjendtato	Igangsettingsattiløelse	Tatt i bruk
Nord: 6566380 Øst: 591843 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energibilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk

Bygningsstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammeførelse	04.03.2014	06.03.2014	
IG-Igangsettingsattiløelse	28.07.2015	29.07.2015	
MB-Midlertidig bruksattiløelse	27.01.2017	30.01.2017	
FA-Ferdigattest	01.02.2019	04.02.2019	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	90	4	Kjøkken	1	1	Smidsrødveien 146D	21	12	0	4

Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	180	0	2	180	0	180

Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	180	0	2	180	0	180

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: D111/14

20.01.2025 13:00:14 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 2

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:

20.01.2025 13:00:14 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 2 av 2

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER		Hovedflate		Medium	
Areal	Represantasjonspunkt				

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKULENHET						
Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst
3911 - Færdar kommune	21	12	0	Grunneiendom	FJORDGLØTT	Ja
Etablert dato	Utgitt	Har aktive festegummer	Er seksjonert	Antall seksjoner	Samsleibruk	Represantasjonspunkt
19.11.1935	Nei	Nei	Ja	6		Nord: 6566389.55 Øst: 581868.755 System: EPSG:25832

FORRETNINGER						
Forretningsstype	Forretningsdato	Matrikkeløingsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenh.	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			21/120/4	0

Omnummerering 01.01.2020

Omnummerering 01.01.2018

20.01.2025 13:00:11 Kilde: Matrikelen (Statens kartverk).

Side 3 av 5

Seksjonering	12.09.2016	12.09.2016	16/3142		21/120/4	0
					21/120/2	0
					21/12	0
					21/120/3	0
					21/120/1	0
					21/120/5	0
					21/120/4	0
					21/120/6	0
Sammenlåing	02.04.2014	01.04.2014		Mottaker	21/12	823,6
				Av giver	21/24	-823,6
Annen foreningstype	20.12.2010	11.01.2011			21/12	0
					21/24	0
					21/1	0
Oppmålingsforretning	20.12.2010	11.01.2011			21/12	0
					21/24	0
					21/1	0
Sammenlåing	20.02.1950				21/13	0
Styldeling	19.11.1935			Av giver	21/12	0
				Mottaker	21/1	-1012,4
					21/12	1012,4

BYGNINGER						
Bygningnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Represantasjonspunkt	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet
300424619	Andre småhus m/3 boliger øl fl	Bolig		Ferdigstilt	360	0
					Areal totalt	360

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Represantasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Krets
Smidsrødveien	146	D		Nord: 6566380 Øst: 581843 System: EPSG:25832	Tettsted 2521-Tonsberg Grunnkrets 401-Ekenes Kirkelokn 3-Teie Stemmekrets 4-TEIE Postnummerområde 3140-NØTTERØY SKOLEKRETTS 8-FØYNLAND	

KOMMUNAL TILLEGGSDI		
Bruk av grunn	Referanser	
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: 01/26	

20.01.2025 13:00:11 Kilde: Matrikelen (Statens kartverk).

Side 4 av 5

KULTURMINNER	Art	Vernetyp	Kategori	Matrikkelørigsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
Lokalitsnr					

GRUNNFORURENSING	Myndighet	Matrikkelørigsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
Lokalitsnr	Lokalitsnavn	Påvirkningsgrad		

TEIGER	Representasjonspunkt	Hovedleig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1940.2	Nordr. 6566389.55018975 Øst: 581868,75499412 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium	
Areal				

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. skyldbøker. Oppgitt areal oppløses 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:



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3, 3111 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

nordvikbolig.no/tonsberg

helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

33 31 31 32



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**



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



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



Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



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 TEPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLEr medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

— Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Smidsrødveien 146D 3140 NØTTERØY

Betegnelse: Gnr 21, bnr 12, snr 4 i Færder 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: _____

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: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

