

Nesbryggveien 9B

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS



Velkommen til

Nesbryggveien 9B

Boligen byr på lyse og romslige oppholdsrom med gode vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Stuene har praktisk utforming med fleksible møbleringsmuligheter og et tidløst uttrykk som gjør det enkelt å skape et personlig preg. Fra oppholdsrommene er det utgang til både terrasse i første etasje og balkong i andre etasje, med god plass til utemøbler og hyggelige soner for avslapning. Begge kjøkken fremstår funksjonelle og innbydende, med gode arbeidsflater og rikelig skaplass, godt tilpasset både hverdagsbruk og sosiale anledninger. Soverommene er romslige og behagelige, med plass til seng og øvrig møblement. Baderommene har tidløse materialvalg, praktiske løsninger og opplegg for vaskemaskin. Entréen er innbydende med gode oppbevaringsmuligheter og et godt førsteinntrykk.

Fradelt tomt med eget gårds- og bruksnummer medfølger.

Nesbryggveien 9B

Prisantydning	7 500 000
Omkostninger	208 787
Bruksareal	282,0 m²
BRA-I	255,0 m²
BRA-E	27,0 m²
TBA	54,0
Soverom	3
Eiendomstype	Tomannsbolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1303
Byggeår	1920

Kontakt vår megler



Jens Roland Pettersen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

+47 909 64 885

jrp@partners.no

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Stue | Lys og romslig

Stuene oppleves som lys og trivelig, med gode vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har en praktisk utforming som gir gode møbleringsmuligheter og plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord om ønskelig. Overflater i nøytrale farger bidrar til et tidløst uttrykk og gjør det enkelt å sette sitt eget preg på boligen.

Uteplass | Privat og brukervennlig

Fra oppholdsrommet er det utgang til terrasse fra første etasje og balkong i andre etasje, begge med plass til utemøbler og hyggelige soner for avslapning. Uteplatsen gir et fint tilskudd til boligen i sommerhalvåret og kan innredes etter eget ønske.

Kjøkken | Funksjonelt og innbydende

Begge kjøkken har en praktisk løsning med gode arbeidsflater og rikelig skaplass. Utformingen gir en effektiv arbeidssone og legger til rette for både hverdagsmatlaging og sosiale sammenkomster.

Soverom | Rolig og komfortabelt

Soverommene har god plass til seng og øvrig møblement. Alle rom oppleves lyst og behagelig, og gir gode forutsetninger for en avslappende atmosfære. Løsningen gjør det enkelt å innrede etter behov.

Bad | Praktisk og tidløst

Begge bad rom fremstår funksjonelt og pent, med tidløse materialvalg. Her er det løsninger for servant, toalett og dusj/badekar, samt plass til oppbevaring. Opplegg for vaskemaskin.

Entré | Innbydende

Boligen ønskes velkommen med en praktisk entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Løsningen gir et godt førsteinntrykk og bidrar til en ryddig og funksjonell hverdag.















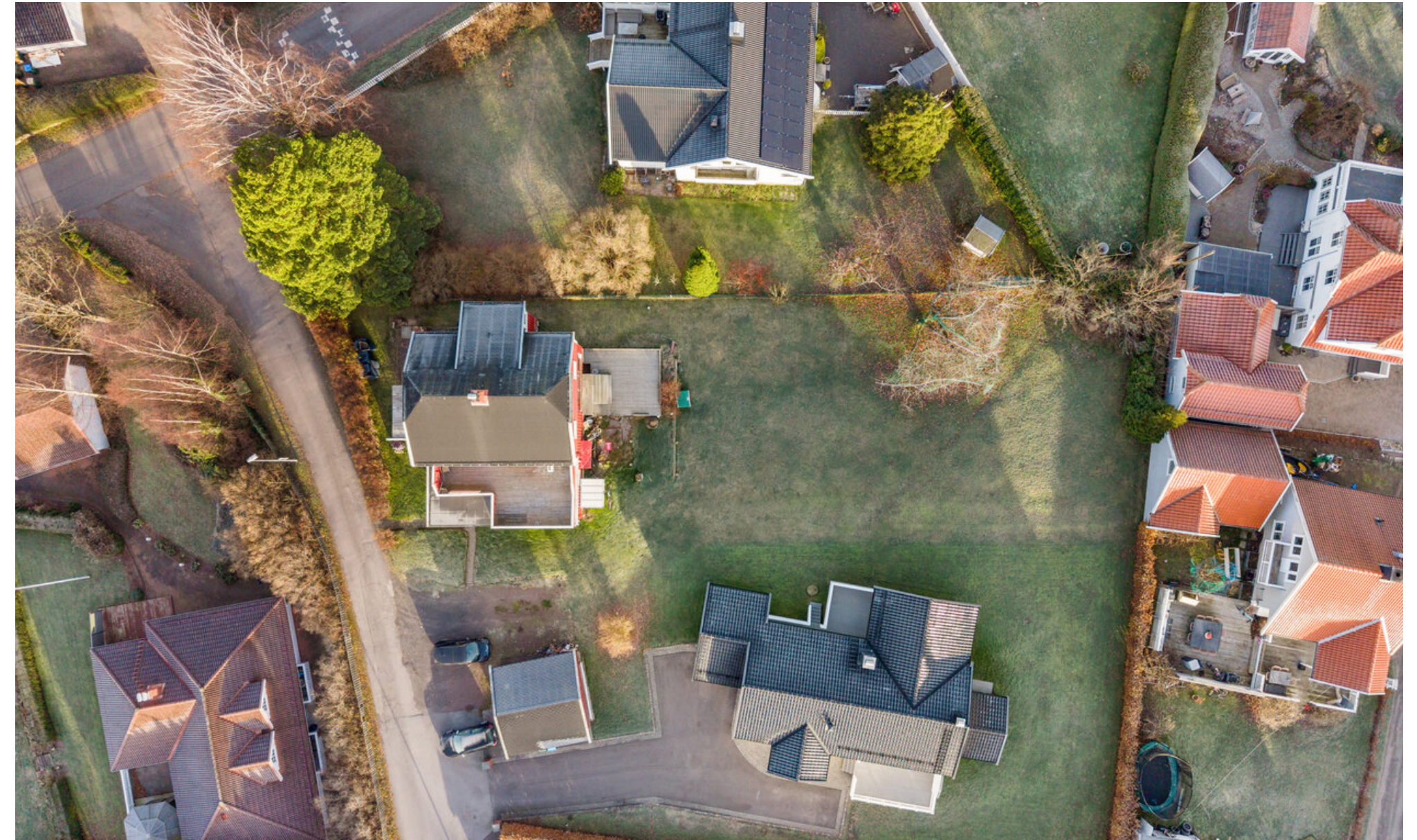




















Beliggenhet

Tomannsbolig beliggende i rolige og idylliske omgivelser, i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Nesbrygga i Færder kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Blant annet er det kun få minutters gange til kommunebrygga som er i Nesbryggsundet. Den populære badeplassen på Verdun samt badestrand på Ulvøtangen er også en yndet destinasjon om sommeren. Her er også Knarberg båthavn.

Nesskogen idrettspark (NIF) ligger i nærområdet og har friidrettsbane, en fotballbane med kunstgress, tre fotballbaner med naturgress, en fotballbane med grusdekke, tre tennisbaner og en basketballbane. Nøtterøy er kjent for sin vakre skjærgård, men hovedøya har også fine muligheter for turer i skog og mark.

Blant annet kan Teieskogen og Hella turområde anbefales. Fjærholmen er kommunens største og fineste badeplass, ca. 5 km unna med bil - eller rett over sundet med båt. Her er det sandstrand og svaberg, i tillegg til gresslette med lekeapparater og plass for solbading. Videre er det kort vei til lekeplass, skiløyper og svømmehall, samt til golfbane på Borgheim. Ved Teigar ungdomsskole ligger Nøtterøyhallen og et utendørs idrettsanlegg.

I tillegg finnes det dagligvareforretning, pizzeria, skole, barnehage og bussforbindelse i nærområdet. Videre er det kort kjørevei til Borgheim med blant annet bakeri, ungdomsskole, 18-hulls golfbane, kulturhus med mer.



Innhold

BRA 282,0 m²

BRA-I 255,0 m²

BRA-E 27,0 m²

TBA 54,0 m²

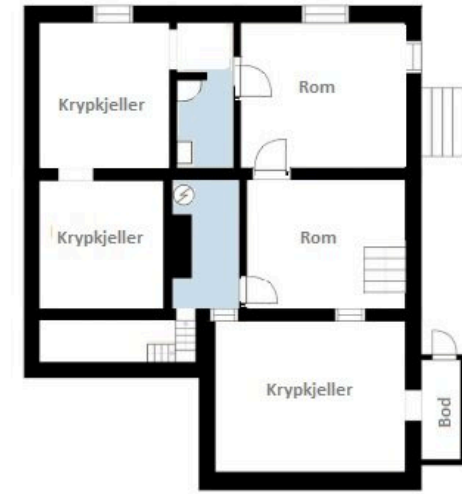
1 Etg.



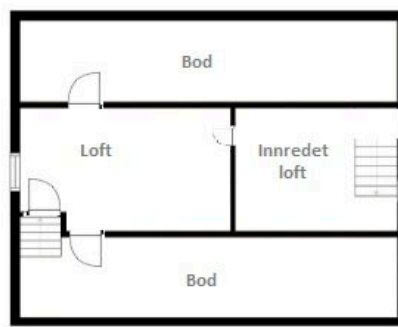
2 Etg.

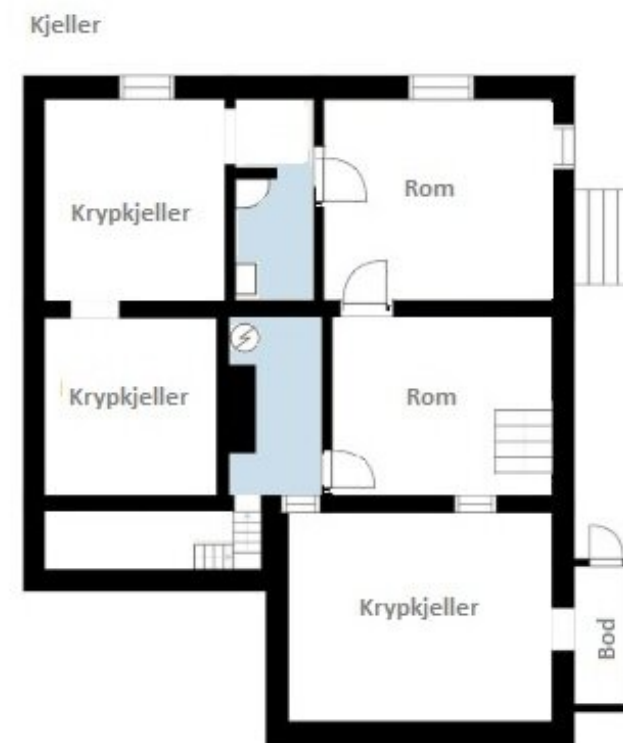


Kjeller



Loft





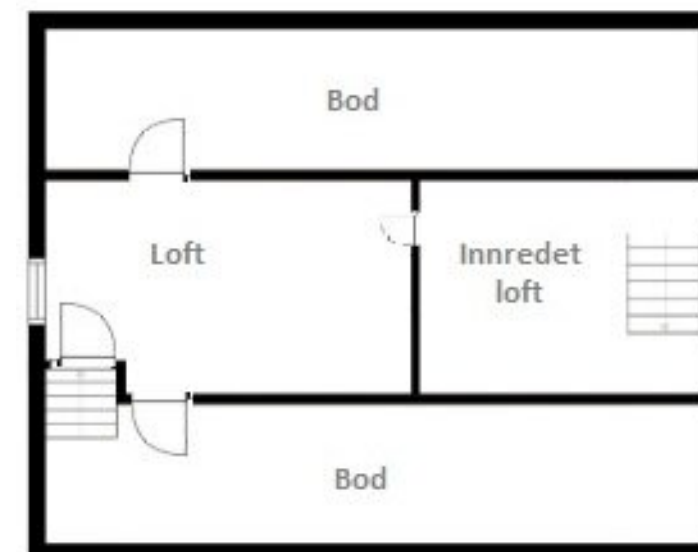
1 Etg.



2 Etg.



Loft



Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 282,0 m²

- BRA-i: 255,0 m²
- BRA-e: 27,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 54,0 m²

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

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

Standard

Stue | Lys og romslig

Stuene oppleves som lys og trivelig, med gode vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har en praktisk utforming som gir gode møbleringsmuligheter og plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord om ønskelig. Overflater i nøytrale farger bidrar til et tidløst uttrykk og gjør det enkelt å sette sitt eget preg på boligen.

Uteplass | Privat og brukervennlig

Fra oppholdsrommet er det utgang til terrasse fra første etasje og balkong i andre etasje, begge med plass til utemøbler og hyggelige soner for avslapning.

Uteplassen gir et fint tilskudd til boligen i sommerhalvåret og kan innredes etter eget ønske.

Kjøkken | Funksjonelt og innbydende

Begge kjøkken har en praktisk løsning med gode arbeidsflater og rikelig skapplass. Utformingen gir en effektiv arbeidssone og legger til rette for både hverdagsmatlaging og sosiale sammenkomster.

Soverom | Rolig og komfortabelt

Soverommene har god plass til seng og øvrig møblement. Alle rom oppleves lyst og behagelig, og gir gode forutsetninger for en avslappende atmosfære. Løsningen gjør det enkelt å innrede etter behov.

Bad | Praktisk og tidløst

Begge baderom fremstår funksjonelt og pent, med tidløse materialvalg. Her er det løsninger for servant, toalett og dusj/badekar, samt plass til oppbevaring. Opplegg for vaskemaskin.

Entré | Innbydende

Boligen ønskes velkommen med en praktisk entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Løsningen gir et godt førsteinntrykk og bidrar til en ryddig og funksjonell hverdag.

Adkomst

Privat adkomst fram til offentlig vei.

Parkering

På egen grunn. Det er tinglyst avtale rundt parkering ved bebyggelse av tomten.

Diverse

Selger har ikke utført radonmåling iht. forskrift.

Kravet om radonreduserende tiltak og følgelig krav til måling, gjelder for boliger der eier ikke selv bor eller oppholder seg, altså utleieboliger. Etter Statens stråleverns oppfatning gjelder kravet alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Det tas forbehold om at Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Selger har ikke utført radonmåling iht. forskrift. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja. Beskriv feilen og omfanget :Utett i dusj 2 etg

3 .Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja. Det har vært oppdaget lekkasje i tak over soverom i 1 etg.

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

11.Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? Ja. Tilkoblet septik i hage

17.Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja. Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:Noen sprekker i mur i kjeller. Skjeve gulv kan forekomme i et hus av denne alder. Gulv er ikke rettet, og skjevheter/knirk kan forekomme

25.Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
Ja.

26 .Er utleiedelen godkjent av kommunen?
Ja.

27.Er det utført radonmåling?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

28. Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?
Ja. Beskriv nærmere hvilke forhold:
Eiendommen er delt opp og har i dag to g.nr/b.nr. Nyetablert eiendom har tinglyst rett på ferdsel over eksisterende eiendom. Ny og eksisterende eiendom skal dele på fire biloppstillingsplasser på eksisterende eiendom. Kommunen har et pågående prosjekt med å skille overvann og spillvann på alle eiendommer i området.

32.Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?.
Ja. Eier har kun leid ut og har ikke selv bodd i boligen og kjenner derfor ikke til boligens tekniske standard. Boligen anses og må pusses opp for å få den til dagens standard. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i tilstandsrapport og dokumenter ifb med fradeling av tomt. Selger bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn

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

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport
Utdrag fra Tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen
Tomannsbolig med en del vedlikeholdsbehov både utvendig og innvendig. Kledningen utvendig har råde nederst på en del bord og mangler lufting. Vinduene er gamle, en del er punkterte og det er også råde i enkelte av vinduene. Balkongdøren i 2 etasje har råde i glasslistene. Balkongen i 2. etasje har råde i rekkverket. Utvendige trapper til terrasser mangler rekkverk. Det er noe slitasje, elde og mangler på innvendige overflater som sprekker i taket, sprekk i gulvet og manglende lister mm. Trappen til loftet fra stuen mangler rekkverk. Badet i først etasje har lite fall og nærmer seg utskifting og utbedring, badet i kjelleren er ok, badet i 2. etasje oppfyller ikke dagens krav til våtrom og må totalrenoveres. Vaskerommet er ok, men har lite fall og mangler ventilering. Begge kjøkken er ok, med noen små mangler. Boligene har manglende ventilasjon som fører til fuktig inneluft.

Det er satt 8 stk. tilstandsgrad 3 - (TG3: Store eller alvorlige avvik:) - herunder:

Utvendig > Vinduer:
Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører:
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det et råde i glasslistene på balkongdøren i 2. etasje

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
Det er registrert lekkasje til soverommet under

Utvendig > Utvendige trapper:
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Innvendige trapper:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell:

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

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon:
• Rommet har ingen ventilasjon
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er satt 23 stk. tilstandsgrad 2 - (TG2: Avvik som kan kreve tiltak).

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

Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter.

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Byggemåte
Utdrag fra Tilstandsrapport for Eiendommen:

Utvendig
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Bygningen har stål og plast takrenner, og stålbeslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og luggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong i 2. etasje. Boligen har murt trapp til inngangen og tretrapp til terrasse og baksiden

Innvendig
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet,trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og vedovner. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom kjeller.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag. Boligen har malt tretrapp. beiset trapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og slette dører.

Våtrom
Bad 1. etasje.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad 2. etasje. Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10. Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran. Det er badekar over evt. slukløsning. Rommet har innredning med nedfelt servant, badekar og bide. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gangen .

Bad 2. etasje.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i bod/ gangen.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden

1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Taket er malt. vegger av mur og plater Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er ingen ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.	oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Spesialrom Badstue, usikkert om den virker.. Toalettrom 2. stk. Tekniske installasjoner Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert. Røykvarslere og brannslukningsapparat
Bad kjeller. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.	Tomteforhold Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er av ukjent alder. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Tilnærmet flatt terreng med svak helning fra huset
Kjøkken Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap ,oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap,	Lovlighet: Byggetegninger: Tomannsbolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
	Tomt Eiendommen består av av både gbnr. 30/69 og gbnr. 30/345.

Arealet er fordelt slik:
Gbnr. 30/69: 737,8 kvm- bebygget tomt med garasje og
tomannsbolig.
Gbnr. 30/345 : 565,6 kvm - ubebygget tomt.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig
brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og
bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre
ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette
innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og
omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr
imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Eiendommen er oppført antatt på 1920-tallet hvor det
ikke var krav til brukstillatelse. Det er imidlertid heller
ikke tegninger av det originale bygget i kommunens
arkiv. Det finnes ikke godkjente tegninger over etasjene
utover en tegning fra 1975 som viser tilbygg av vindfang
og 2 soverom i 1.etasje. Megler har derfor ikke kunne
undersøke hvorvidt dagens planløsning samsvarer med
det som er godkjent av kommunen.

Man kan legge til grunn at kjeller og loft er tilleggsdel og
ikke kan benyttes til varig opphold da det ikke er omsøkt
eller godkjent til slik bruk. Disse er antatt innredet og
omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at
nødvendig godkjennelse er gitt. Eiendommen selges slik
den fremstår og det tas forbehold om at selger ikke
påtar seg ansvar for å byggemelde eller få godkjent
omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme
reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring
eller krav om omsøking mv. Kommunen kan kreve at
dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved
omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde,
lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse

på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av
reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar
og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Det er tilsendt følgende tegninger fra kommunens arkiv:
Uthus / materialbod 1956 (antatt revet senere)
Tilbygg 1975 som viser tilbygg av vindfang og 2
soverom
Garasje 1982
Tilbygg 2000 (nytt vindfang til 2.etasje)

Adgang til utleie

Boligen er utleid med 3.mnd oppsigelse. Kontakt megler
for nærmere info om leiekontrakter, vilkår mv.

Partene er selv er ansvarlig for etablering og overflytting
av depositumskonto og kontrakter.

Det gjøres særlig oppmerksom på at boligen i henhold til
gjeldende regelverk er å betrakte som en
"flermannsbolig", skattemessig sett. All utleie av hele
eller deler av flermannsbolig er skattepliktig inntekt.
Gevinst ved ev. salg av flermannsbolig er etter
gjeldende regelverk delvis skattepliktig dersom
leieverdien av den delen man bebor selv utgjør mindre
enn halvparten av samlede leieinntekter for
eiendommen. Kontakt skatteetaten for nærmere
informasjon om skatt ved salg og utleie av
flermannsbolig.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med .

Energikarakter: G - Gul

Det er registrert 1 avvik på pipe/fyringsanlegg i rapport

etter visuelt tilsyn fra Vestfold Interkommunale
Brannvesen datert 05.03.2019.

Avvikene iht. Vestfold Interkommunale Brannvesen er
som følger:

Gradering 1
Avvik 1- 1.etg:
Beskrivelse av avviket:
Det mangler feiemulighet på røykrøret til Jøtul F370.

Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Tilsynet er kun
visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport
forøvrig.
Rapporten er vedlagt salgsoppgave. og vil variere fra
husstand til husstand.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 7 500 000,-

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

187 500,00,- (Dokumentavgift)

297,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

7 708 787,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 35 794,- for 2025.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg-
og innboforsikring og kommunale avgifter. Strøm og
forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker. Det
foreligger ikke oversikt over strømforbruk da boligen er
utleid og selger ikke selv har bebodd eiendommen.

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

Eiendomsskatt

Kommunen har ikke vedtatt innkreving av
eiendomsskatt.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 2 017 096,00.
Sekundær formuesverdi kr. 8 068 385,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Det foreligger ikke formuesverdi for eiendommen.
Ved hjelp av Skatteetatens kalkulator for formuesverdi
er det beregnet verdier for 2024 - og det er disse som
er oppgitt. Eventuell formuesverdi for tomten er ikke
inkludert.

Primærverdi kan nok kun legges til grunn dersom man bor i den delen med største leiemessig verdi- eller bruker hele boligen selv - men det er opp til Skatteetaten å avgjøre og beregne. Det tas forbehold om feil.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i med polisennr. .

Regulering
Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området. Eiendommen er avsatt som "Boligbebyggelse - Nåværende byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav i kommuneplanens arealdel vedtatt 06.09.2023.

Boligtomten ble godkjent fradelt etter nåværende kommuneplan. Godkjenning av fradeling innebærer ikke noen forhåndsaksept av boligbebyggelse og ny eier må sende inn komplett søknad. Det tas forbehold om at selger ikke innestår eller gir noen garantier for typen bebyggelse / bolig som kan oppføres og at det er kjøpers eget ansvar og risiko.

Offentlige planer
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro i fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen og over til Smørberg og videre til Jarlsberg- totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstilling i 2032.I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter

i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert p.t. Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: <https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/>.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er har adkomst fra privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann. Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Færder kommune opplyser om at vann- og avløpsledninger av ukjent byggeår og materiale og opplyser om at det er manglende dokumentasjon på vann- og avløpsanlegget på eiendommen. Det opplyses videre om om at det må forventes pålegg om oppgradering av vann- og avløpsanlegget i forbindelse med et kommunalt prosjekt i området. Kostnader vil påløpe og det tas forbehold om at kjøper selv må dekke disse kostnadene.

Boligtomten bnr. 345 er ikke tilkoblet vann og avløp p.t. Det må antatt betales tilknytningsavgift ved eventuell oppføring av bolig. Jfr. vedlagt ledningskart så går det kommunal VA-ledning over både bnr. 69 og bnr.345- og også flere stikkledninger til naboeiendommer. Med tanke på kommunens informasjon om manglende dokumentasjon så kan det ikke utelukkes at det ligger ytterligere ledninger i grunnen som må hensyntas ved bebyggelse av tomten.

I forbindelse med fradeling boligtomten ble det gitt forhåndsuttalelse fra kommunen om at ny bebyggelse kan tilknyttes kommunal vannledning 150 mm sjg og spillvannsledning 125 mm pvc som går over eiendommen ifølge GEMINI-kartsystemet til kommunen. Ny bebyggelse skal ikke plasseres slik at den er til ulempe for drift og vedlikehold av offentlige vann og avløpsanlegg. Slik bebyggelse skal ha en avstand til offentlige ledninger på minst 4 meter. Private stikkledninger må også hensyntas. Forhåndsuttalelsen er ikke et vedtak, kun en uttalelse og gjelder i 3 år fra utstedelsesdato som var 08.03.2023. Dersom fristen er utgått må det sendes inn ny komplett søknad. Det tas forbehold om at kjøper overtar ansvaret for alle forhold rundt vann og avløp og at selger ikke kan holdes ansvarlig for dette.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen som selges består av 2 bruksnumre - hhv. bnr. 69 som er bebygget, og ubebygdt tomt bnr. 345. Følgende bestemmelser er tinglyst på begge bruk:

Dnr. 2787, tgl. 04.06.1973 - Bestemmelse om bebyggelse
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 2,5 m. Rettighet for Nesbryggveien 9A (gbnr. 30/156) til å bygge garasje i en avstand av 2,5 meter fra nabogrense .

Dnr. 7394, tgl. 21.11.1980 - Bestemmelse om bebyggelse
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 2,75 m. Rettighet for Nesbryggveien 9A (gbnr. 30/156) til å bygge tilbygg i en avstand av 2,75 meter fra

nabogrense .

Det er videre tinglyst dokument 14.05.2024, dagboknr. 1435102 i forbindelse med fradeling av bnr.345 fra bnr.69- som gir noen rettigheter og forpliktelser imellom eiendommene - således:

Dnr. 1435102, tgl. 14.05.2024 - Bestemmelse om veg, Bestemmelse om vann/kloakk
Ny matrikkelenhet på eiendom 3811/30/69 - Nesbryggveien 9b, skal ha fri rett til bruk av vei, vann og a v l ø p .
Felles parkering og adkomst for begge eiendommer pa ny eiendom med eksisterende bolig. Tinglyst bruks- og veirett til ny tomt etter fradeling. Se situasjonsplan etter fradeling - D1 A-01.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon

Konsesjon og odel
Tomten med bnr. 345 er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven og under 2 dekar. Evervet av tomten er ikke konsesjonspliktig men det kreves egenerklæring om konsesjonsfrihet. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for handelen at kjøper signerer denne, og at erklæringen godkjennes av kommunen.

Boplikt
Det er innført boplikt i Færder kommune. For at eiendommen skal overskjøtes til ny eier må denne

signere på egenerklæring om konsesjonsfrihet om at boligen skal benyttes til helårsbeboelse. Bopliktsvilkåret som følger av forskrift om nedsatt konsesjonsgrense er ikke personlig.

Løsøre og tilbehør
Kjøleskap og komfyr i 2etg følger ikke med salget.

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

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

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det

opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring, men selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven. Kjøper gjøres oppmerksom på den særskilte risiko ved ev mangelskrav, ettersom selger ikke har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å

innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

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

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil

kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av

kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes

å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Hui Eiendom AS

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Nesbryggveien 9B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 30, bnr. 69 og gnr. 30, bnr. 345 i Færder.

Vårt oppdragsnummer er 28251018.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum

45 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 15 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Spørregebyr elektronisk grunnbok/ garantiforsikring: 3 750,00
Markedspakke standard: 20 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 2 500,00
Trykkede prospekter/ salgsoppgaver: 3 500,00
Utleddsgebyr: 4 990,00
Elektronisk tinglysningsgebyr /Spørregebyr grunnbok: 897,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Jens Roland Pettersen / +47 90 96 48 85 / jrp@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Nesbryggeveien 9B, 3133 DUKEN

24 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Nesbryggeveien 9B	Nesbryggeveien 9B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2021

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Tostруп, Andreas Gusland

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Side 1



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Utrett i dusj 2 etg.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har vært oppdaget lekkasje i tak over soverom i 1 etg.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har selskapet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Tilkoblet septik i hage

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Noen sprekker i mur i kjeller. Skjeve gulv kan forekomme i et hus av denne alder. Gulv er ikke rettet, og skjevheter/knikk kan forekomme

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger bruksstillatelse eller ferdiggattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja

☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Eiendommen er delt opp og har i dag to g.n/b.n. Nyetablert eiendom har tinglyst rett på ferdig over eksisterende eiendom. Ny og eksisterende eiendom skal dele på fire biloppstillingsplasser på eksisterende eiendom. Kommunen har et pågående prosjekt med å skille overvann og spillvann på alle eiendommer i området.

29

Forsligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Eier har kun leid ut og har ikke selv bodd i boligen og kjenner derfor ikke til boligens tekniske standard. Boligen anses og må passers opp for å til den til dagens standard. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i tilstandsrapport og dokumenter ifb med fradeling av tomt. Selger bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Tostrup, Andreas Gusland

Date

2025-11-24

Identification

 bankID Tostrup, Andreas Gusland



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Tostrup, Andreas Gusland

24/11-2025
16:13:28

BANKID

Tilstandsrapport

Nesbryggeveien 9 B, 3133 DUKEN
FÆRDER kommune
gnr. 30, bnr. 69



Sum areal alle bygg: BRA: 282 m² BRA-i: 255 m²



Befaringsdato: 18.11.2025 Rapportdato: 28.11.2025 Oppdragsnr.: 22008-1307 Referansenummer: RW2084

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen



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

Norsk takst

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

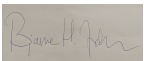


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Rapportansvarlig



Bjarne Henry Johansen
Uavhenglig Takstingeniør
bjarnehenryjohansen@gmail.com
907 67 807



Oppdragsnr.: 22008-1307

Befaringsdato: 18.11.2025

Side: 2 av 36



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22008-1307

Befaringsdato: 18.11.2025

Side: 3 av 36



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig med en del vedlikeholdsbehov både utvendig og innvendig. Kledningen utvendig har råde nederst på en del bord og mangler lufting. Vinduene er gamle, en del er punkterte og det er også råde i enkelte av vinduene. Balkongdøren i 2 etasje har råde i glasslistene. Balkongen i 2. etasje har råde i rekkverket. Utvendige trapper til terrasser mangler rekkverk. Det er noe slitasje, elde og mangler på innvendige overflater som sprekker i taket, sprekk i gulvet og manglende lister mm. Trappen til loftet fra stuen mangler rekkverk. Badet i først etasje har lite fall og nærmer seg utskifting og utbedring, badet i kjelleren er ok, badet i 2. etasje oppfyller ikke dagens krav til våtrom og må totalrenoveres. Vaskerommet er ok, men har lite fall og mangler ventilering. Begge kjøkken er ok, med noen små mangler. Boligene har manglende ventilasjon som fører til fuktig inneluft.

Tomannsbolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Bygningen har stål og plast takrenner, og stålbeslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og luggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkong i 2. etasje. Boligen har murt trapp til inngangen og tretrapp til terrasse og baksiden

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet,trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radospærre. Boligen har mursteinspipe og vedovner. Veggene har plater. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hultaking er foretatt ved/ i Soverom kjeller. Fuktukotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag. Boligen har malt tretrapp, beiset trapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og slette dører.

VÅTROM

Bad 1. etasje. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad 2. etasje. Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10. Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran. Det er badekar over evt. slukløsning. Rommet har innredning med nedfelt servant, badekar og bide. Det er naturlig ventilering. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hultaking er

foretatt ved/i gangen .

Bad 2. etasje. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktukotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hultaking er foretatt ved/i bod/ gangen.

Vaskerom. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Taket er malt. vegger av mur og plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0. Det er plastsuk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er ingen ventilering. Hultaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

Bad kjeller. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25. Det er plastsuk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne. Det er naturlig ventilering. Hultaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Badstue, usikkert om den virker.. Toalettrom 2. stk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert. Røykvarslere og brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD



Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er av ukjent alder. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Tilnærmet flatt terreng med svak helning fra huset.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Garasje

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

Oppdragsnr.: 22008-1307

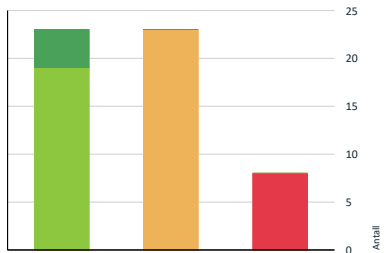
Befaringsdato: 18.11.2025

Side: 6 av 36



Sammendrag av boligens tilstand

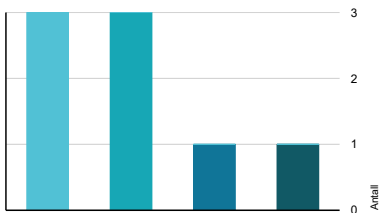
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppdragsnr.: 22008-1307

Befaringsdato: 18.11.2025

Side: 7 av 36



Sammendrag av boligens tilstand

❗ To 3	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
❗	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
❗	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
❗	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
❗	Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
❗	Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
❗	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
❗	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
❗	Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
❗	Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Oppdragsnr.: 22008-1307

Befaringsdato: 18.11.2025

Side: 8 av 36



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1920

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

❗ To 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



❗ To 2 Nedløp og beslag

Bygningen har stål og plast takrenner, og stålbeslag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

❗ To 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22008-1307

Befaringsdato: 18.11.2025

Side: 9 av 36



Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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



❗ To 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



❗ To 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1976

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 22008-1307

Befaringsdato: 18.11.2025

Side: 10 av 36



Tilstandsrapport



10.3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det et råte i glasslistene på balkongdøren i 2. etasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



10.3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er registrert lekkasje til soverommet under.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



10.3 Utvendige trapper

Boligen har murt trapp til inngangen og tretrapp til terrasse og baksiden

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshylder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshylder opp til dagens krav.

Det må monteres rekkverk der det mangler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVEDIG

10.3 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet,trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje, elde og mangler på innvendige overflater som sprekker i taket, sprekk i gulvet og manglende lister mm.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen overflater må utbedres og fornyes.



10.3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

10.2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

10.1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovner.



Tilstandsrapport



10.1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har plater. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hultaking er foretatt ved/ i Soverom kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

10.1 Kryp kjeller

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag.

10.3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp, beiset trapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshylder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshylder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Nesbryggeveien 9 B, 3133 DUKEN
Gnr 30 - Bnr 69
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL

 Norsk Taket

Tilstandsrapport

A photograph of a basement laundry room. On the left, a black metal frame holds a stack of folded white linens. In the background, a white front-loading washing machine is visible. To the right of the machine are two white plastic laundry baskets, one of which contains colorful items. The floor is covered with light-colored square tiles.

KJELLER > VASKEROM

10.1 Overflater vegger og himling

Taket er malt. vegger av mur og plater

A close-up photograph of a wall in the basement laundry room. The wall is covered in a light-colored, textured material, possibly plaster or a specific type of paint, showing some minor imperfections and shadows.

KJELLER > VASKEROM

10.2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har lite fall og noe motfall.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Et bad med manglende/reusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

A close-up photograph of a floor drain in the basement laundry room. The drain is a square metal grate set into a light-colored tiled floor. To the left of the drain is a white plastic laundry basket. A wooden cabinet leg is visible on the right side of the frame.

KJELLER > VASKEROM

Oppdragsnr.: 22008-1307

Befaringsdato: 18.11.2025

Side: 19 av 36

Nesbryggeveien 9 B, 3133 DUKEN
Gnr 30 - Bnr 69
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL


Norsk Taket

Tilstandsrapport

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

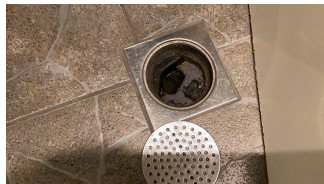
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.





KJELLER > VASKEROM

10.1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

10.3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

10.1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Oppdragsnr.: 22008-1307

Befaringsdato: 18.11.2025

Side: 20 av 36

Nesbryggeveien 9 B, 3133 DUKEN
Gnr 30 - Bnr 69
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL

 Norsk Taket

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

10.1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

KJELLER > BAD

10.2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

KJELLER > BAD

10.1 Sluk, membran og tettesjikt

Oppdragsnr.: 22008-1307

Befaringsdato: 18.11.2025

Side: 21 av 36

Nesbryggeveien 9 B, 3133 DUKEN
Gnr 30 - Bnr 69
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL


Norsk taket

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

A close-up photograph of a square floor drain set into a tiled floor. The drain cover is a circular metal grate with a grid of small holes, which is slightly ajar, revealing the internal drain pipe and a small, dark, circular object (possibly a plug or debris) inside the pipe.

KJELLER > BAD

10.2 Sanitærutstyr og innredning

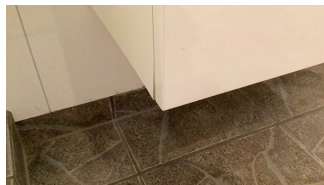
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

A close-up photograph of a floor drain in a bathroom. The drain is a square metal frame set into a tiled floor. The drain cover is a circular metal grate with a grid of small holes, which is slightly ajar, revealing the internal drain pipe and a small, dark, circular object (possibly a plug or debris) inside the pipe.

KJELLER > BAD

10.2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvitte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > BAD

10.1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

10.2 Overflater og innredning

Oppdragsnr.: 22008-1307

Befaringsdato: 18.11.2025

Side: 22 av 36

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp og stekeovn.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenet mangler noen sokler og har noen små skader.

- Konsekvens/tiltak**
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1. ETASJE > KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



2. ETASJE > KJØKKEN

10.2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin og komfyr.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noe svelling på benkeplaten flere steder.

- Konsekvens/tiltak**
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

10.2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

- Vurdering av avvik:**
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



1. ETASJE > BADSTUE

10.1 Overflater og konstruksjon

Badstue, usikkert om den virker..



Tilstandsrapport

2. ETASJE > TOALETROM

10.2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.
 - Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
 - Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
 - Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

10.2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
 - I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

10.1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

10.2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er fuktig på vinduer og manglende ventilasjon.

- Konsekvens/tiltak**
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

10.1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt



10.1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt



10.2 Varmtvannstank - 2. etasje

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



10.1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

10.0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 og brannslukningsapparat

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

10.1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er av ukjent alder.

10.2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



10.0 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng med svak helning fra huset.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1986

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Nesbryggveien 9 B, 3133 DUKEN
Gnr 30 - Bnr 69
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



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

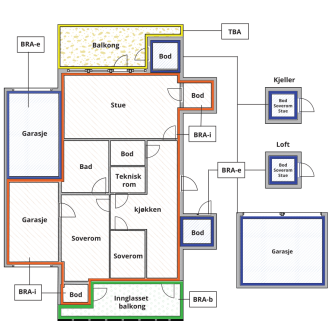
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealen innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong m.v. (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 møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeplass er ikke måleverdig areal

Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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, 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?](#)

Arealer

Oppdragsnr.: 22008-1307

Befaringsdato: 18.11.2025

Side: 31 av 36

Nesbryggveien 9 B, 3133 DUKEN
Gnr 30 - Bnr 69
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	32			32	
1. Etasje	106			106	23
2. Etasje	78			78	31
Kjeller	39			39	
SUM	255				54
SUM BRA	255				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, lagerrom		
1. Etasje	Vindfang, vindfang 2, trapperom, gang, toalettrom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, kontor, bod, bad, badstue		
2. Etasje	Trapperom, toalettrom, kjøkken, stue, soverom, bad, walk-in closet, bod, soverom 2		
Kjeller	Vaskerom, trapperom, soverom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

Oppdragsnr.: 22008-1307

Befaringsdato: 18.11.2025

Side: 32 av 36

Nesbryggveien 9 B, 3133 DUKEN
Gnr 30 - Bnr 69
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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)
Tomannsbolig	230	25
Garasje	0	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2025	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	30	69		0	737.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Nesbryggveien 9 B							
Hjemmelshaver							
Roed Odd-Gunnar							

Oppdragsnr.: 22008-1307

Befaringsdato: 18.11.2025

Side: 33 av 36

Nesbryggveien 9 B, 3133 DUKEN
Gnr 30 - Bnr 69
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i rolig etablert boligområde

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. beplantning, plen,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.11.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon og tegninger.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

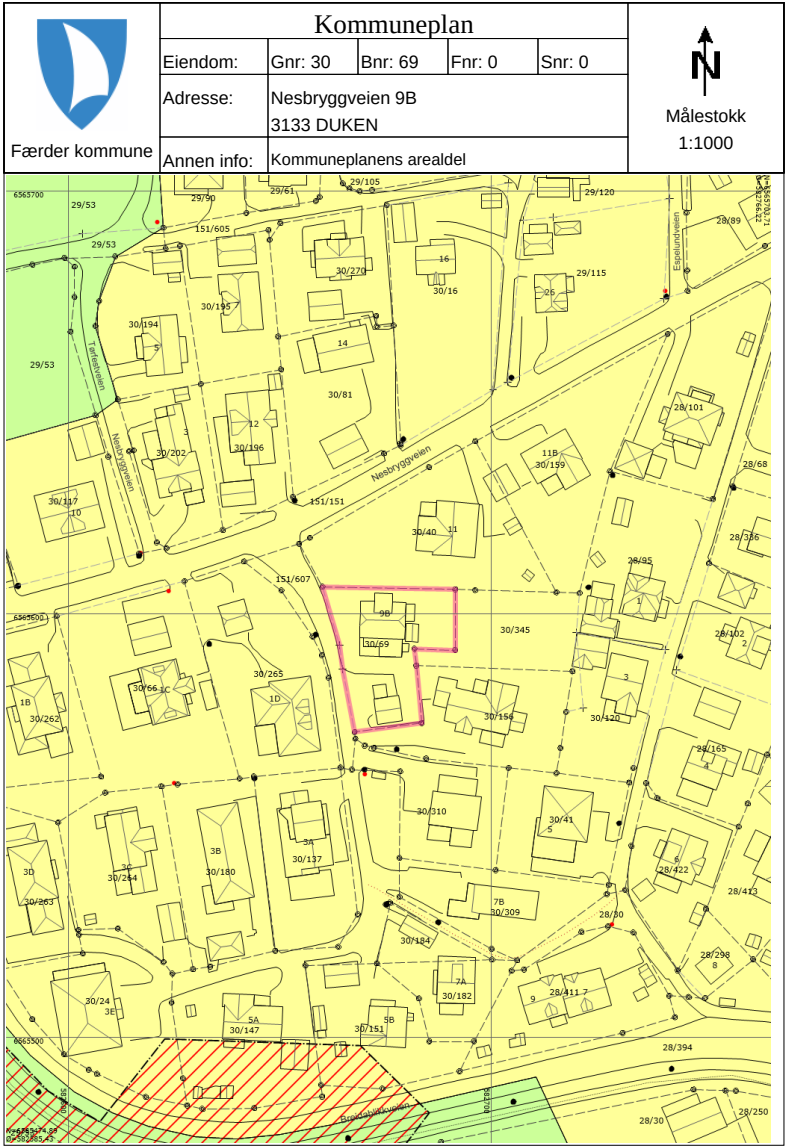
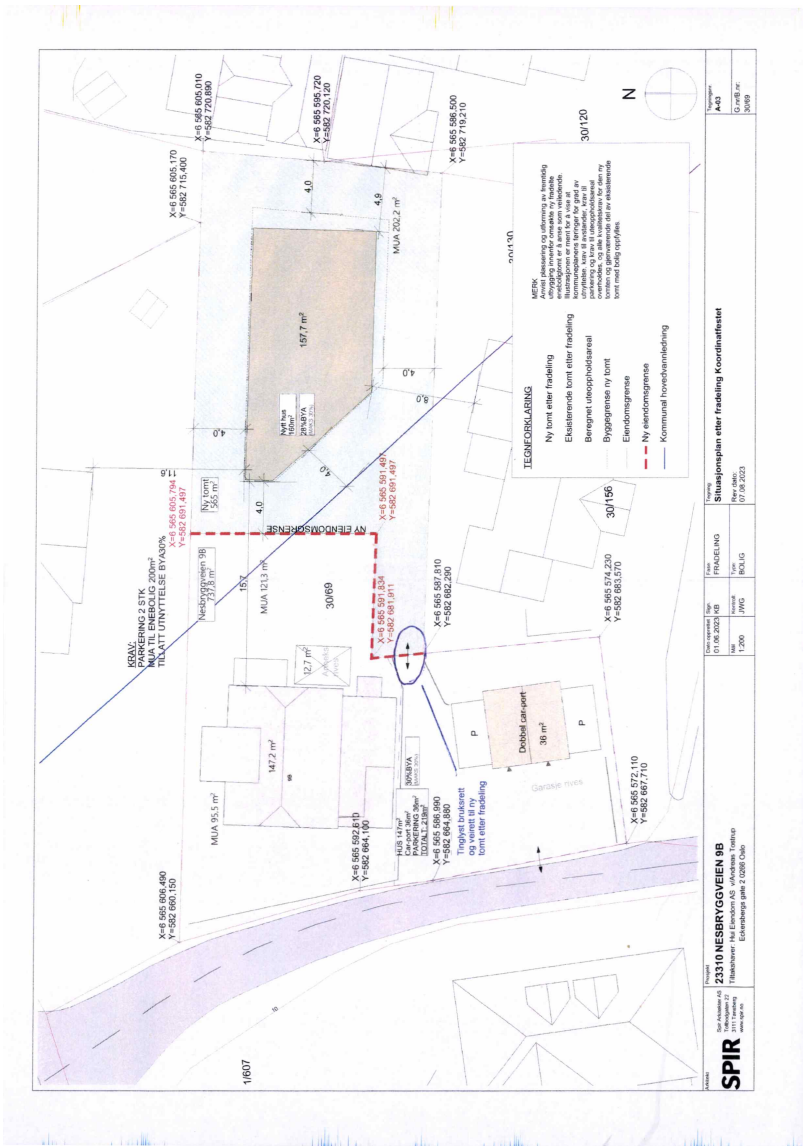
Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22008-1307

Befaringsdato: 18.11.2025

Side: 34 av 36



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

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 20.11.2025

Gnr:	30	Bnr.:	69	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Nesbryggveien 9b, 3133 Duken						
Selger/Megler	Bakke Sørvik & Partners AS						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt ☒	privat ☐
Merknad: Det er manglende dokumentasjon på vann- og avløpsanlegget på eiendommen.		

Avløp	kommunalt ☒	privat ☐
Slamavskiller?	Ja ☒	Nei ☐
Kommunal slamtømming?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad: Det er manglende dokumentasjon på vann- og avløpsanlegget på eiendommen.		

Går det kommunale ledninger over eiendommen?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad: Det er manglende dokumentasjon på vann- og avløpsanlegget på eiendommen.		

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

Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp. Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er: • Overvann (takvann og drenering) og spillvann (toalett, dusj, vask m.m) er ikke separert (fellessystem). • Ledninger som ikke er tette – primært betongledninger/galvaniserte ledninger. • Slamavskiller i bruk. • Ikke tilknyttet kommunalt avløp og har et privat avløp som er mer enn 10 år gammelt. • Takvann ledes til kommunal ledning.
Merknad: Vann- og avløpsledninger av ukjent byggeår og materiale. Eiendommen må forvente pålegg om oppgradering av vann- og avløpsanlegget i forbindelse med et kommunalt prosjekt i området. Kostnader vil påløpe.

Adkomst:

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

Kommunale gebyrer 2025:

Gebyr	Årlig beløp
Vann	10670
Avløp	20152
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m³-pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon	
Tillegg+/fradrag-	6868
Helårs ☒ Sommer ☐	-2402
Feiing	506
Merknad: Delt standardabonnement.	

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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Jan Daniel Nedrevåge
Direkte liff: 10/125
Vår ref.:
Deres ref.:

Vår dato: 05.03.2019

Odd-gunnar Roed
Nesbryggveien 9 B
3133 DUKEN

NESBRYGGVEIEN 9B - 0030/0069 - FÆRDER KOMMUNE - RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 04.03.19 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Til stede ved tilsynet:
For eier: Odd-Gunnar Roed
For VIB: Daniel Nedrevåge

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

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

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

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

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

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

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

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

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

Tønsberg brannstasjon
Nøtterøy brannstasjon
Kopstad brannstasjon

Ollebukta 6, Tønsberg
Kirkeveien 222, Borghem
Nykirke

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Vår dato: 05.03.2019
Vår ref.: 10/125

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

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

Gradering av avvik
Alle avvik er brudd på forskriftskrav og eier har plikt til at fyringsanlegget til en hver tid er intakt og i forskriftsmessig/godkjent tilstand.
Vestfold Interkommunale Brannvesen har valgt å gradere avvikene.

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

Avvik
Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Gradering 1
Avvik 1
1.etg
Beskrivelse av avviket
Det mangler feiemulighet på røykrøret til Jøtul F370.

Med vennlig hilsen

Jan Daniel Nedrevåge
Feiersvenn
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mona Larsen
Feiermester



Færder kommune

Matrikkelkort

MATRIKKELENHET

Kommune

GnrBnrFnrSnr

306900

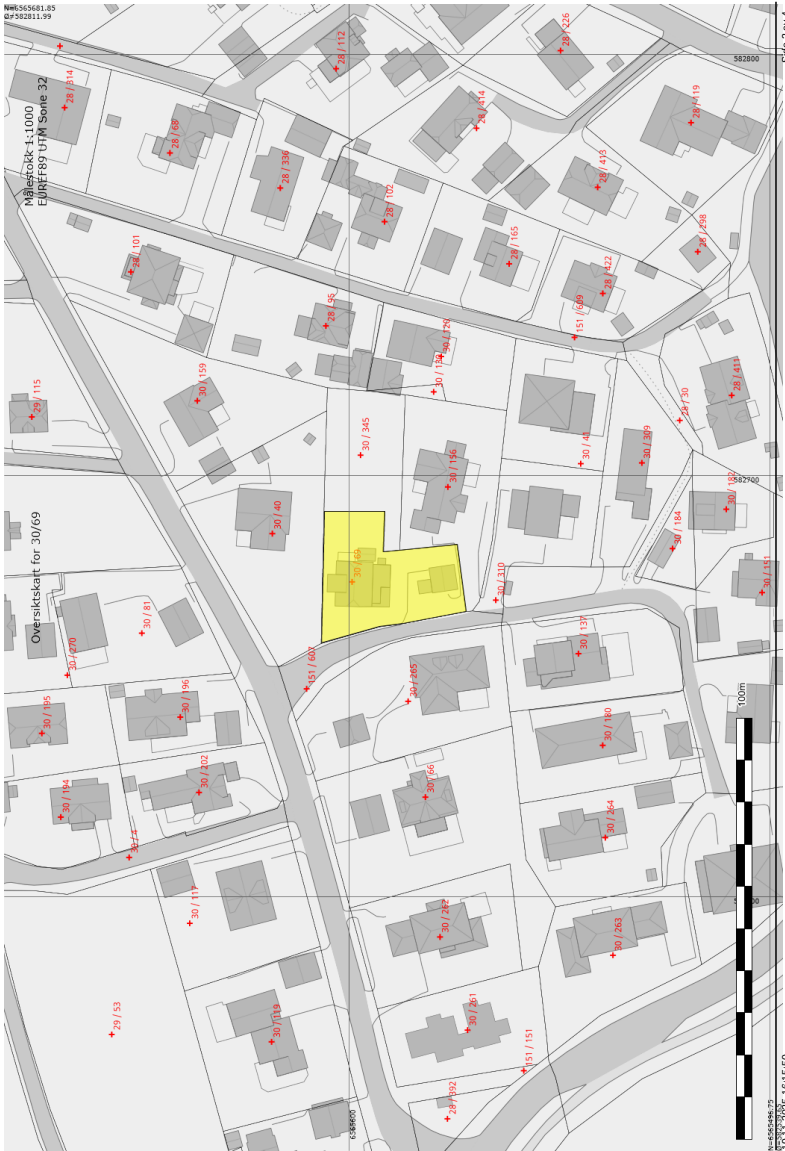
3911 - Færder kommune

Orientering om matrikkelkart

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

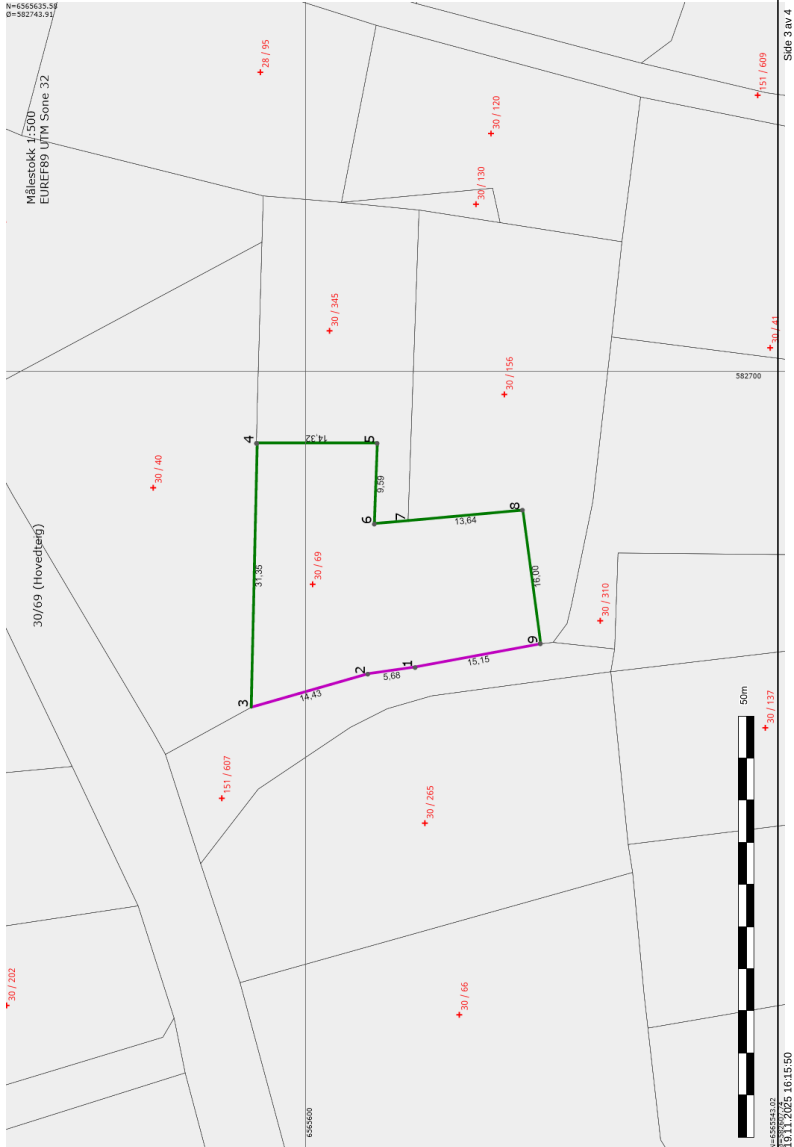
19.11.2025 16:15:47

Side 1 av 4



19.11.2025 16:15:50

Side 2 av 4



Side 3 av 4

Areal og koordinater

Areal: 737,80
Representasjonspunkt: EUREF89 UTM Sone 32
Arealmerknad: Nord: 6565599,14 Øst: 582674,78

Ytre avgrensning			
Grensepunkt/Grenselinje		Målemetode	
Løpnr	Nord	Øst	Radius
1	65655586,99	582664,88	82 Frihåndtegning: Direkte innlagt på skjem
2	6565592,61	582664,10	82 Frihåndtegning: Direkte innlagt på skjem
3	6565606,49	582660,15	12 Terrengmålt: Teodolit med elektronisk avstandsmåler
4	6565605,82	582691,50	96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)
5	6565591,50	582691,50	96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)
6	6565591,83	582681,91	96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)
7	6565587,81	582682,29	12 Terrengmålt: Teodolit med elektronisk avstandsmåler
8	6565574,23	582683,57	12 Terrengmålt: Teodolit med elektronisk avstandsmåler
9	6565572,11	582687,71	12 Terrengmålt: Teodolit med elektronisk avstandsmåler

Side 4 av 4

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 30, Bruksnr 345	Kommune:	3911 Færder

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:			
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja
Etableringsdato:	14.05.2024	Har festegrunn:	Nei
Areal:	565,6 kvm	Skyld:	Nei
Arealkilde:	Beregnet Areal		
Arealmerknad:			

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

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

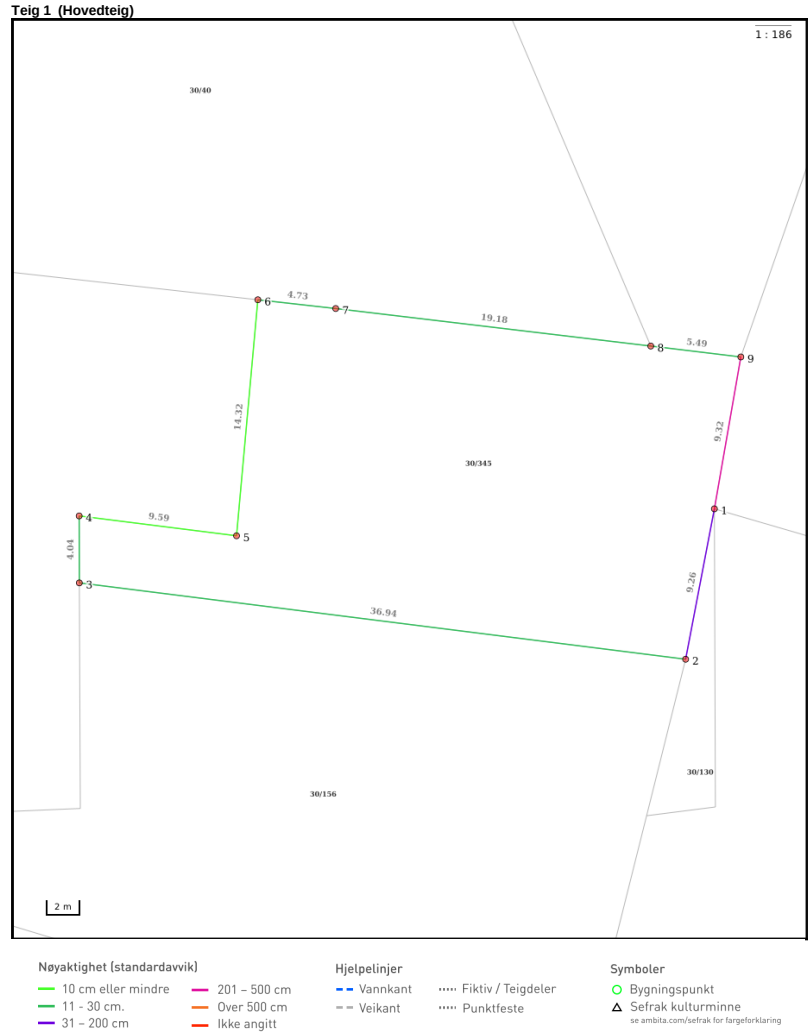
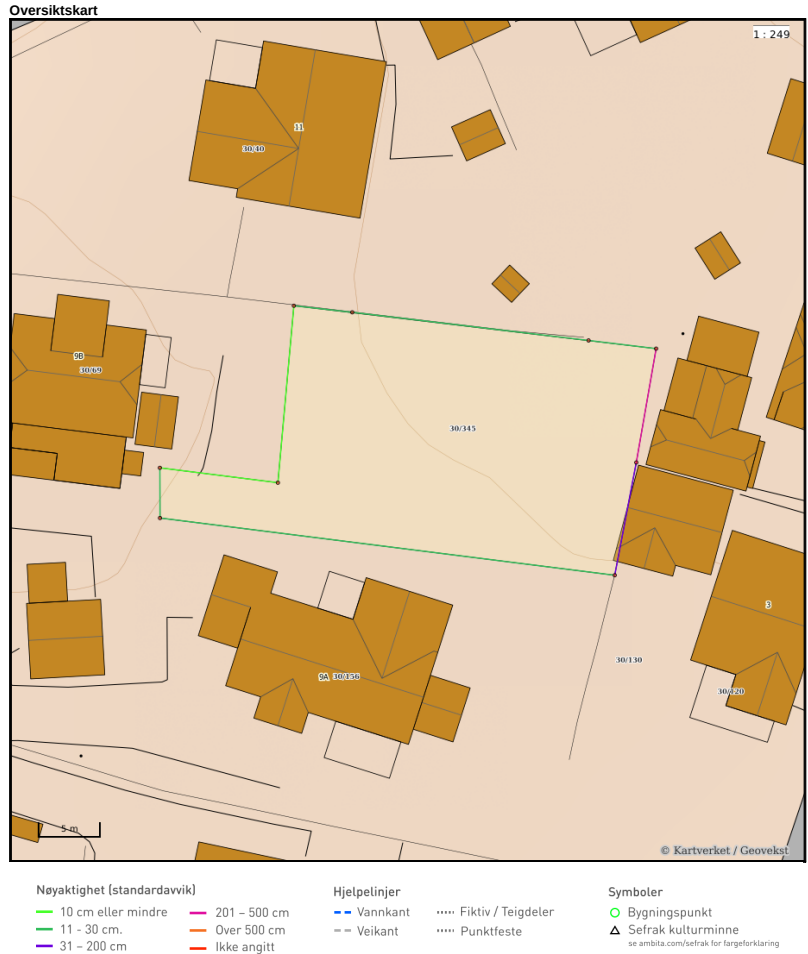
Grunnforurensning:
Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:				
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning: 20.03.2024 Matrikkelført: 02.04.2024	Avgiver	3911/30/69	-565,7
		Berørt	3911/28/95	0,0
		Berørt	3911/30/40	0,0
		Berørt	3911/30/120	0,0
		Berørt	3911/30/130	0,0
		Berørt	3911/30/156	0,0
		Berørt	3911/30/159	0,0
		Mottaker	3911/30/345	565,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter
Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.



Areal og koordinater										
Areal: 565,60m²				Arealmerknad:						
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32										
Ytre avgrensing										
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype	
1	6 565 595,72	582 720,12	9,26m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	58		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent	
2	6 565 586,50	582 719,21	36,94m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12		Jord	Nei	Rår	
3	6 565 587,81	582 682,29	4,04m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12		Jord	Nei	Rår	
4	6 565 591,83	582 681,91	9,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke	
5	6 565 591,50	582 691,50	14,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke	
6	6 565 605,82	582 691,50	4,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe	
7	6 565 605,72	582 696,23	19,18m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12		Ikke spesifisert	Nei	Rår	
8	6 565 605,17	582 715,40	5,49m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent	
9	6 565 605,01	582 720,89	9,32m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj	

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

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



Saksbehandler: Sandra Reed Hornig
Direkte telefon: 23/89411
Vår ref.: GBNR-30/69, FA-L42
Arkiv:
Deres ref.:
Dato: 27.11.2023

Hui Eiendom As
Eckersbergs gate 2
0266 OSLO

Tiltakshaver:	Hui Eiendom As	Eckersbergs gate 2	0266	OSLO
Søker:				

Utvalg	Saksnummer
Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø	266/23

Gbnr 30/69 - Nesbryggveien 9B - Oppretting av ny matrikkelenhet - Vedtak om tillatelse uten ansvarsrett

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Nesbryggveien 9B	30	69		
Tiltakshaver Hui Eiendom As Eckersbergs gate 2 0266 OSLO				
Tiltaket Søknaden gjelder fradeling.				
Tillatelse til tiltak Vedtaket er basert på søknad mottatt 10.07.2023, og utfyllende dokumentasjon mottatt 07.08.2023 og 18.10.2023. Behandlingsklar søknad forelå sd.				
Tillatelsen betinger ingen dispensasjoner eller fritak fra teknisk forskrift TEK17.				

Generelt om tillatsen:
Virksomhetsleder for byggesak og geodata behandler denne søknaden på delegasjon.

Vedtak om delingstillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato.

Tillatelsen kan bli omgjort som følge av en klage eller annen overprøving. Kommunen er ikke ansvarlig for tap ved en slik omgjøring.

Tillatelsen er gitt iht. plan- og bygningsloven og gir ingen rettighet til å bygge etter annet lovverk og innebærer heller ingen avgjørelse av eventuelle private rettsforhold.

Beskrivelse av fradelingen:
Det søkes om fradeling av eiendommen gbnr 30/69. Ny og eksisterende eiendom inneholder alle formkravene gitt i plan- og bygningsloven § 26-1 og kommuneplanens bestemmelser som blant annet gjelder MUA, BYA og parkering.

Det er vist til felles parkering på eiendommen det fradeles fra, det foreligger her en tinglysningsklar avtale for parkeringen i henhold til kommuneplanens bestemmelser punkt 7.4.1 bokstav c.

Det foreligger også tinglysningsklar avtale for vei, vann og avløp.

Areal ny eiendom:
565 m²

Areal gjenværende eiendom:
738 m²

Plangrunnlag:
Eiendommen er uregulert og avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealmed med bestemmelser og retningslinjer, vedtatt 06.09.2023.

Uttalelser fra annen myndighet:
Kommunens veimyndighet har ingen innvendinger mot fradeling på 30/69 og godtar økt bruk av kryssløsningen og den kommunale veien.

Vurdering etter naturmangfoldloven:
Naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved behandling av byggesaker. Det er ikke registrert utvalgte eller andre viktige naturtyper, rødlistearter eller kulturminner i det aktuelle området jf. Naturbasen og artsdatabankens artskart. Dermed er det heller ikke påvist negative konsekvenser for naturmangfoldet. Kravet i § 8 er dermed oppfylt og det anses ikke som nødvendig med en vurdering knyttet til §§ 9-12. Hensynet til naturmangfoldloven anses som ivarettatt.

Vei, vann og avløp:
Forhåndsuttalelse foreligger i sak 23/27783, datert 08.03.2023.

Kommunens veimyndighet anbefaler en annen løsning for adkomst slik at bredden på adkomstveien reduseres.

Nabomerknader:
Det foreligger nabomerknader til tiltaket.

Nabomerknad fra eier av gbnr. 30/120.
Nabo skriver:

Byggetiltaket påvirker samtlige tilgrensende naboeiendommer i vesentlig grad. Vegetasjon- og småhusområdenes karakter er verdier det er særlig viktig å ta vare på for fremtiden. Vi kan derfor ikke godkjenne nabovarslet av følgende grunner:

1. Vi er imot at det bygges på planlagte fradelte tomt med gbnr 30/69 og imot fortetting, da vår bolyst vil bli svært forringet på grunn av mindre luft rundt husene, økt innsyn, forringede solforhold og tap av det som gir trivsel.

2. Flere kommuner har praktisert fortetting i lengre tid. Nå ser disse kommunene konsekvensene av fortettingen. Flere kommuner går nå bort i fra denne fortettingen, med konkrete tiltak mot nybygg i eplehager og på tomter av småhusområdekarakter. Berørte naboeiendommer er allerede rammet av

fortetting ved oppføringen av tre nye funkishus i 2016, der det opprinnelig kun var ett hus i samme byggestil som resten av nabotomta.

3. Sistasjonsplantegningen i nabovarslet, av et nybygg på ønsket fradelte tomt, består av en tomt som består av svært god matjord. I disse tider blir vi stadig minnet på alvoret i verden og det kan bli behov for større grad av selvberging i fremtiden. Denne jorda vil vi i så tilfelle kunne bidra til dette, men denne verdifulle jorda vil gå tapt ved oppføringen av et nybygg.

4. En av naboeiendommene har nylig anlagt solcellepanel på taket. Dette solcellepanelet vil trolig bli forringet ved oppføringen av nybygg på nabotomta.

5. Det er kun én fordel ved fradeling av tomt og utbygging i dette småhusområdet, det er fortjeneste for utbygger. For å avhjelpe redusert fortjeneste for utbygger, vil flere naboer vurdere å tilby å kjøpe tomta med tanke på muligheter for dyrking og for å unngå bebyggelse på tomta. Vi ber derfor Færder kommune ta hensyn til innbyggerne de har i kommunen og de kvalitetene kommunen har, som gjør at folk ønsker å flytte til Færder kommune. Det er feil vei å gå å bygge ned et allerede fortettet og veletablert boligområde. Vi trenger de grønne lungene i nærområdet vårt.

Tiltakshavers tilsva til nabomerknaden:
Tiltakshaver skriver:
Den omsøkte fradelte nye eneboligtomten muliggjør en fremtidig utbygging som vil ivareta avstandskrav til eiendomsgrenser og byggehøyder for å tilpasse seg den omkringliggende eksisterende bebyggelsen. Krav til utnyttelse og avstand til eiendomsgrenser og kvalitetskrav til uteoppholdsareal vil også bli ivarettatt på den gjenværende delen av grunneiendommen for den eksisterende eneboligen. Fortetting er omtalt i kommuneplanens samfunnsdel som et virkemiddel innen kommunens arealforvaltning som muliggjør vekst uten nedbygging av naturområder, matjord eller kulturmiljøer. I det eksisterende boligområdet på Nesbrygga, hvor teknisk infrastruktur allerede er tilrettelagt, vil en fradeling av ytterligere én ny eneboligtomt bidra til at den allerede regulerte muligheten for fortetting blir enda mer arealeffektiv i et arealforvaltningsperspektiv.

Kommunens kommentarer til nabomerknaden:
Kommunen viser til utfyllende svar fra ansvarlig søker.

Nabomerknad fra eier av gbnr. 30/156.
Nabo skriver:
Vi stiller oss ikke positivt planene og følger at et boligbygg ikke vil passe inn i eksisterende bebyggelse. Ankomst til bolig, spesielt under byggeperiode vil være krevende sånn vi ser det. Basert på tolkning av tegning registrer vi at boligen som er prosjektert vil bli plassert oppå våre vann- og spillvannsledninger. Ettersom området og terrenget er flatt og fall på eksisterende spillvannsledninger er på et minimum vil dette være utfordrende og eventuelt legge om, noe som bekymrer oss. Vi er også redd for at håndtering av overvann på denne eiendommen vil påvirke området og kunne føre til større belastning på drenering og grunnmur mot vår kjeller.

Tiltakshavers tilsva til nabomerknaden:
Tiltakshaver skriver:
Nabovarsel og søknaden gjelder tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom. Merknader som omhandler oppføring av ny bolig, eller forhold som skal avklares i forbindelse med oppføring av ny bolig, anmodes sendt i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Vedrørende vann og spillvannsledninger over eiendom, vil tiltakshaver ta kontakt med de parter dette gjelder, for nærmere avklaringer/avtaler. Tiltakshaver har også anmodet om og gitt en forhåndsuttalelse for vann og avløp fra kommunen..

Kommunens kommentarer til nabomerknaden:
Kommunen har vurdert at både ny- og eksisterende eiendom inneholder alle formkravene gitt i plan- og bygningsloven § 26-1 og kommuneplanens bestemmelser som blant annet gjelder MUA, BYA og parkering. Når det gjelder vann og avløp foreligger det en forhåndsuttalelse fra drift og anlegg i kommunen. Overvann skal håndteres i henhold til kommunens overvannsveileder, dette vil det stilles krav til ved en eventuell byggesøknad.

Nabomerknad fra eier av gbnr. 30/156.
Nabo skriver:

1. Fradeling og ny frittliggende enebolig vil medføre fortetting av boligområdet med verdiforringelse av eksisterende boliger. Fortetting av boligområder er ønsket av politikere og er i enkelte situasjoner positivt. Imidlertid, i dette varsel viser «Situasjonsplan etter fradeling» til en enbolig med tilnærmet maksimal utnyttelse til hver nærliggende tomt. Selv om plasseringen i denne situasjonsplan kun er «veiledende» vil en fremtidig utbygging medføre til blandt annet mindre luft rundt husene, økt innsyn og forringet solforhold – alle faktorer som vil reduserer dagens bolyst. Flere kommuner går nå bort fra slik fortetting.

2. I det gjeldende nabovarsel er det hevdet at fradeling av tomt ivaretar hensynet til vei, vann og avløp, og er videre i henhold til plan- og bygningsloven. Etter hva vi kan se er det i varselet ikke indikert hvor en eventuelt ny bolig er tiltenkt tilkoblet kommunalt vann og avløp. I henhold til opplysninger fra Færder kommune har eiendom 30/156 egen privat avløpsledning som går over tiltenkt fradelte eiendom og vår eiendom (30/159). Da en slik privat avløpsledning medfører risiko for forurensning og restriksjoner for utvikling av vår egen eiendom er vi svært negativ til ytterligere tilkobling av flere boliger til denne avløpsledningen. Varslet krav om segregering av spillvann og overvann fra fra Færder kommune vil videre medføre behov for ytterligere rørlægging. Hvor planlegger tiltakshaver, Andreas Tostrup, at avløp fra boligen legges og knyttes til kommunalt vann og avløp?

3. I dette varselet er det kun indikert en veiledende plassering og utforming av fremtidig utbygging og vi antar at søknad om en ny bolig vil foreligge når planen er klar. Vi vil imidlertid på det sterkeste be om at Færdere kommune for en slik fortetting setter betingelser om at eventuell ny bolig skal oppføres i tilsvarende byggestil som nærliggende boliger.

Tiltakshavers tilsva til nabomerknaden:
Tiltakshaver skriver:
Vedtaket gjelder en søknad om deling. Den anviste mulige bebyggelsen i søknaden er kun en illustrasjon på hvordan formkravene i plan og bygningsloven § 26-1 ivaretas, og videre at tomtene kan bebygges i tråd med krav, retningslinjer og tekniske føringer i kommuneplanen.

Kommunens kommentarer til nabomerknaden:
Kommunen viser til svar fra ansvarlig søker, omsøkt tiltak innebærer en fradeling fra eksisterende eiendom. Både ny og eksisterende eiendom inneholder alle formkravene gitt i plan- og bygningsloven § 26-1 og kommuneplanens bestemmelser som blant annet gjelder MUA, BYA og parkering.

Nabomerknad fra eier av gbnr. 28/95.
Nabo skriver:
Jeg mener denne fortettingen ikke bør gjennomføres. For mange av de berørte naboer blir det: alt for tett, lite luft mellom hus, mindre sol, mer innsyn og mindre trivsel.

Tiltakshavers tilsva til nabomerknaden:
Tiltakshaver skriver:

Postadresse: Postboks 250 Borghem, 3163 Nøtterøy
Besøksadresse: Org.nr.:
E-post: postmottak@faerder.kommune.no

Telefon: 33 39 00 00
Org.nr.: 817 263 992
Internett: www.færder.kommune.no

Den omsøkte fradelte nye eneboligtomten muliggjør en fremtidig utbygging som vil ivareta avstandskrav til eiendomsgrenser og byggehøyder for å tilpasse seg den omkringliggende eksisterende bebyggelsen.

Kommunens kommentarer til nabomerknaden:

Kommunen har vurdert at søknad om fradeling er i samsvar med plan- og bygningsloven § 26-1 samt kommuneplanens bestemmelser når det gjelder MUA, BYA og parkering.

Denne søknaden omhandler fradeling, kommunen kan ikke ta stilling til andre tiltak enn det som er omsøkt. Ved en eventuell søknad om ny bebyggelse vil kommunen vurdere om tiltaket tilfredsstiller de krav som er nedfelt i plan- og bygningsloven og kommuneplanen med hensyn til plassering, høyde- og avstandskrav mv.

Videre saksgang:

Saken oversendes til Geodataavdelingen for behandling etter matrikkelloven. Det gjøres oppmerksom på at det ilegges separat gebyr for geodata sin behandling; måling i marka og utarbeidelse av matrikkelbrev.

Lovgrunnlag (listen er ikke uttømmende):

- Plan- og bygningsloven, kapittel 11 – Kommuneplan.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 18 – Opparbeidelsesplikt mm.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 20 – Søknapdsplikt.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 21 – Krav til innhold og behandling av søknader.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 26 – Opprettelse og endring av eiendom.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 27 – Tilknytning til infrastruktur.
- Naturmangfoldloven, kapittel 11 – Allminnelige bestemmelser og bærekraftig bruk.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Vestfold og Telemark. Eventuell klage over vedtaket må sendes inn skriftlig til kommunen innen 3 uker etter at du har mottatt vedtaket. Søksmål eller erstatningskrav kan ikke reises uten at klageadgangen er benyttet. Se vedlagt skjema for mer informasjon.

Gebyr:

Gebyret er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ for 2023

Pkt.	Beskrivelse	Sats	Antall	Totalt
§ 3-2	Grunngebyr	4560	1	4560
§ 3-3	Fradeling i uregulert område	7600	1	7600
Sum				12.160, -

Samlet saksbehandlingsgebyr er beregnet til 12.160,- og vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

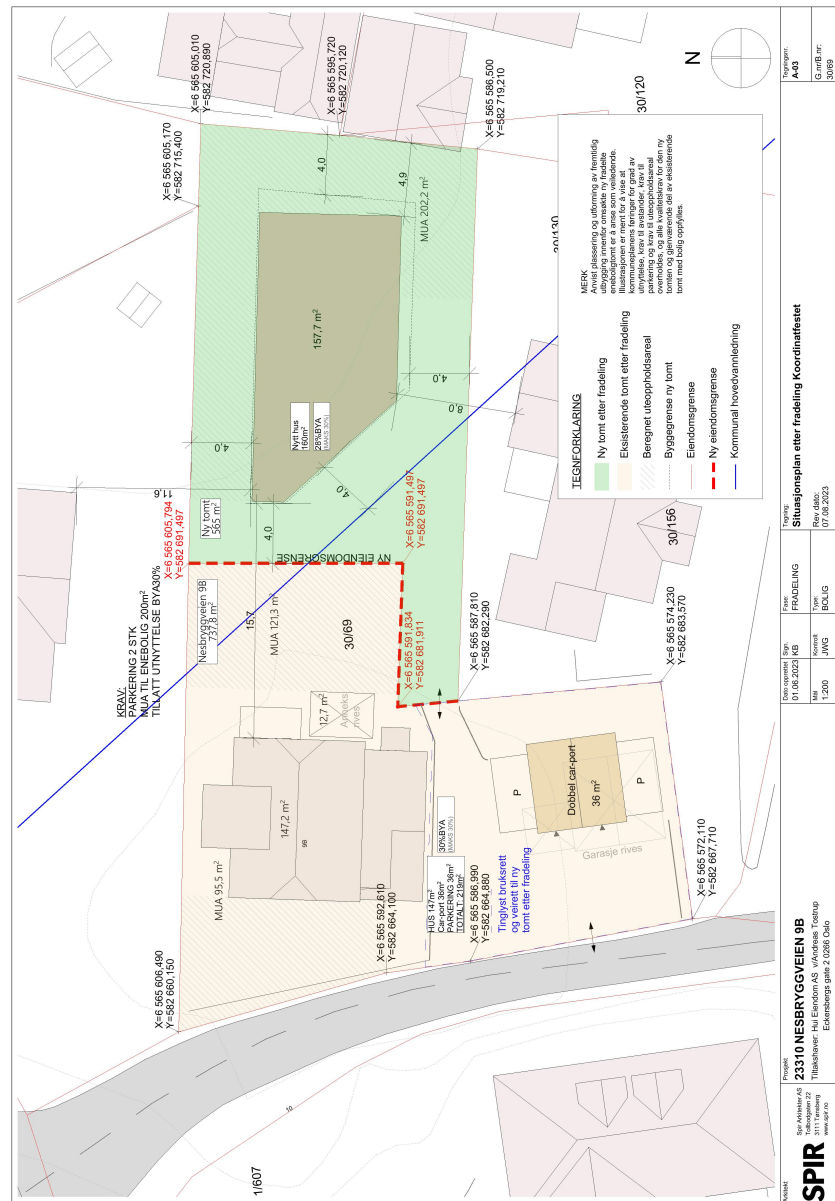
Camilla Frydenlund
saksbehandler

Sandra Røed Hornig
saksbehandler

Side 5

Vedlegg:

Klageopplysningsskjema 2022



Side 6



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard byggningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidseilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard byggningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisondelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen byggningsforsikring må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Huseierne



Norsk takst



Norsk takst



eiendomnorge.no

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
NorskTakst.no
NEF.no
Forbrukerradet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GUENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Norges Eiendomsmeidlerforbund



BUDSKJEMA

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

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

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAV 1: PERSONNR:

NAV 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 28.11.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

Egne notater undefined

