

# Nesbryggveien 9B

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

04

Velkommen til Nesbryggveien 9B

06

Nøkkelinformasjon/Megler

40

Beliggenhet

48

Eiendommen

58

Tekniske dokumenter





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.



## Nesbryggveien 9B

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Prisantydning | 4 750 000        |
| Omkostninger  | 139 740          |
| Totalpris     | 4 889 740        |
| Bruksareal    | 282,0 m²         |
| BRA-I         | 255,0 m²         |
| BRA-E         | 27,0 m²          |
| TBA           | 54,0             |
| Soverom       | 3                |
| Eiendomstype  | Hel tomannsbolig |
| Eierform      | Selveier         |
| Tomteareal    | 738 m²           |
| Byggeår       | 1920             |

## Kontakt vår megler



**Jens Roland Pettersen**

Daglig leder / Eiendomsmegler /  
Partner

+47 909 64 885

[jrp@partners.no](mailto: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. 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 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 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.































































## 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 m<sup>2</sup>

BRA-I 255,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 27,0 m<sup>2</sup>

TBA 54,0 m<sup>2</sup>

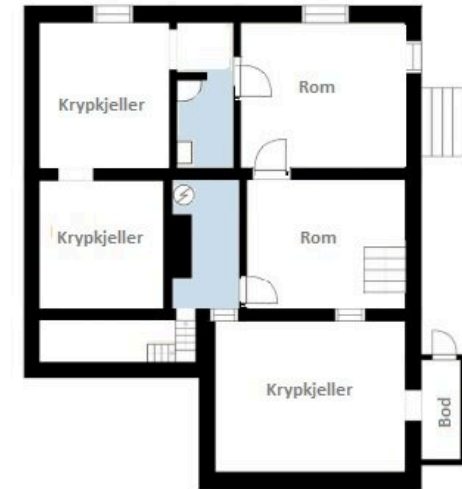
1 Etg.



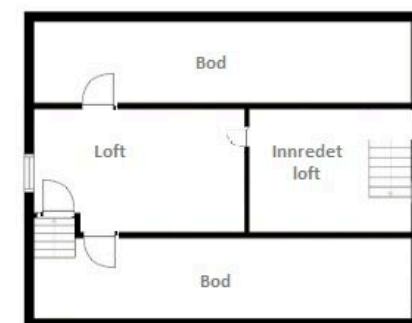
2 Etg.



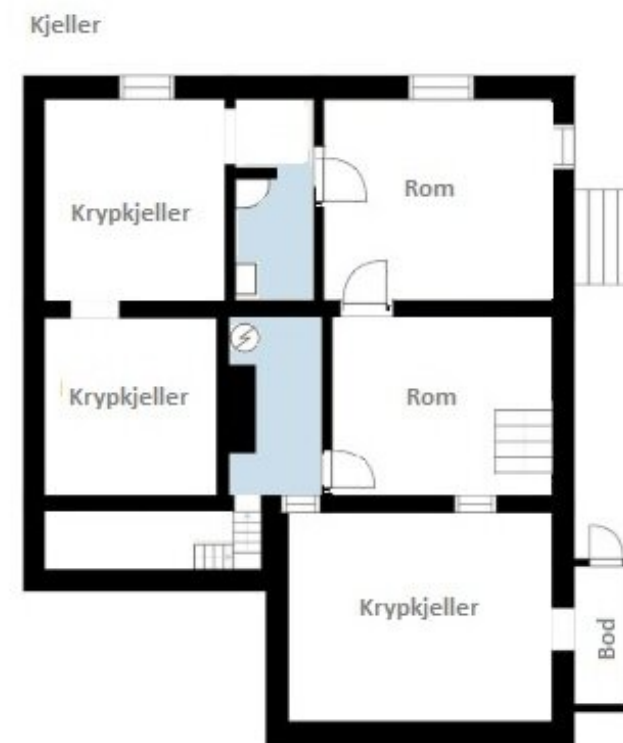
Kjeller



Loft







1 Etg.

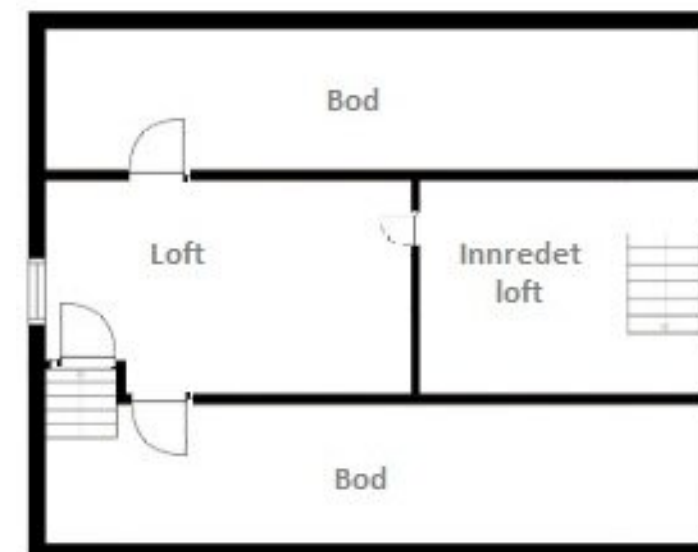




2 Etg.



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 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 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 fradelt tomt - det skal bygges ny enebolig på denne. Nyetablert eiendom har tinglyst bruksrett og veirett over eksisterende eiendom. Eksisterende garasje skal rives.

Det vil bli bygget en dobbel carport med skillevegg i midten og med tillegg av en biloppstillingsplass på hver side av carport hvor eksisterende bolig og ny bolig vil eie hver sin side av denne. Det foreligger tinglyst erklæring om dette som alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i. Erklæringen er vedlagt i salgsoppgaven,

## Diverse

Selger har ikke utført radonmåling iht. forskrift. Kravet om radonreducerende tiltak og følgerig 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?<br>Ja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | dokument på dette som skal tinglyses. Kommunen har et pågående prosjekt med å skille overvann og spillvann på alle eiendommer i området.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | rekkeverk. Det er noe slitasje, elde og mangler på innvendige overflater som sprekker i taket, spekk 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. |  | rekkeverkshøyder.<br>• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det er registrert lekkasje til soverommet under                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 11.Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?<br>Ja. Tilkoblet septik i hage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 32.Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?.<br>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                                                                                |  | Det er satt 8 stk. tilstandsgrad 3 - (TG3: Store eller alvorlige avvik:) - herunder:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | Utvendig > Utvendige trapper:<br>Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.<br>• Det er ikke montert rekkverk.<br>• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 17.Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?<br>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                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | 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. |  | Utvendig > Vinduer:<br>Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.<br>• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.<br>• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.<br>• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.<br>• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.                                                                                                                                                                                                              |  | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:<br>• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.<br>• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 25.Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?<br>Ja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 26 .Er utleiedelen godkjent av kommunen?<br>Ja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | Innvendig > Innvendige trapper:<br>• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.<br>• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.<br>• Det er ikke montert rekkverk.<br>• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.<br>• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.                                                                                                                                                                         |  | 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. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 27.Er det utført radonmåling?<br>Nei, ikke som jeg kjenner til.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | Byggemåte<br>Utdrag fra Tilstandsrapport for Eiendommen:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | baksiden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 28. Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?<br>Ja. Beskriv nærmere hvilke forhold: Eiendommen er delt opp og har i dag to g.nr/b.nr. Det skal bygges ny enebolig på fradelt tomt. Nyetablert eiendom har tinglyst bruksrett og veirett over eksisterende eiendom. Eksisterende garasje skal rives. Det vil bli bygget en dobbel carport med skillevegg i midten og med tillegg av en biloppstillingsplass på hver side av carport hvor eksisterende bolig og ny bolig vil eie hver sin side av denne. Det vil bli opprettet eget |  | <b>Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport</b><br>Utdrag fra Tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen<br>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              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Innvendig<br>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. |



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.

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.

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

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

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**  
Denne tomten er eiet. 738,00 kvm.

**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 godkjenneelse 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 4 750 000,-

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

118 750,00,- (Dokumentavgift)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

4 889 740,- 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 boligene 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. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

**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.

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 polisnr. .

#### 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.

Tomten som ligger ved siden av boligen er fradelt og godkjent til boligformål på nærmere vilkår. Tomten er ikke del av nærværende salg. Man må påregne at tomten vil bli bebygget.

#### Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengainnkrevning 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 ferdigstillelse 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.

#### Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Følgende bestemmelser er tinglyst:

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 ubebygget tomt bnr.345 fra bnr.69 (Nesbryggveien 9B)- 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 avløp .

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

#### 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 budgivers 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 bygningssakkyndig 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 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

27 Jan 2026

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/knirk 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 ferdigattest 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/h.m. Det skal bygges ny enebolig på fradelt tomt. Nyetablert eiendom har tinglyst bruksrett og veirett over eksisterende eiendom. Eksisterende garasje skal rives. Det vil bli bygget en dobbel carport med skillevegg i midten og med tillegg av en beløpstillingsplass på hver side av carport hvor eksisterende bolig og ny bolig vil eie hver sin side av denne. Det vil bli opprettet eget dokument på dette som skal tinglyses. Kommunen har et pågående prosjekt med å skille overvann og spillvann på alle eiendommer i området.

29

Foreligger 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 passes opp for å få den til dagens standard.  
Kjøper oppføres til å sette seg inn i tilstandsrapport og dokumenter ifb med fradeling av tomt. Fradelt tomt inngår ikke i salg, men kan kjøpes i tillegg.  
Selger bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

## Egenerklæringsskjema

Name

Tostrup, Andreas Gusland

Date

2026-01-27

Identification

 bankID Tostrup, Andreas Gusland



Egenerklærings skjema

Signed by:

Tostrup, Andreas Gusland

27/01-2026  
12:19:30

BANKID

Norsk takst

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.

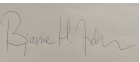


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

### 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 • tilleggssjikt slik som garasje, bod, annek, aust 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 faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



## Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

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 vedovn. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking 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

[Gå til side](#)

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

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22008-1307

Befaringsdato: 18.11.2025

Side: 5 av 36



## 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

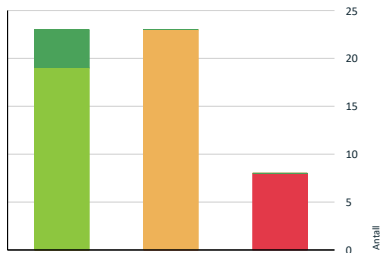
Side: 6 av 36





## Sammendrag av boligens tilstand

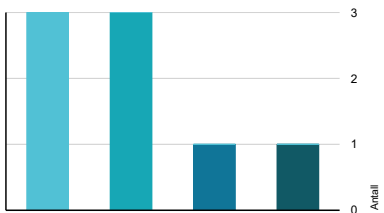
### Fordeling av tilstandsgrader



- 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          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗      | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗      | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗      | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗      | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗      | Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗      | Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗      | Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗      | Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗      | Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗      | Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon                             | <a href="#">Gå til side</a> |

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



**10.2 Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og slette dører.

**Vurdering av avvik:**

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

Det er løst håndtak til toalettdøren.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Feste håndtak.

## Tilstandsrapport



**VÅTROM**

**1. ETASJE > BAD**

**10.2 Generell**

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad 2. etasje.

**1. ETASJE > BAD**

**10.2 Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**

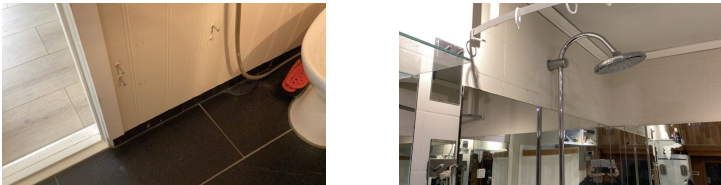
- Det er avvik:

Det er trelist mot gulvet og ukjent tettesjikt

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Dette må undersøkes.



**1. ETASJE > BAD**

**10.2 Overflater Gulv**

## Tilstandsrapport

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.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**1. ETASJE > BAD**

**10.2 Sluk, membran og tettesjikt**

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran. Det er badekar over evt. slukløsning.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

**Konsekvens/tiltak**

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**1. ETASJE > BAD**

**10.2 Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, badekar og bide.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

**Konsekvens/tiltak**

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



**1. ETASJE > BAD**

**10.2 Ventilasjon**

Det er naturlig ventblering.

**Vurdering av avvik:**

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er liten eller ingen ventilering av badet.

**Konsekvens/tiltak**

## Tilstandsrapport

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**1. ETASJE > BAD**

**10.9 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gangen .



**2. ETASJE > BAD**

**10.3 Generell**

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

**2. ETASJE > BAD**

**10.9 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i bod/ gangen.



**KJELLER > VASKEROM**

**Generell**

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



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, there is a dark wooden cabinet with a sink and a black faucet. To the right of the cabinet is a white front-loading washing machine. In front of the washing machine are two white plastic laundry baskets, one of which contains colorful clothes. 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 decorative finish. The texture is uneven and shows some signs of wear or aging.

## 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. The tiles are square and have a slightly textured surface.

## 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

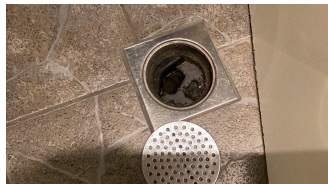
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

### 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 ventiler.

### 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.



## KJELLER > BAD

### 10.2 Sanitærutstyr og innredning

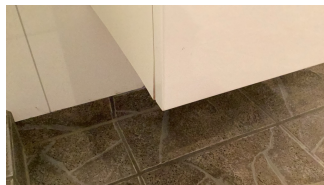
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



## 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

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

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

- 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                               | Kommentar                                                                                                                |
|                                                                                     | 1986                                  |                                                                                                                          |
|                                                                                     | 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 |                                                                                                                          |





## 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

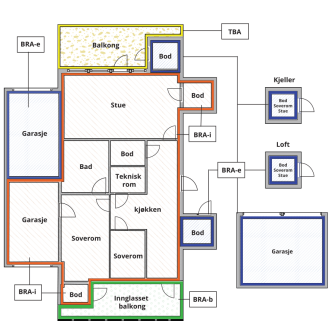
### Hva er måleverdig areal?

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 boden

**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 teller 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 bygningsskruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

## Arealer

Oppdragsnr.: 22008-1307

Befaringsdato: 18.11.2025

Side: 31 av 36



### 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 branncelleinnndeling 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



### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling 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.

| Tomannsbolig | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
|              | 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       |
| <b>Adresse</b>       |      |      |      |      |          |                         |            |
| Nesbryggveien 9 B    |      |      |      |      |          |                         |            |
| <b>Hjemmelshaver</b> |      |      |      |      |          |                         |            |
| Roed Odd-Gunnar      |      |      |      |      |          |                         |            |

Oppdragsnr.: 22008-1307

Befaringsdato: 18.11.2025

Side: 33 av 36



### 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

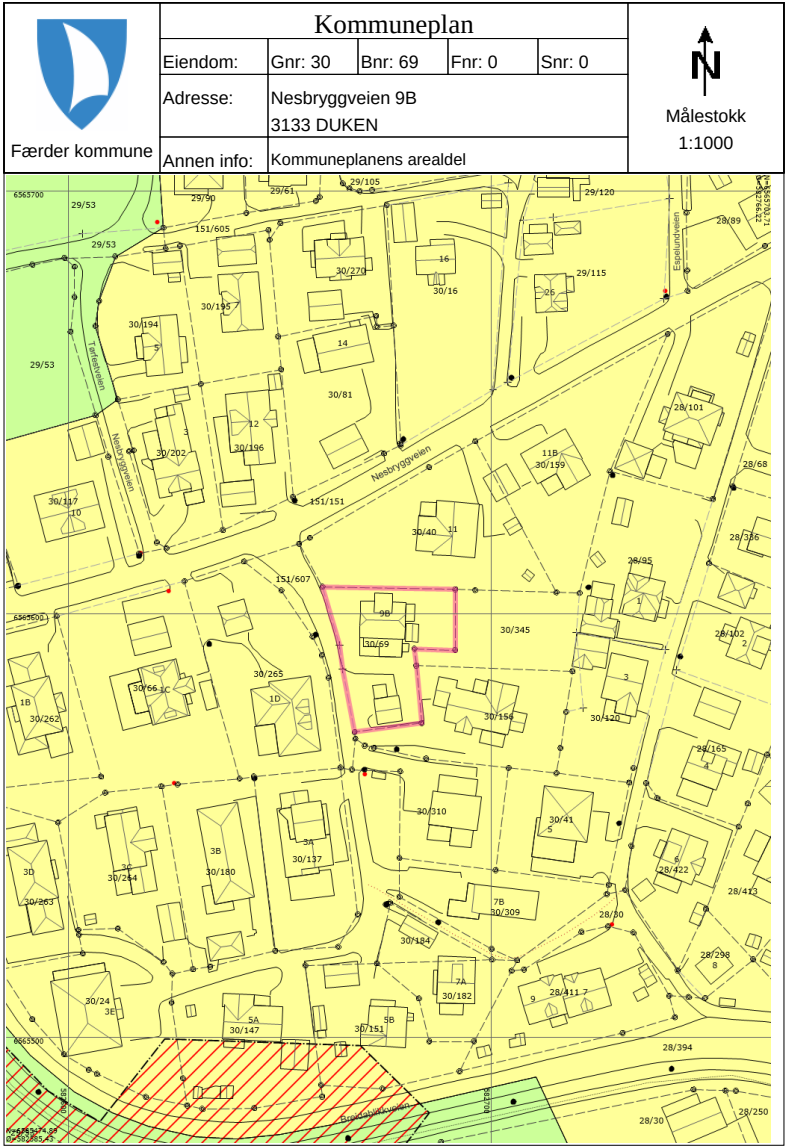
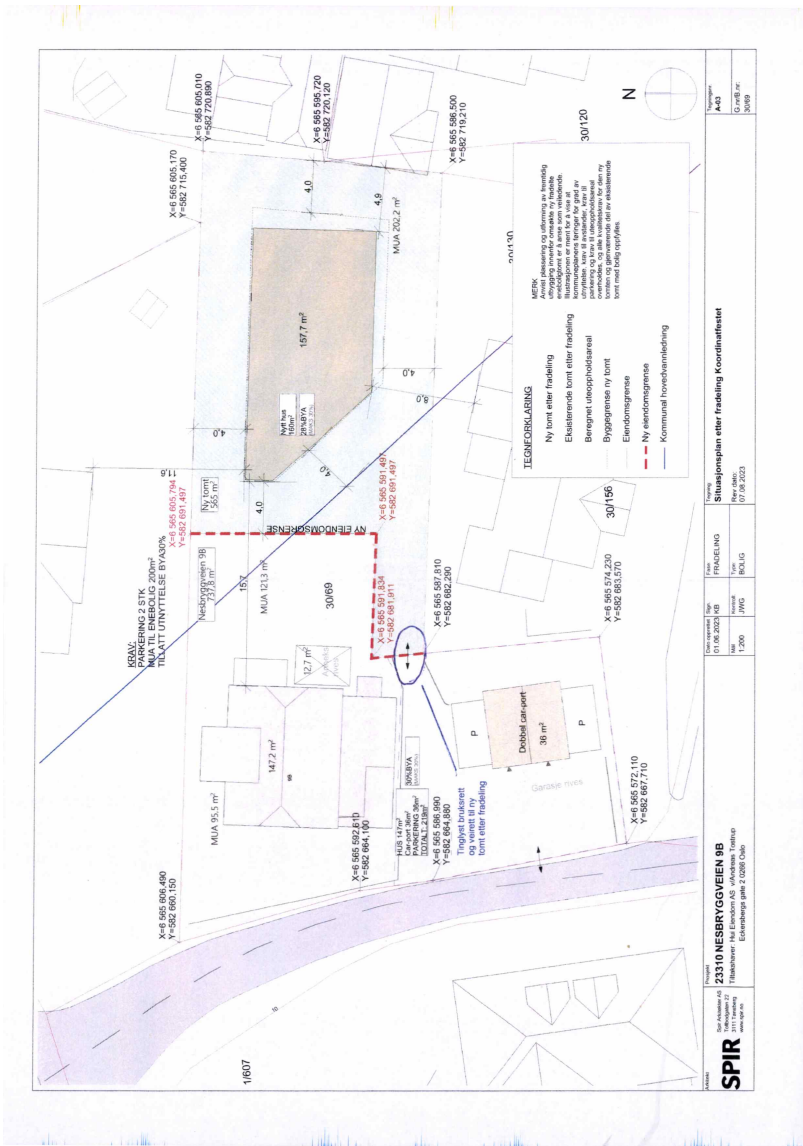
Befaringsdato: 18.11.2025

Side: 34 av 36











|                                                                                   |                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Færder kommune</b><br>Postboks 250 Borgheim<br>3163 Nøtterøy<br>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 <input checked="" type="checkbox"/> | privat <input type="checkbox"/> |
| Merknad: Det er manglende dokumentasjon på vann- og avløpsanlegget på eiendommen. |                                               |                                 |

|                                                                                   |                                               |                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Avløp                                                                             | kommunalt <input checked="" type="checkbox"/> | privat <input type="checkbox"/>         |
|                                                                                   |                                               |                                         |
| Slamavskiller?                                                                    | Ja <input checked="" type="checkbox"/>        | Nei <input type="checkbox"/>            |
| Kommunal slamtømming?                                                             | Ja <input type="checkbox"/>                   | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |
| Merknad: Det er manglende dokumentasjon på vann- og avløpsanlegget på eiendommen. |                                               |                                         |

|                                                                                   |                                        |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|
| Går det kommunale ledninger over eiendommen?                                      | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/> |
| Har eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer?                      | Ja <input type="checkbox"/>            | Nei <input type="checkbox"/> |
| Merknad: Det er manglende dokumentasjon på vann- og avløpsanlegget på eiendommen. |                                        |                              |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp.</b><br>Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er: <ul style="list-style-type: none"><li>• Overvann (takvann og drenering) og spillvann (toalett, dusj, vask m.m) er ikke separert (fellessystem).</li><li>• Ledninger som ikke er tette – primært betongledninger/galvaniserte ledninger.</li><li>• Slamavskiller i bruk.</li><li>• Ikke tilknyttet kommunalt avløp og har et privat avløp som er mer enn 10 år gammelt.</li><li>• Takvann ledes til kommunal ledning.</li></ul> |
| 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 <input type="checkbox"/> | Kommunal vei <input type="checkbox"/> | Privat vei <input checked="" type="checkbox"/> |
| 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-Helårs <input checked="" type="checkbox"/> Sommer <input type="checkbox"/> | 6868 -2402  |
| Feiing                                                                                                 | 506         |
| Merknad: Delt standardabonnement.                                                                      |             |

Alle priser er inkl.mva.

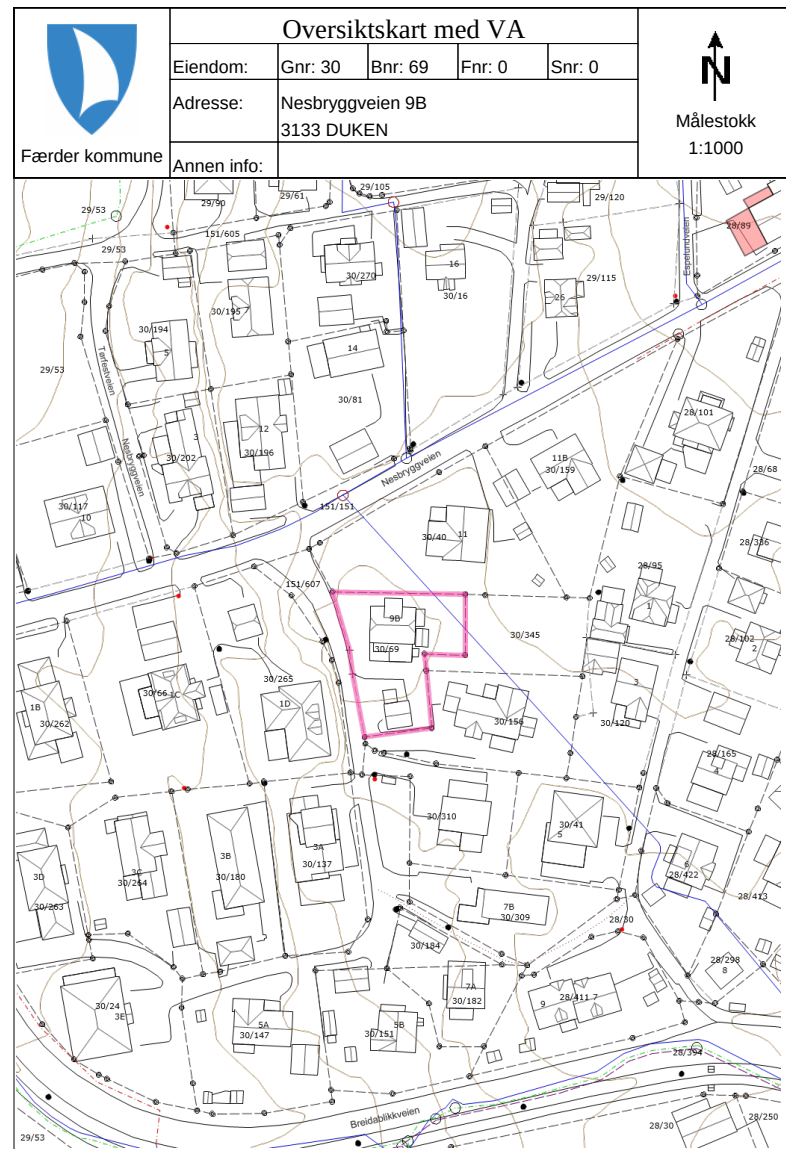
Olje/parafin:

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

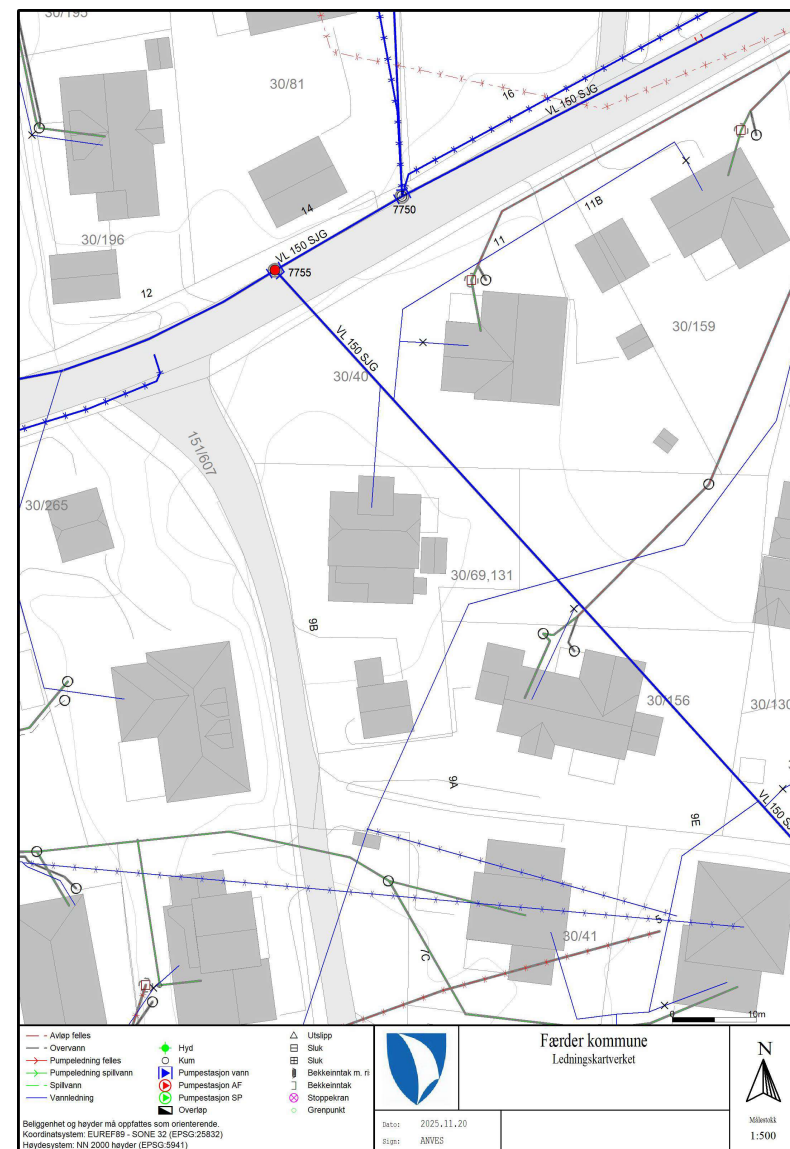
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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](mailto: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](mailto: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

Matrikkelkart

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 tettbygde 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 skissemøyaktighet.

19.11.2025 16:15:47

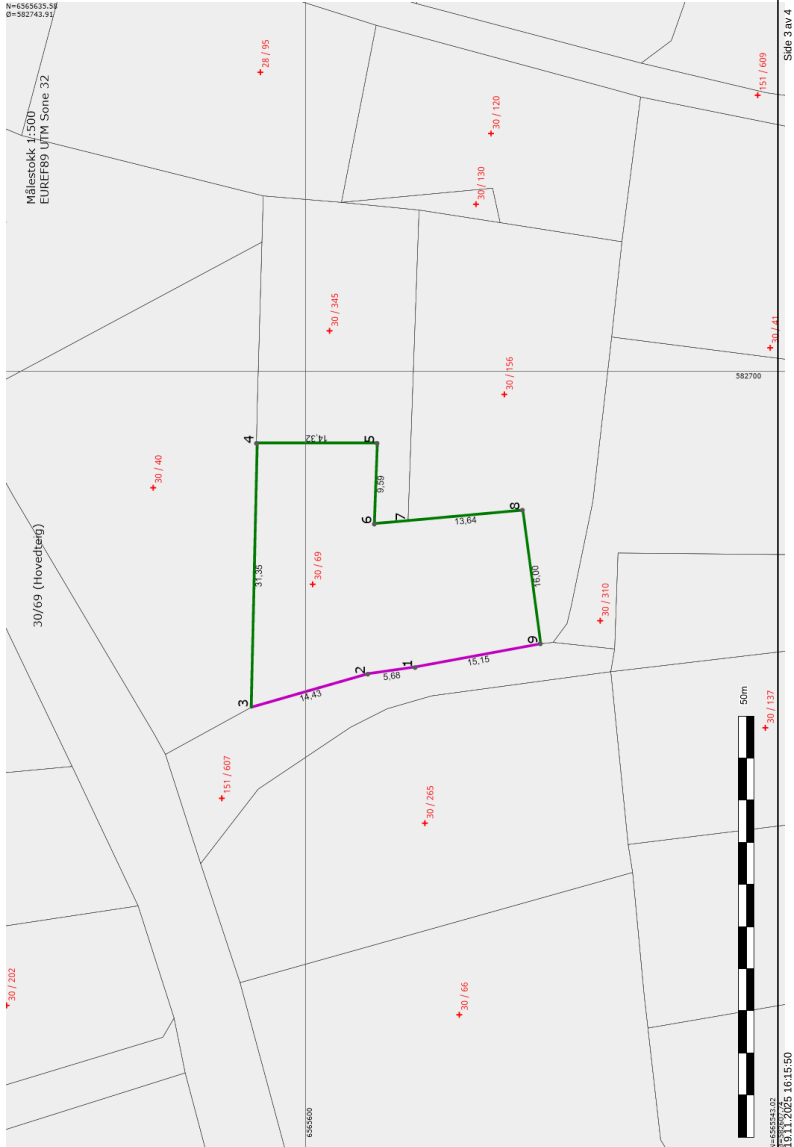
Side 1 av 4



19.11.2025 16:15:50

Side 2 av 4

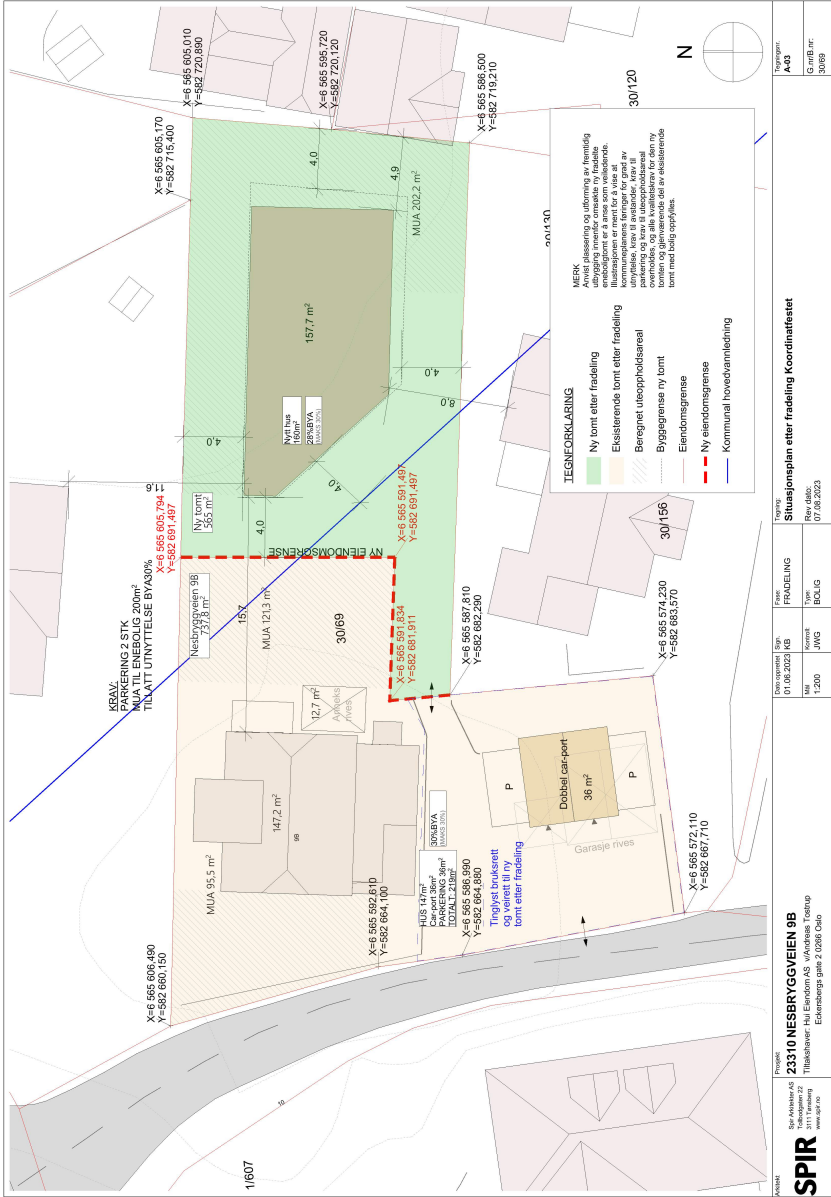




Areal og koordinater

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

| Grensepunkt/Grenselinje |            | Merket nedsatt i/ Grensepunkttype/ |                  | Målemetode      |                                                        | Nøyaktighet                                            |                                                        | Radius |        |
|-------------------------|------------|------------------------------------|------------------|-----------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------|--------|
| Løpnr                   | Nord       | Øst                                | Lengde           | Hjelpeinje      | Metode                                                 | Metode                                                 | Metode                                                 | Metode | Metode |
| 1                       | 6565586,99 | 582664,88                          | Ikke spesifisert | Ukjent          | 82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm          | 82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm          | 82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm          | 300    | 300    |
| 2                       | 6565592,61 | 582664,10                          | Ikke spesifisert | Ukjent          | 82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm          | 82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm          | 82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm          | 300    | 300    |
| 3                       | 6565606,49 | 582660,15                          | Ikke spesifisert | Annen detalj    | 12 Terrengmålt: Teodolit med elektronisk avstandsmåler | 12 Terrengmålt: Teodolit med elektronisk avstandsmåler | 12 Terrengmålt: Teodolit med elektronisk avstandsmåler | 12     | 12     |
| 4                       | 6565605,82 | 582691,50                          | Ikke spesifisert | Gjerdestolpe    | 96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)               | 96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)               | 96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)               | 10     | 10     |
| 5                       | 6565591,50 | 582691,50                          | 14,32            | Ikke hjelpeinje | 96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)               | 96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)               | 96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)               | 10     | 10     |
| 6                       | 6565591,83 | 582681,91                          | 9,39             | Ikke hjelpeinje | 96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)               | 96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)               | 96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)               | 10     | 10     |
| 7                       | 6565587,81 | 582682,29                          | 4,04             | Ikke hjelpeinje | 12 Terrengmålt: Teodolit med elektronisk avstandsmåler | 12 Terrengmålt: Teodolit med elektronisk avstandsmåler | 12 Terrengmålt: Teodolit med elektronisk avstandsmåler | 12     | 12     |
| 8                       | 6565574,23 | 582683,57                          | 13,64            | Rør             | 12 Terrengmålt: Teodolit med elektronisk avstandsmåler | 12 Terrengmålt: Teodolit med elektronisk avstandsmåler | 12 Terrengmålt: Teodolit med elektronisk avstandsmåler | 12     | 12     |
| 9                       | 6565572,11 | 582687,71                          | 16,00            | Rør             | 12 Terrengmålt: Teodolit med elektronisk avstandsmåler | 12 Terrengmålt: Teodolit med elektronisk avstandsmåler | 12 Terrengmålt: Teodolit med elektronisk avstandsmåler | 12     | 12     |
|                         |            |                                    | 15,15            | Ikke hjelpeinje | 12 Terrengmålt: Teodolit med elektronisk avstandsmåler | 12 Terrengmålt: Teodolit med elektronisk avstandsmåler | 12 Terrengmålt: Teodolit med elektronisk avstandsmåler | 300    | 300    |







## 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 tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 [boligkjopperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjopperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://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



## Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

## Hva må du passe på som selger?

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

## 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 bygningsskyndige 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 Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

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

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

## 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 budforhøyvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

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

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

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

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

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

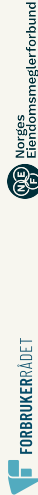
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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 «motbuds»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



## BUDSKJEMA

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 besøktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 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

[illegible]



