

Nordre Løkkevei 12D

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Nordre Løkkevei 12D

38

Beliggenhet

47

Eiendommen

56

Tekniske dokumenter

Nordre Løkkevei 12D

Prisantydning	7 850 000
Omkostninger	207 290
Totalpris	8 057 290
Fellesutgifter	5 125 pr. mnd.
Bruksareal	134,0 m ²
BRA-I	126,0 m ²
BRA-E	8,0 m ²
Soverom	3
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	996 m ²
Byggeår	2010

Kontakt vår megler



Lars Ole Wittingsrud

Eiendomsmegler / Partner

+47 948 14 053

low@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Nordre Løkkevei 12D

Velkommen til denne spennende og svært romslige leiligheten på Grindløkken på Teie!
Her bor du med alt på ett plan, samt at det er en super toppetasje med ekstra stue, to soverom
og bad*.
Fine utsikts- og solforhold!

Området er populært, rolig og sentralt - kun ca 2 min gange til Teie torv med de fleste
sentrumsfunksjoner m.m.

Kort fortalt:

- Stor, praktisk leilighet med svært gode lysforhold inne i leiligheten (3 vegger mot det fri)
 - Bo med alt på ett plan
 - Supert med toppetasje - kjekt for besøk av barnebarn etc.
 - 2 store terrasser med utsikt
 - 2 stuer
 - 3 soverom
 - Romslig p-plass i kjeller med ladeboks og bod like ved.
 - Heis
 - Utvendig malt i senere tid
- Velkommen til en hyggelig visning!













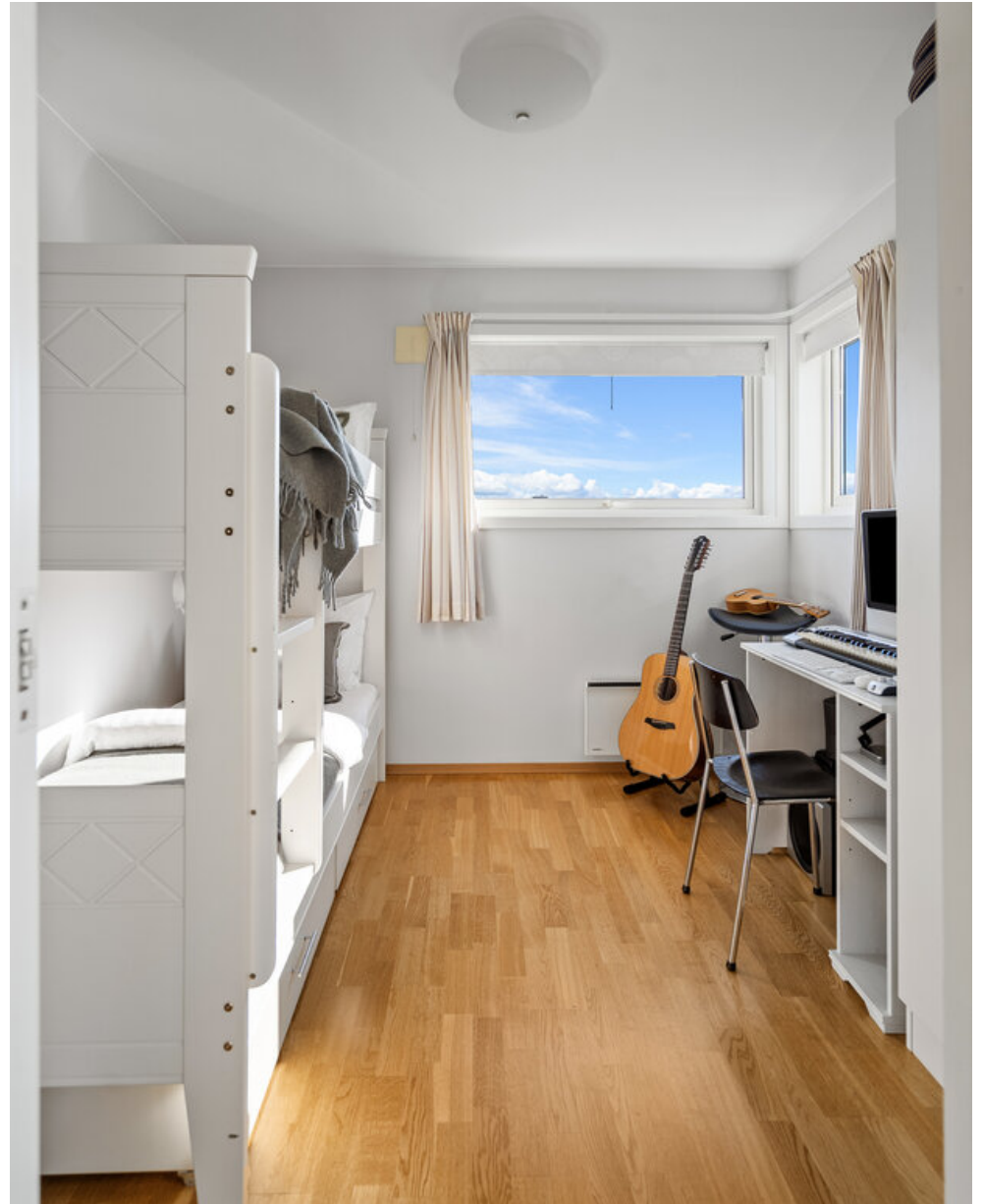




















Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Teie i Færder kommune, ca. 2,5 km fra Tønsberg sentrum. Fra eiendommen er det gangavstand til Teie torv, tur- og rekreasjonsområder, samt Rosanes småbåthavn og bademulighet.

Idylliske Teieskogen med flotte turområder ligger i kort gangavstand og byr på god rekreasjon året rundt. Ved Teie barneskole og Teigar ungdomsskole ligger Nøtterøyhallen med en rekke fotballbaner. Fra barneskolen er det en lysløyperunde på ca. 2,5 km i Teieskogen, som prepareres så fort forholdene tillater det. Det er kort vei til koselige Teie torv med blant annet matbutikker, flere forretninger, kjøpesenter, spisesteder, bakeri med kafé bakeri, vinmonopol med mer.

På Rosanes ligger Rosahaugparken som er idyllisk park med store plenområder, to dammer, fotballbane, lekeapparater og bakker som benyttes til aking om vinteren. På nedsiden av Rosahaugparken ligger også Rosanesstranda med fin badestrand og gresslette, samt Teie småbåthavn. Nøtterøy er kjent for sin vakre skjærgård og nydelige kyststi som går flere steder langs fjorden. For den golfinteresserte er Nøtterøy Golfklubb sitt flotte baneanlegg på Hella som er like ved Borgheim.

Velkommen!

Nordre Løkkevei 12D

Nabolaget Rosanes - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

🚏 Bekkeveien Linje 100, 112, 113A, 113B, N113	5 min ⚡ 0.4 km
🚏 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	7 min ⚡ 2.9 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	29 min ⚡

Skoler

Teie skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	16 min ⚡ 1.2 km
Labakken skole (1-7 kl.) 461 elever, 31 klasser	21 min ⚡ 1.9 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) 230 elever, 13 klasser	22 min ⚡ 1.9 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 24 klasser	16 min ⚡ 1.2 km
Færder videregående skole 750 elever	20 min ⚡ 1.7 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	7 min ⚡ 3.3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Bellevue Senteret	6 min ⚡
🚗 Kople Teie Torv Tønsberg	7 min ⚡



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

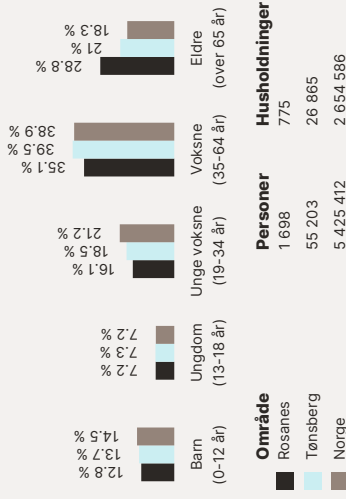


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Teie Kirkes barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min ⚡ 0.4 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 120 barn	13 min ⚡ 1 km
Tiriltoppen barnehage (1-5 år) 96 barn	16 min ⚡ 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Teie	6 min ⚡
Meny Teie Torg PostNord	6 min ⚡ 0.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået
Lite støynivå 89/100

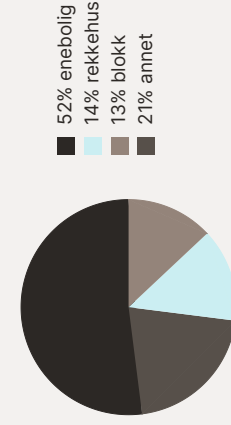


Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

Sport

🏆 Bryggerjordet Balløkke Ballspill	14 min ⚡ 1.2 km
🏆 Teie idrettspark Fotball	17 min ⚡ 1.3 km
🏆 EVO Nøtterøy	20 min ⚡
🏆 Fresh Fitness Tønsberg	22 min ⚡

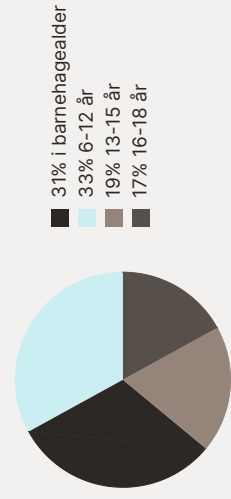
Boligmasse



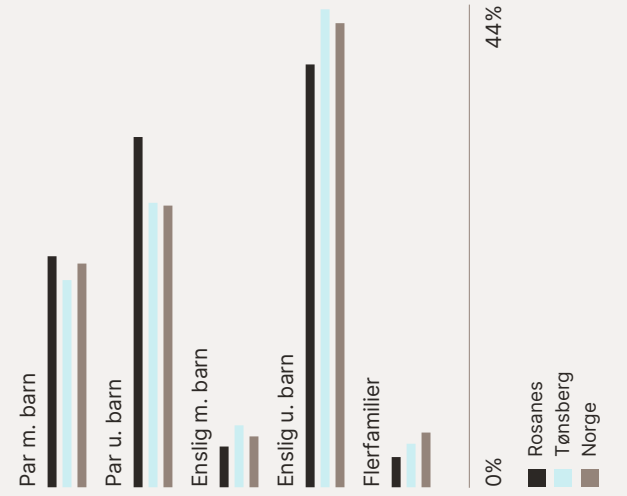
Varer/Tjenester

🏪 Bellevuesenteret	6 min ⚡
🏪 Apotek 1 Nøtterøy	6 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

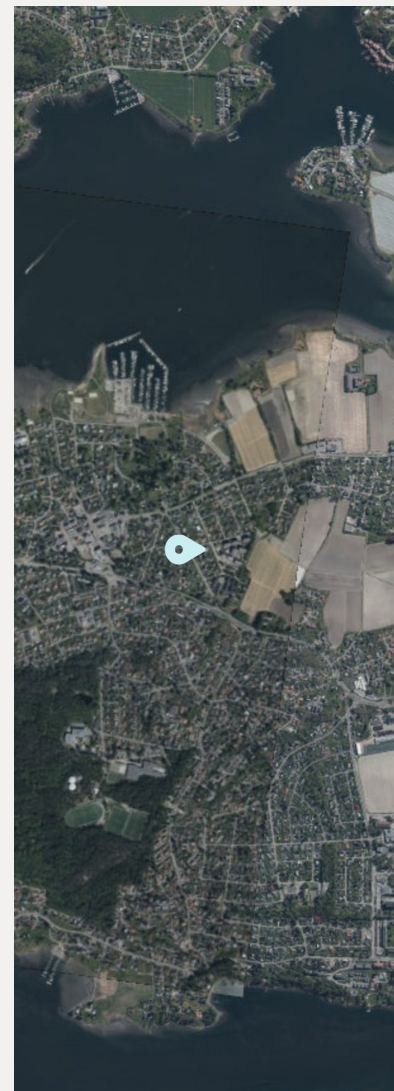


Sivilstand

	Norge
Gift	42%
Ikke gift	43%
Separert	9%
Enke/Enkemann	6%



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



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





Innhold

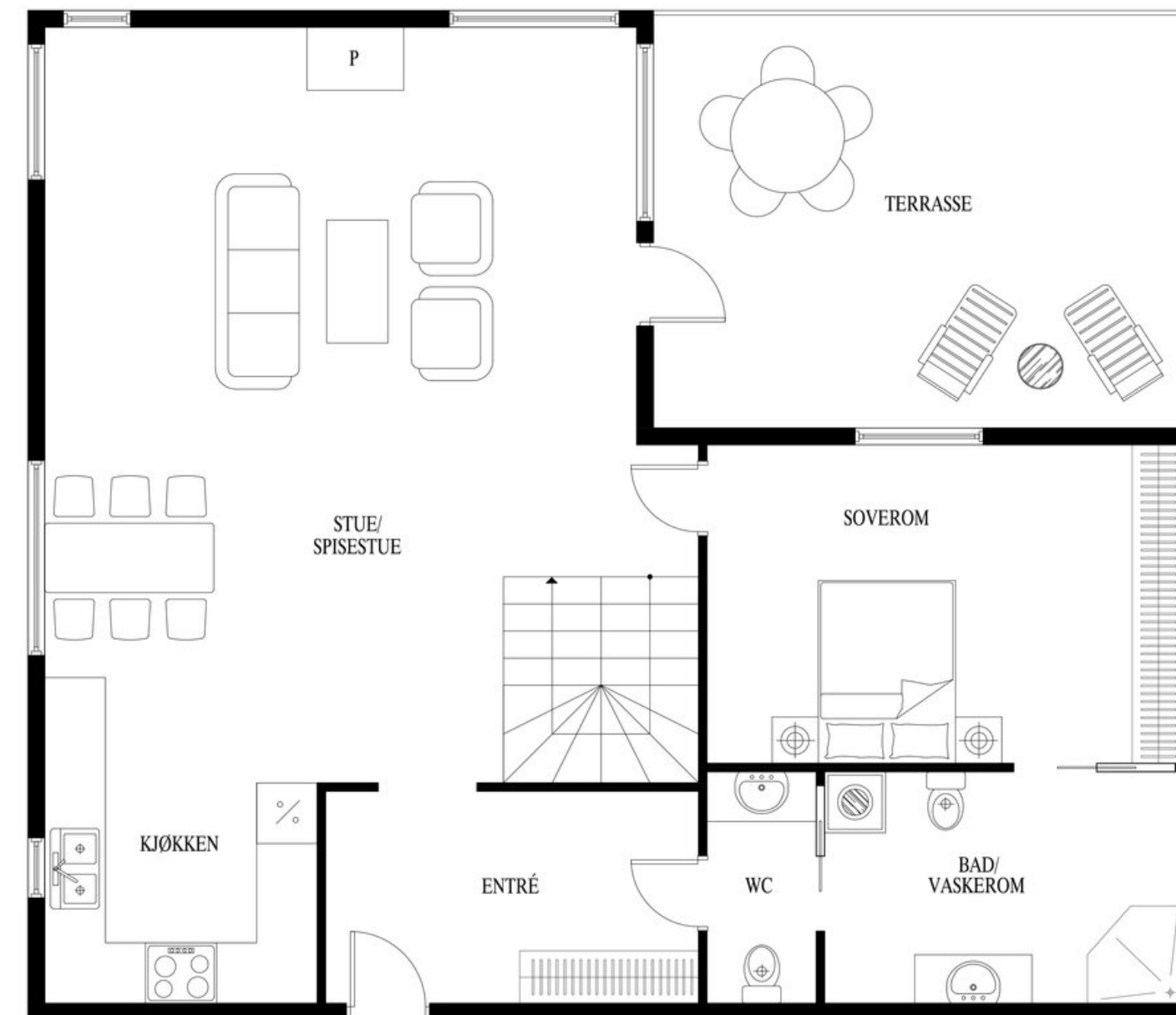
Foruten felles inngangsparti, felles trappegang og heis inneholder denne selveierleiligheten over to plan følgende:
2. etasje: Entré/gang, toalettrom, bad, hovedsoverom, samt kjøkken og stue i åpent rom.
3. etasje: Stue, bad (bod) og 2 soverom.
Ut fra 3.etasje er det en stor takterrasse, samt terrasse ut fra stua i 2.etasje.

Leiligheten disponerer 1 parkeringsplass i felles parkeringskjeller.
Leiligheten disponerer 1 bod i felles parkeringskjeller.
Areal utenom parkeringsplassene i felles parkeringskjeller er fellesareal.

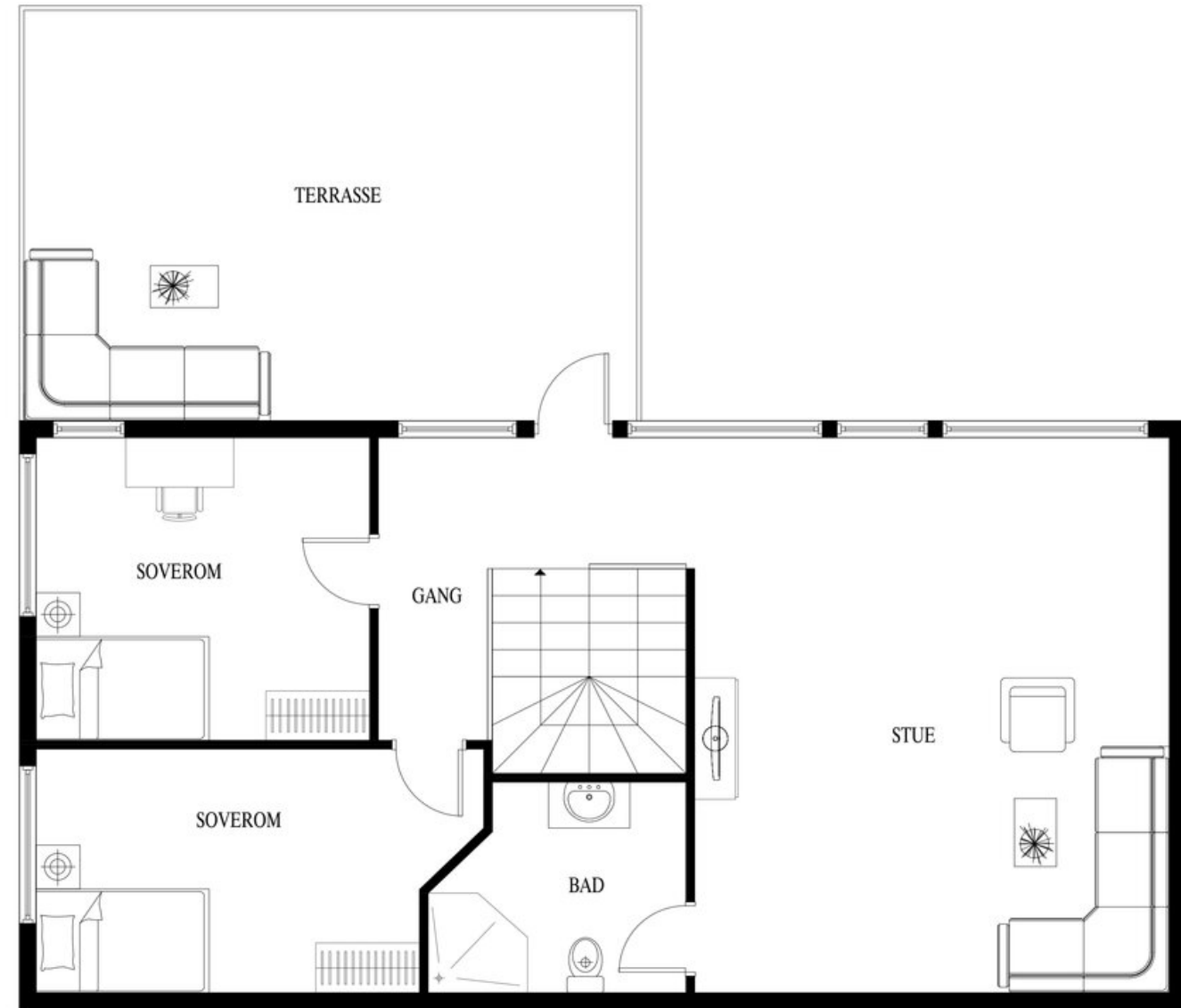
BRA 134,0 m²

BRA-I 126,0 m²

BRA-E 8,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 134,0 m²

- BRA-i: 126,0 m²
- BRA-e: 8,0 m²

2. etasje:

BRA-i: 73 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Gang, bad, toalettrom, soverom, kjøkken og stue.

3. etasje:

BRA-i: 53 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Stue, bad og 2 soverom.

Kjeller:

BRA-e: 8 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Bod.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik avholdt 15.04.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

1 parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Det er installert el-billader på plassen. Det er 4 parkeringsplasser i felles gårdsplass som gjester og beboere benytter.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Byggemåte

Leilighet fra 2010 som går over to plan. Boligen har adkomst via felles oppgang med heis, og disponerer bod/parkering i byggets kjeller. Det er registrert enkelte avvik. For ytterligere info, se tilstandsrapportens enkeltpunkter.

Utvendig

Bygningen har fasader med trepanel. Vinduer og ytterdører i tre med 2-lags glass.

Innvendig

Gulv: Parkett. Vegger: Malte flater. Himlinger: Malte flater.

Våtrom

Bad 2. etasje: Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og WC. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk. Bad 3. etasje: Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og toalett. Det er malte flater i himling. Vegger har flis i dusjsone og malte flater ellers. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har mekanisk avtrekk.

Kjøkken

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom

Toalettrom (gjestetoalett) med flislagt gulv og ellers malte flater. Rommet inneholder servantmøbel og vegghengt toalett.

Tekniske installasjoner

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gang (utenfor toalettrom). Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i gang (utenfor toalett). Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er installert sentralvstøvsuger på badet i toppetasjen.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 2 bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt (TG IU):

- Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 5 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Veggkonstruksjon.
- Innvendig > Overflater.
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:

- Påvist fukt under WC på gjestetoalettrom vil bli utbedret fagmessig før overtagelse. Selger besørger dette.
- Det er etablert en dreneringsrenne i garasjegulv for å hindre at smeltevann fra snø på bilene renner inn i boder. Arbeidet er fagmessig utført av Haugum vaktmestertjeneste.

Det nevnes samtidig at noe vann kan trenge inn under garasjedør ved spesielt kraftig nedbør. Dette har vært vurdert som lite problematisk og ikke gjort noe med. Det er forøvrig god og effektiv dreneringsrenne utenfor garasjedør. Selger opplyser om følgende oppgraderinger den seneste tiden:

- Installering av el-billader ca. 5 år siden.
- Bygningen er utvendig malt i regi av sameiet for få år siden

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik datert 16.04.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt

Denne tomten er eiet 996,80 kvm. Tomten er fellesareal.

Pent opparbeidet hagetomt med stor, felles gressplen rundt bygget (robotklipper) samt hekk mot gaten. Asfaltert innkjørsel for enkelt vedlikehold.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest 4-mannsbolig datert 14.05.2019 og denne er vedlagt i salgsoppgaven. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

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

Bad i 3. etasje er tegnet som bod. En slik bruksendring er søknadspliktig. Rommet er derfor ikke godkjent for dagens bruk, men ble innredet slik fra byggeåret. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggarbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke 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, ileggelse av overtredelsesgebyr 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, mm. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i rommet er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold. Tegninger foreligger ved meglers kontor.

Adgang til utleie

I henhold til sameiet vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og forhold.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med panelovner, varmekabler samt gasspeis i stue.

I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: C - Lys grønn.

Energiforbruk foregående år var 12 841 kWh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

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. Strømtøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Vestfold Interkommunale Brannvesen utførte tilsyn ved fyringsanlegget 19.09.2024. Under tilsynet ble det ikke avdekket avvik. VIB opplyser det ikke er behov for feiing av avgasskanal fra gasspeisen, dersom gassanlegget virker som forutsatt.

Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Be om kopi av rapport etter tilsyn med fyringsanlegget samt feie og tilsynsopplysninger ved meglers kontor.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 7 850 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
196 250,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

<p>8 057 290,- Totalpris inkl. omkostninger og evtnt. fellesgjeld</p>

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

Felleskostnader

Kr. 5 125,- pr. mnd. Oppgitt beløp er et opprundet beløp. Felleskostnader betales forskuddsvis pr. kvartal med kr. 15 375,-.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Blant annet felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, vedlikehold av fellesareal, kabel-TV/internett, snøbrøyting, drift heis.

Styreleder

Styreleder opplyser det bør felles noen grantrær på tomten til sameiets nordhjørne. Vet ikke om dette vil få innvirkning på felleskostnader. Videre opplyses det installeres nytt telefonsystem i heis i løpet av året. Dette vil dekkes av sameiets egenkapital.

Styreleder

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter som vann, avløp, feiing og renovasjon dekkes av felleskostnader. Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV/internettilknytning ved Viken fiber/Altibox dekkes av felleskostnader. Dekoder medfølger i handelen.
- Kommunale avgifter dekkes av felleskostnader.
- Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se oppvarming/energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Andel fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld i sameiet eller andel fellesgjeld tilknyttet seksjon 4.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 303 824,00.

Sekundær formuesverdi kr. 5 215 296,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Sameiet

Sameiet Teie Haveby, Orgnr: 995 625 725

Styreleder og forretningsfører i sameiet: Rolf Dolven.

Sameiet består av 4 seksjoner

Sameiet består av 4 seksjoner og den aktuelle seksjonen - seksjon 4 - har sameiebrøk 24/85. I dag er styreleder og forretningsfører en av beboerne i sameiet.

Styret opptrer som revisor – og regnskap med bilag er til enhver tid tilgjengelig for styret.

I henhold til vedtekter fordeles kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne – etter brøken ¼. Eller kostnader fordeles etter annen avtale når disse oppstår. Årsmøte 2026 er pt. ikke avholdt. Sameiet som sådan reguleres etter eierseksjonsloven.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og forhold.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF med polisnr. SP00008186657.

Regnskap

Årsregnskapet for sameiet i forrige periode viser: Driftsinntekter kr. 246 051,- Driftskostnader kr. 191 376,79,- Årsresultat kr. 54 674,21,-

Resultatregnskap følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Utdrag fra vedtekter i sameiet:

- Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.
- Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom

sameierne – etter brøken ¼. Hver bruksenhet ¼.

- Den enkelte sameier skal holde bruksenhet forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

- Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppsetningsplass og parkeringsplass ute til personer som ikke er seksjonseiere.

- Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et hustandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes uten saklig grunn.

- Sameiets øverste organ er sameiermøte. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Det ordinære samarbeidsmøtet skal behandle årsregnskap, budsjett, valg av styreformann og styremedlemmer, honorar til forretningsfører samt behandle saker som er nevnt i innkallelsen. Valg av forretningsfører skjer i sameiermøtet. Styret opptrer som revisor – og regnskap med bilag er til enhver tid tilgjengelig for styret. Forretningsfører kan godt være ekstern – utenfor sameiet.

- Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikring etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold samt ytre vedlikehold av sameiet og felles innretninger. Fordeling av fellesutgiftene fordeles i henhold til sameierbrøken.
- Det påligger den enkelte sameier å besørge og

bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten. Herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og tak, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer samt inngangsdør til boenheten. Likedan er den enkelte sameier ansvarlig for utvendig vedlikehold av egne terrasser og balkonger – f. eks. glassrekkverk, persienner, markiser o.l.

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

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

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

- Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med utvendige vegger, takrenner, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som evt. er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett med derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene samt inngangsdør til sameiet påhviler sameiet.

Vedtekter følger vedlagt i salgsoppgaven.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider
Utdrag fra sist årsmøte i sameiet:

- Felleskostnadene ble beholdt uforandret.
- Ny alarmtelefon i heis må installeres. Kostnad

fordeles på beboerne utenom de faste felleskostnadene.

- Grantrær ved tørkestativene er blitt store og til sjenanse. Det ble besluttet å fjerne disse. Anbud innhentes.
- Vinduskarmer mot nord vil bli vasket for grønske. Det vurderes vask av hele nordveggen.

Referat fra årsmøte er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

I henhold til vedtekter i sameiet er det ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til reguleringsformål annen veggrunn - teknisk anlegg og fortau med plannavn "Grindløkken" og planID 2011004 (vedtatt 10.12.2014). Det gjøres oppmerksom på at deler av eiendommen er avsatt til fremtidig gang-/sykkelvei langs Holmenveien. Det må påregnes avståelse av grunn til dette formålet.

I henhold til kommuneplan vedtatt 06.09.2023 er området eiendommen ligger i avsatt til boligbebyggelse - nåværende, gang/sykkelvei - framtidig, ras- og skredfare, samt byggegrense, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Område under utvikling og det må kunne forventes utbygging for nye byggetrinn ved Grindløkken.

Eiendommen ligger i nærområdet til fremtidig fastlandsforbindelse.

Styreleder i sameiet opplyser sameiet har undertegnet en avtale med Færder kommune om grunnavståelse av eiendom mot Holmenveien for mulig gang- og sykkelsti. Be om kopi av nevnte avtale ved henvendelse til meglers kontor.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkrevning fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstilling i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt. 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 tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg for sameiet. Kommunen opplyser det ikke er slamavskiller med kommunal tømning på eiendommen.

Videre opplyses det ikke går kommunale ledninger over

eiendommen, eller at eiendommen har felles ledninger sammen med andre eiendommer.

Det er ført ledninger fra eiendommen og over tomten mot Nordre Løkkevei via kum. Se forøvrigre vedlagt oversiktskart med VA og ledningskart som er vedlagt i salgsoppgaven.

Rettigheter og heftelser

- Følgende servitutter/heftelser er registrert på eiendommen og følger ved salg:Seksjonering, tinglyst 09.03.2010, dagboknr. 177786, gjelder: Opprettet seksjoner, seksjon 4, tilleggsdel bygning, sameiebrøk 120/425. Servitutten er rekvirert og følger vedlagt i salgsoppgaven.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

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 det signeres på egenerklæring om konsesjonsfrihet om at boligen skal benyttes til helårsbeboelse.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger i handelen: Hvitevarer på kjøkken. I tillegg medfølger dekoder, samt taklamper med unntak av taklampe over spisebord.

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 tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta

kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

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

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

før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. 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

Eiendomsmeulingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle

rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å

gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er

holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om

eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing

og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke

foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

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 Liv Dolven og Rolf Dolven.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Nordre Løkkevei 12D. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1, bnr. 229, snr. 4 i Færder. Sameiebrøk: 24/85. Bruksenhetsnummer: H0201.

Vårt oppdragsnummer er 28260112.

Megler og meglers vederlag

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

Om meglers vederlag er det avtalt 0,9% beregnet av

salgssummen. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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 eiendomsmeulingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Lars Ole Wittingsrud +47 94 81 40 53/low@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 Tønsberg. Org. nr. 916959478.

Dato

20.04.2026

Tekniske dokumenter

SIGNICAT

Egenerklæringsskjema Gjensidige.pdf
Egenerklæringsskjema Gjensidige.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Dolven, Liv	BANKID	2026-04-14 15:54
Dolven, Rolf	BANKID	2026-04-14 15:56



Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

28-26-112

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Nordre Løkkevei 12D

Postadresse (må fylles ut)

3120 Nøtterøy

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Rolf Dolven

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

rolfdolven@gmail.com

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

90918611

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

2015 august

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Siden overtagelse i 2015 og fram til i dag.

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de - helt eller delvis - med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- Ja
 Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

Se vedlegg 1

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

2.2 Årstall

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

4.2 Årstall

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til
 Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "kasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensør og annet arbeid som følge av en skade.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

Laget dreneringsrenne i for snøsmelting fra biler.

7.2 Årstall

2024

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

Laget dreneringsrenne foran boder i garasjen.

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Haugum vaktmesterjeneste

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

9.2 Årstall

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet)? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig støke eller spyle opp tette avløpsrør.

Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmpumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningskader eller sprekk i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, bodar, vaskerom osv.

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

Ja
 Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

Ja
 Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstillter brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

Ja
 Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdy:

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, naboværter eller andre prosjekter i nrområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell retts sak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreter

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet
- Angreter: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
 Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Tele _____ Dato: 14.04.26 _____ Sign: _____

Vedlegg 1: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her. Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

VEDR. PUNKT 1:
Påvist fukt under WC på gjestettoalettrom vil bli utbedret fagmessig før overtagelse. Selger besørger dette.

VEDR. PUNKT 7:
Det er ikke observert vanninntrengning i kjeller/garasjeanlegg.
Det nevnes imidlertid at det kan samles noe vann på kjellergulvet dersom det smelter en del snø fra bilene.
Det er for et par år siden laget en dreneringsrenne i garasjergulvet slik at det ikke skal renne inn vann i bodene.
Arbeidet er fagmessig utført av Haugums vaktmesterjeneste og kan dokumenteres.

Det nevnes samtidig at noe vann kan trenge inn under garasjedør ved spesielt kraftig nedbør. Dette har vært vurdert som lite problematisk og ikke gjort noe med. Det er forøvrig god og effektiv dreneringsrenne utenfor garasjedør.



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Nordre Løkkevei 12 D, 3120 NØTTERØY
FÆRDER kommune
gnr. 1, bnr. 229, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 15.04.2026 Rapportdato: 16.04.2026 Oppdragsnr.: 20315-2125 Eiendomsverdi ref nr: KR1483

Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



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 bygningsakkyndige 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.



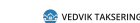
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>



Rapportansvarlig


Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi
- vesentlig • etasjeskillere • tilbygg/svigg slik som garasje, bod, annek, naust og på videre
- utvendige trapper • stammurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdspplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 takstingenjører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20315-2125

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 3 av 17

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablonmessige 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 erfarings tall, 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.

T

Tiltak under kr 20 000

M

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

S

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

ST

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

STH

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2010 som går over to plan. Boligen har adkomst via felles oppgang med heis, og disponerer bod/parkering i byggets kjeller.

Det er registrert enkelte avvik. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG

Bygningen har fasader med trepanel. Vinduer og ytterdører i tre med 2-lags glass.

INNVENDIG

Gulv: Parkett.
Vegger: Malte flater.
Himlinger: Malte flater.

VÅTROM

BAD - 3. ETG

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og toalett. Det er malte flater i himling. Vegger har flis i dusjsone og malte flater ellers. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har mekanisk avtrekk.

BAD - 2. ETG

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant og dusjhjørne. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integreert kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom med flislagt gulv og ellers malte flater. Rommet inneholder servantmøbel og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringskapp er plassert i gang (utenfor toalettrom).

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i gang (utenfor toalett). Det er avløpsrør av plast. Varmt vannstanken er på ca. 200 liter.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

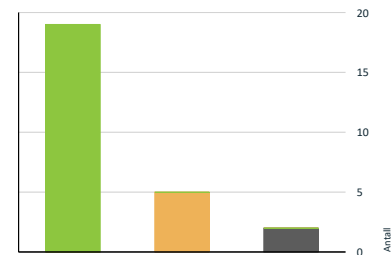
Oppdragsnr.: 20315-2125

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 5 av 17

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.

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

1 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

1 Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Toalettrom er, etter avtale med selger, ikke medtatt i rapporten fordi det er oppstått en skade som skal utbedres før salg. Rapporten følger derfor ikke forskrift på dette rommet. Forøvrig er rapporten utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Leiligheten er organisert i et sameie, som har ansvar for utvendige vedlikehold. Derfor er det kun gjort vurderinger innvendig i leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

1 Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20315-2125

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 6 av 17



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2010

UTVENDIG

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledding av liggende trepanel. Fasade er kun vurdert fra balkong/terrasse, da det kun er nødvendig å vurdere bygningsdeler med "særlig nær tilknytning" i denne type leiligheter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist enkelte kleddningsbord med sprekker og tilløp til råte på veranda i 3. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og noen lokale utbedringer. Utvendig vedlikehold er opplyst å forestås av sameiet.

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TO 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør med brann-/lydisoleringsevne B30/35db
Terrassedører i tre med 2-lags glass.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i 2. etasje med rekkverk i stål/glass og terrassegulv i tre over tekkemateriale. Rekkverkhøyde er målt til 95cm.
Terrasse i 3. etasje med rekkverk i tre og terrassegulv i tre over tekkemateriale. Rekkverkhøyde er målt til 90cm.

Rekkverksyde er henhold til forskrift ved byggeår, men det opplyses imidlertid at dagens krav er 100cm høyde på rekkverk. Begge terrasser ligger over oppvarmet rom med begrensete muligheter for vurdering av lufting og tekkemateriale. Alder og normal byggeskikk er lagt til grunn.

INNVENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett.
Vegger: Malte flater.
Himlinger: Malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

- Gulv ved kjøkkeinnredning har en del hakk/merker.
- I 3. etasje er det registrert en område i gulv med misfarging og sprek i parkettskjøt. Dette skyldes antagelig blomsterpotte, og ingen fuktutslag ved måling på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer av gulv.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er trolig trebjelkelag internt mellom etasjene, og betongdekke mot underliggende boenhet.

TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen trapp av tre med malte vanger og lakkerte trinn.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede dører med profilert overflate.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er malte flater i himling. Vegger har flis i dusjone og malte flater ellers.

Det bemerkes at også deler av vegg utenfor dusjonen er definert som våtsoner med krav om membran. Dagens løsning med malt overflate (antatt våtromsmaling) vurderes å fungere med dagens bruk av dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Gulv er tilnærmet flatt og det er etablert en oppkant ved dør på 25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om badet ikke har tilstrekkelig fall, vil bruksvann ledes direkte til sluk fra dusjkabinett. Det vurderes som lite hensiktsmessig å gjøre tiltak før badet eventuelt skal oppgraderes.

3. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



3. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og toalett.

3. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TO 8 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 25 mm fall fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert hulllyd (bom) ved forsiktig banking på gulvflisene. Dette gjelder ca 10 fliser. Flisene virker ikke å være løse, og det er ikke registrert noen avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

Det kan være flere årsaker til hulllyd i fliser, men i dette tilfelle antas det å ha oppstått ved legging av flisene. Rommet vurderes å kunne brukes videre uten behov for å gjøre utbedringer.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



2. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TO 8 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integriert kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i gang (utenfor toalett).

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på begge bad, gang og kjøkken (ventilator). Tiluft via ventiler i yttervegg.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gang (utenfor toalettrom).

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på 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, jernfôr egget 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

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

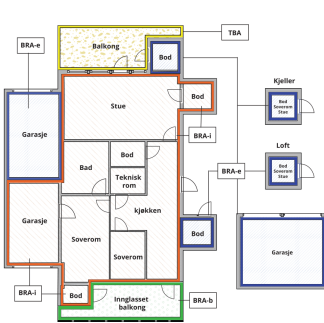
Hva er måleverdig areal?

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) Areal innenfor boenheten(e)

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

Innglasset balkong (BRA-b) Areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Areal av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



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

Areal 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 utformning av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	53			53	
2. etasje	73			73	
Kjeller		8		8	
SUM	126	8			
SUM BRA	134				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Stue, bad, soverom 1, soverom 2		
2. etasje	Gang, bad, kjøkken, stue, soverom, toalettrom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bad i 3. etasje er tegnet som bod. En slik bruksendring er søknadspiktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

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.

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM (m ²)	S-ROM (m ²)
	126	0



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Marius Vedvik	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	1	229		4	997 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordre Løkkevei 12 D

Hjemmelshaver
Dolven Liv, Dolven Rolf

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.04.2026		Gjennomgått	12	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	
2	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20315-2125

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 15 av 17



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSEnivÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2125

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 16 av 17



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningssdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observert forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningssdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søketstyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 20315-2125

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 17 av 17

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KB1493>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

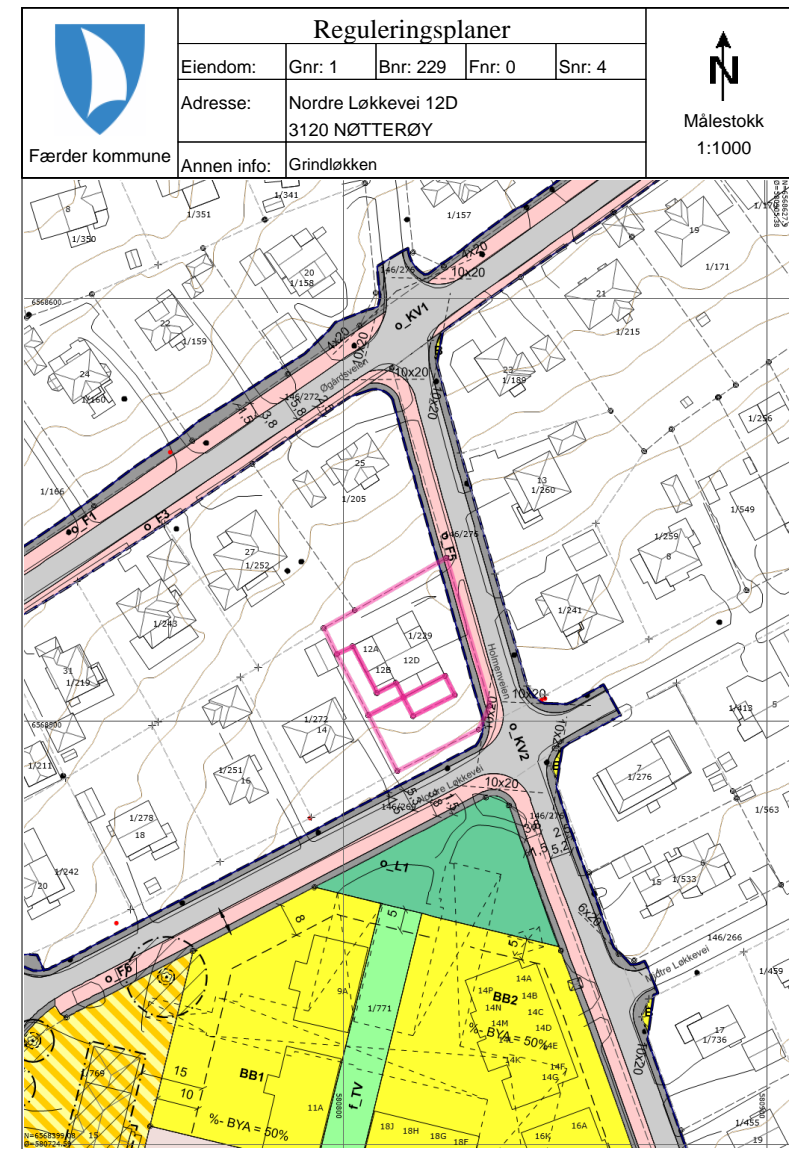
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppretten ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklageemnd.no for mer informasjon

















































Oppdragsnr.: 20315-2125



Befaringsdato: 15.04.2026

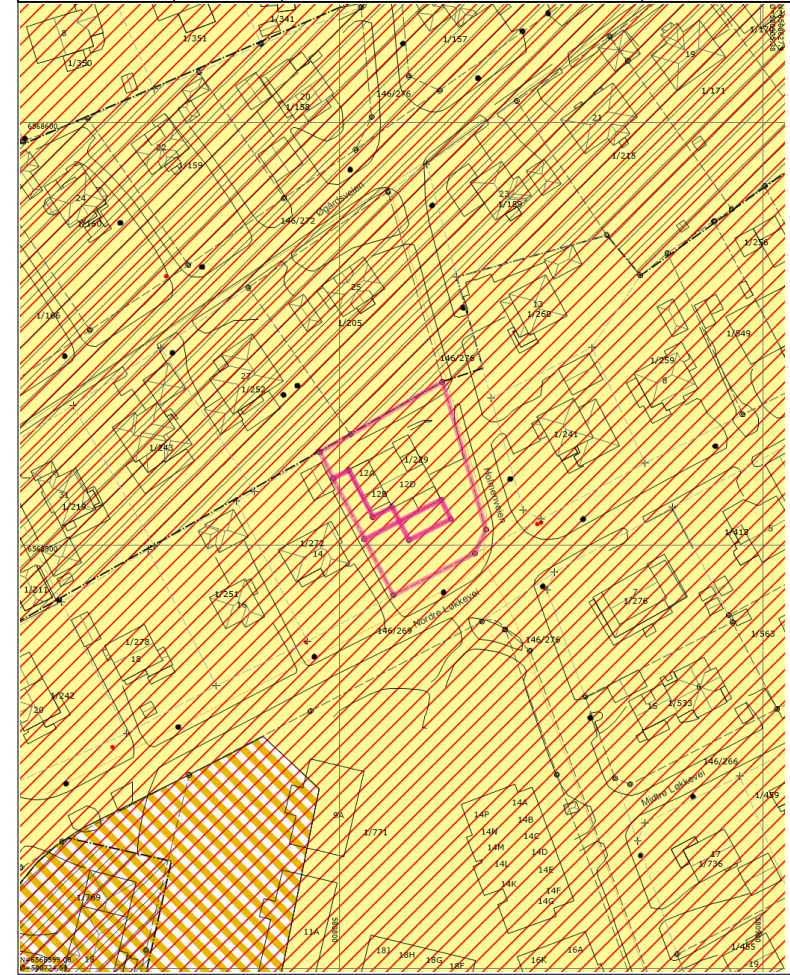
Side: 17 av 17

Ferdigattest		FÆRDER KOMMUNE <i>– med vind i seilene</i>	
Ferdigattest		FÆRDER KOMMUNE <i>– med vind i seilene</i>	
Ansvarelig søker: Knut Langaas As Bromsveien 23 3183 HORTEN		Tiltakshaver: Øyving Kristiansen Nordre Løkkevei 12 3120 NØTTERØY	
Ferdigattest er gitt for Adresse: Nordre Løkkevei 12A		Saksnr.: 09/12043 Vedtaksdato: 18.05.2019	
Tiltaket: Tiltaket gjelder 4-mannsbolig.		Merknader: Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av dokumentasjon mottatt 05.04.2019, hvor det erklæres at tiltaket er gjennomført som omsøkt og godkjent.	
Mottatt dokumentasjonen består av: <ul style="list-style-type: none"> • Søknad om ferdigattest • Kontrollerklæring grunn- og terrengarbeider • Kopi av igangsettingstillatelse og midlertidig brukstillatelse 		Tiltaket – eller deler av det – må ikke brukes til annet formål enn tillatelsen forutsetter. Ferdigattesten kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på feilaktig eller mangelfullt grunnlag.	
Lovgrunnlag: <ul style="list-style-type: none"> • Plan- og bygningsloven § 21-10 – Sluttkontroll og ferdigattest • Byggesaksforskriften kapittel 8 – Ferdigstillelse 		Underskrift: Amir Tariq <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>	
Sted: Nøtterøy		Dato: 14.05.2019	



Tegnforklaring					
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde vedtatt på bakkenivå
	Mast		Skap		Gatelys (belysningspunkt)
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Bygningsdelelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Mønelinje
	Trapp inntill bygg		Veranda		Taksprang
	Vegdekkkant		Husnummer		Annet vegareal avgrensning
	Kommunalveg gatenavn		Privatveg gatenavn		Husnummer med bokstav
	RpGrense		RpFormålgrense		RpAngittHensynGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Eksisterende tre som skal bevares		RpSikringGrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Friskitlinje		Byggegrense
	Offentlig trafikkområde		Bevaring naturmiljø		Måle- og avstandslinje
	Frisikt		Boligbebyggelse		Bevaring kulturmiljø
	Lekeplass		Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Fortau		Gatetun		Kjøreveg
	Turveg		Høydekurve		Annen veggrunn - tekniske anlegg

 Færder kommune	Kommuneplan					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 229	Fnr: 0	Snr: 4	
	Adresse: Nordre Løkkevei 12D 3120 NØTTERØY					
Annen info: Kommuneplanens arealdel						




07.04.2026 16:41:39 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

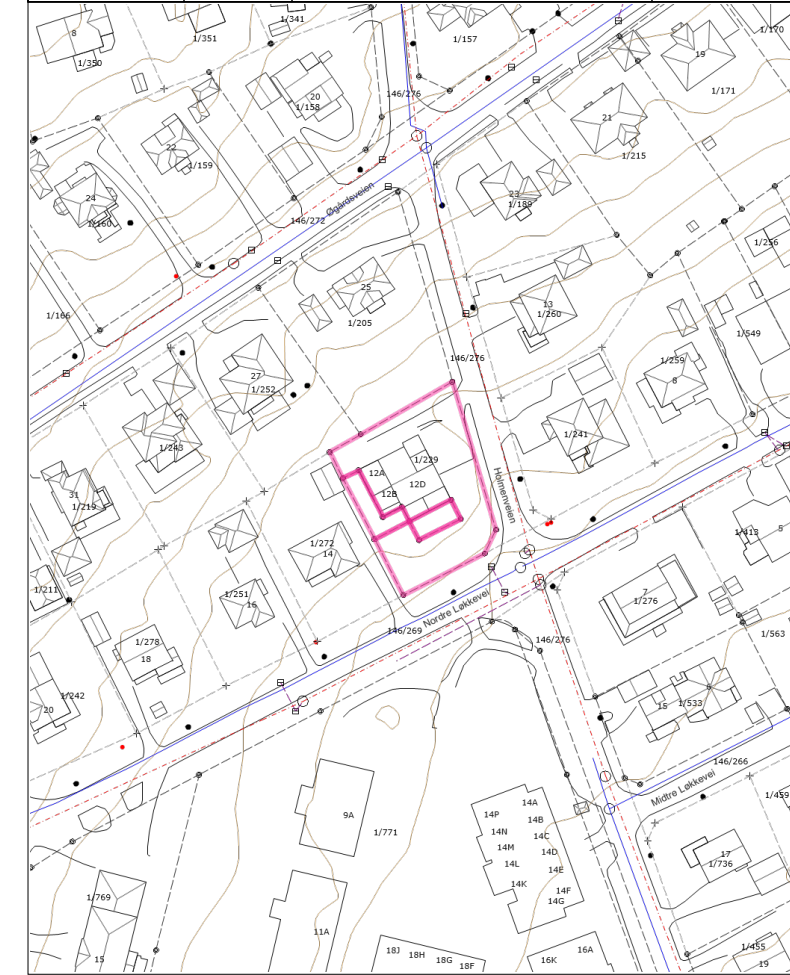
Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.		MatrikelnummermedSnr.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseOmråde		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig		Grense for arealformål		Grense for angitt hensynsoner
	Bevaring kulturmiljø		Ras- og skredfare		Boligbebyggelse - Nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Fremtidig		KpOmråde gjeldende		Høydekurve

07.04.2026 16:41:39 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

 Færder kommune	Oversiktskart med VA					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 229	Fnr: 0	Snr: 4	
	Adresse: Nordre Løkkevei 12D 3120 NØTTERØY					
Annen info:						



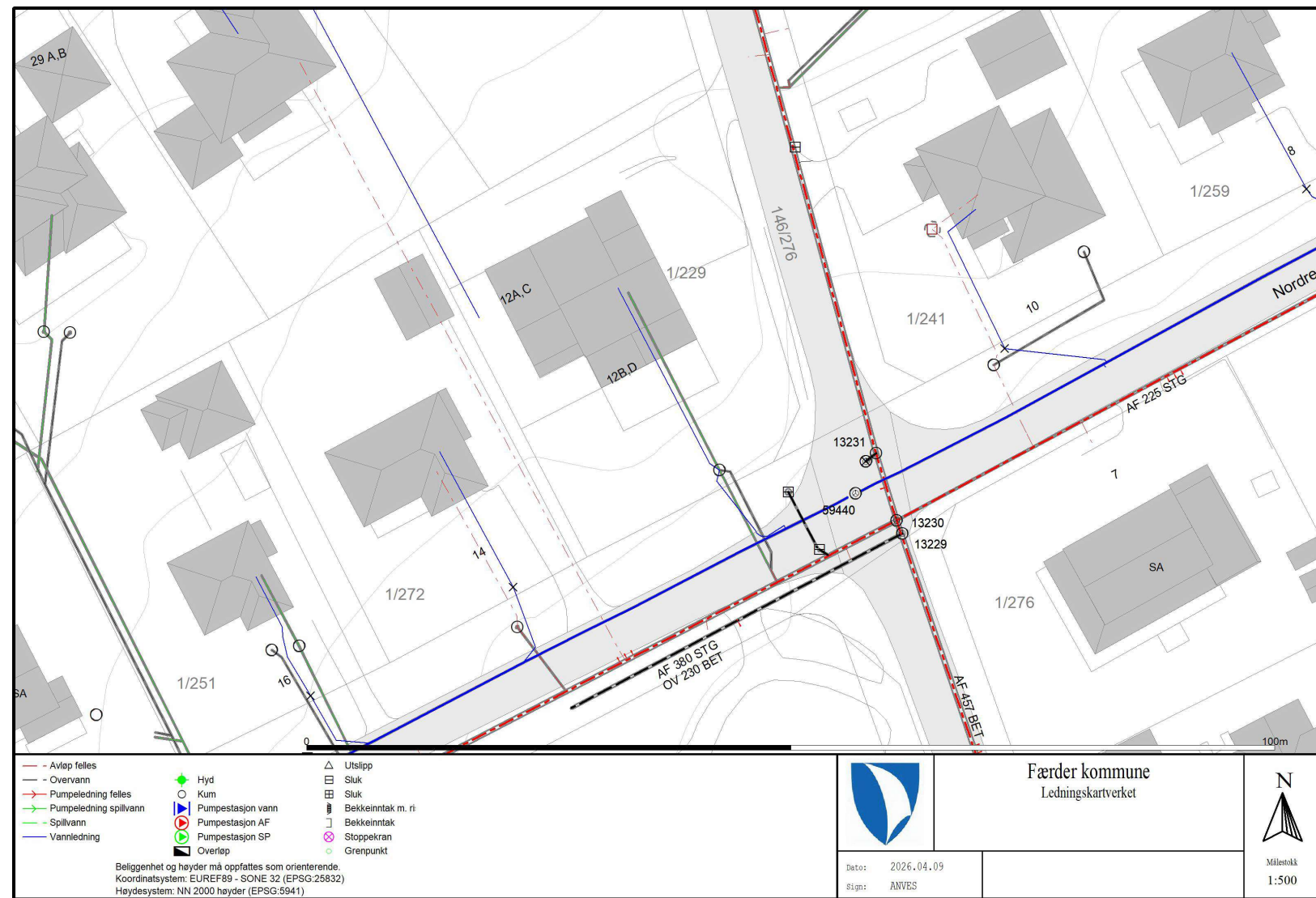
07.04.2026 16:40:15 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Kum - annen eier		Sandfangskum		Sluk
	Avløp felles		Overvannsledning		Vannledning uten Vestfold vann
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.		MatrikelnummermedSnr.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Høydekurve				

07.04.2026 16:40:16 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



VEDTEKTER FOR SAMEIET TEIE HAVEBY

Oppdatert i årsmøtet 06.06.23

1. Formål

Sameiets navn er TEIE HAVEBY og består av 4 boligseksjoner.

Eiendommen gnr. 1 bnr. 229 i Nøtterøy kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjeldende reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr. 31.

2. Forholdet mellom sameierne.

2.1

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og forhold. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal (kan fravikes jfr. § 19). Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne – etter brøken ¼. Hver bruksenhet ¼.

Den enkelte sameier skal holde bruksenhet forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppsetningsplass og parkeringsplass ute til personer som ikke er seksjonseiere.

2.2 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

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

2.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et hustandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

2.3 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

3. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøte.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Det ordinære samarbeidsmøtet skal behandle årsregnskap, budsjett, valg av styreformann og styremedlemmer, honorar til forretningsfører samt behandle saker som er nevnt i innkallelsen.

Valg av forretningsfører skjer i sameiermøtet. Styret opptrer som revisor – og regnskap med bilag er til enhver tid tilgjengelig for styret. Forretningsfører kan godt være eksternt – utenfor sameiet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

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

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal skriftlig fremlegge datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan nær som helst trekkes tilbake.

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

3.

4. Styret

Styret består av 3 medlemmer (en fra hver eierseksjon), hvorav 1 styreleder og 1 varmann (også fra hver eierseksjon) som velges på sameiermøte 1 gang i året. Bare fysiske personer kan velges.

Leder og ett styremedlem forplikter sameiet utad.

Styret sørger for at det føres regnskap og det skal hvert år utarbeides budsjett for driften, Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier sammen med innkallelsen til ordinært årsmøte.

Hvert styremøte/sameiermøte skal protokollføres.

5. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsførere, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikring etc.

Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold samt ytre vedlikehold av sameiet og felles innretninger.

Fordeling av fellesutgiftene fordeles ihht. sameierbrøken.

På grunnlag av årsbudsjettet fastsetter styret månedlige å konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis hvert kvartal til sameiets bankkonto.

Å konto beløpet skal også dekke en oppbygning av sameiets egenkapital som skal benyttes som en buffer til dekning av større vedlikeholdsprosjekter.

Styret har rett til å endre det månedlige å konto beløpet.

6. Vedlikehold

6.1 Bruksenhetene

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

Likedan er den enkelte sameier ansvarlig for utvendig vedlikehold av egne terrasser og balkonger – f. eks. glassrekkverk, persiener, markiser o.l.

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

4.

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

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

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

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

Sameier er selv ansvarlig for å opprette egen innboforsikring.

6. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med utvendige vegger, takrenner, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som evt. er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett med derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene samt inngangsdør til sameiet påhviler sameiet.

7. Lovbestemt panterett

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

8. Husorden

Som husordensregler gjelder de regler som er utgitt av den lokale huseierforening med de endringene som sameierne til enhver tid bestemmer.

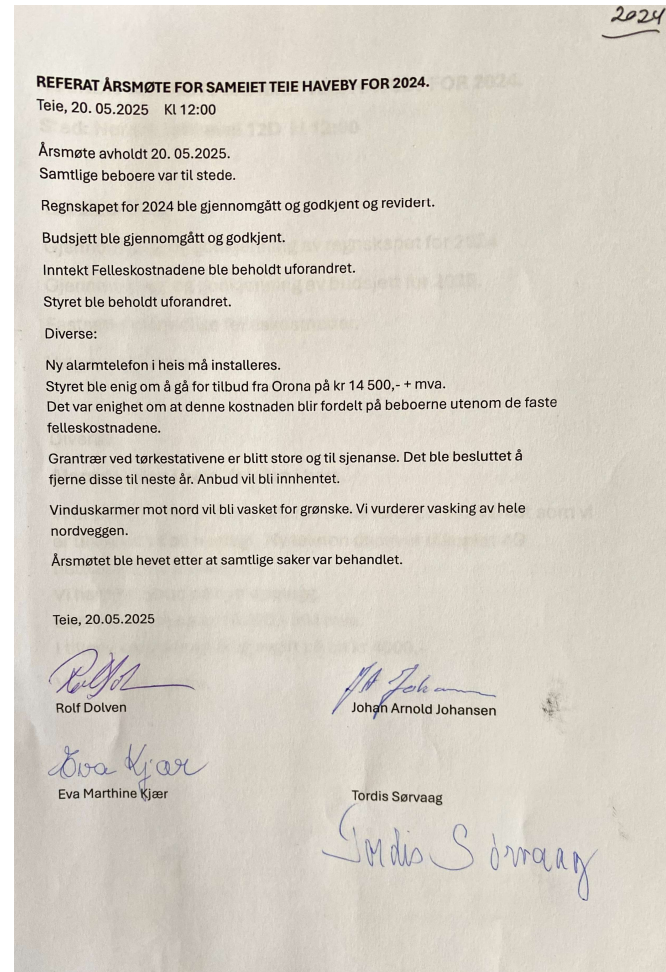
Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mishold av sameierpliktene, se pkt. 9.

9. Mislighold

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold til eierseksjonsloven § 26.

5.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonsloven § 28.



SAMEIET TEIE HAVEBY			
Resultatregnskap	2025	2024	
<i>Inntekter</i>			
Husleie	-246 000,00	-219 000,00	
Renteinntekter	-51,00	-73,00	
Sum inntekter	-246 051,00	-219 073,00	
<i>Kostnader</i>			
Kommunale avgifter	77 015,64	80 904,81	
Bredbånd	27 792,00	28 352,00	
Strøm	12 477,02	14 830,75	
Hage	9 849,63	22 481,20	
Strandmann	12 991,87	12 592,50	
Rep og vedlikehold	5 579,00	2 631,00	
Drift heis	6 688,38	6 278,00	
Honorarer	10 000,00	6 250,00	
Forsikringer	28 838,00	26 038,00	
Bankomkostninger	145,25	496,56	
Sum kostnader	197 376,79	198 854,82	
Resultat	OVERSKUDD	-54 674,21	-20 218,18
Balanse pr 31.desember	2025	2024	
Bankinnskudd	109 981,02	70 681,81	
Til gode husleie/felleskostnader	15 375,00	0,00	
	125 356,02	70 681,81	
Egenkapital			
Per 01.01.	-55 306,81	-35 088,63	
Tilført i perioden	-54 674,21	-20 218,18	
	-109 981,02	-55 306,81	
Forskuddsbetalt fellesutgifter	-15 375,00	-15 375,00	
	-125 356,02	-70 681,81	

Melding til tinglysing

Du er ført en seksjonering i matrikkelen
Du er ført med brukstiltale: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr.: 9649622256
Navn: NØTTERØY KOMMUNE

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr.: 993816531
Navn: TEIE HAVEBY AS

Matrikkelenheter som er seksjonert
Knr: 0722
Gnr: 229

Nye seksjoner	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samsøkt	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusiv utareal
0722	1	229	0	0	1	100 / 425	Boligsesjon	Ja	Ja
0722	1	229	0	0	2	90 / 425	Boligsesjon	Ja	Ja
0722	1	229	0	0	3	115 / 425	Boligsesjon	Ja	Nei
0722	1	229	0	0	4	120 / 425	Boligsesjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 177786 Tinglyst: 09.03.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

08.03.2010 13:53

Løpenummer for forretning: 60083674
Vedlegg: Ja

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner resekjonering

Rekvirentens navn: **PROMARK AS**
Adresse: **STORVEIEN 20**
Postnr.: **5126 TÅUSBERG**
Underorganisasjonsnr./Fødselsdato/Orgnr.: **993816531**

Sted, dato: _____ Underskrift: _____

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen
Kommunen: _____ Kommunens navn: _____ Gnr.: _____ Bnr.: _____ Feste nr.: _____ Snr.: _____
0722 NØTTERØY 1 229

2. Hjemmelshaver(e)
Fødselsnr./Org.nr. (119 siffer) 2: _____ Navn: _____ Ideell andel 3): _____
993 816 531 TEIE HAVEBY AS 1/1

3. Begjæring
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S. nr.	Formål	Brak (teller)	Tilleggsareal (4)	S. nr.	Formål	Brak (teller)	Tilleggsareal (4)	S. nr.	Formål	Brak (teller)	Tilleggsareal (4)	S. nr.	Formål	Brak (teller)	Tilleggsareal (4)
1	B	100	86	13				25		37		49			
2	B	90	86	14				26		38		50			
3	B	115	B	15				27		39		51			
4	B	120	B	16				28		40		52			
5				17				29		41		53			
6				18				30		42		54			
7				19				31		43		55			
8				20				32		44		56			
9				21				33		45		57			
10				22				34		46		58			
11				23				35		47		59			
12				24				36		48		60			

Sum tellere: 425 = nevner: 425

4. Supplerende tekst
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 8/2-10 Rekvirentens underskrift: **PROMARK AS**
Tom E. Skauen

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF

5. Egenerklæring
Undertegnede erklærer at:

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbyggt

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesareal omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) hver boligsesjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
 boligsesjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samekseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra parthaver ved resekjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter
Sted, dato: TÅUSBERG 8/2-10 Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13): **Ann Helen Kvræne**
ANN HELEN KVRÆNE
Eksklusiv/registrert partnar (Ved resekjonering kreves samtykke fra eksklusiv/registrert partnar for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

Dato: 8/2-10 Rekvirentens underskrift: **PROMARK AS**
Tom E. Skauen

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF

8. Styrets samtykke mv. ved resekjonering
 Styret samtykker til resekjonering (§ 12), eller
 Styret erklærer at sameietet har samtykket til resekjonering (§ 30)

Sted, dato: _____ Underskrift: _____

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/resekjonering
 Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)
 Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/resekjonering er gitt for:

Gnr.: _____ Bnr.: _____ Feste nr.: _____ Snr.: _____ Kommune: _____

Dato: _____ Stempel og underskrift: _____

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/resekjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligsesjon, N=næringsseksjon, SB=samekseksjon bolig, SN=samekseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsareal gjelder bygning, G dersom tilleggsareal gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsareal gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettstilfeller som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til resekjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgrenser.

Sted, dato: _____ Underskrift: _____

Matrikkelført 01 MAR 2010
NØTTERØY KOMMUNE TEKNISK ETAT
Byggesaks- og oppmålingsseksjonen

Dato: 8/2-10 Rekvirentens underskrift: **PROMARK AS**
Tom E. Skauen

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsopp-gaven, 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 salgsopp-gaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. AVTREKKSUVIFTER 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. Vegg-lamper, krok-hengte lamper, lysekroner, prisme-lamper 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

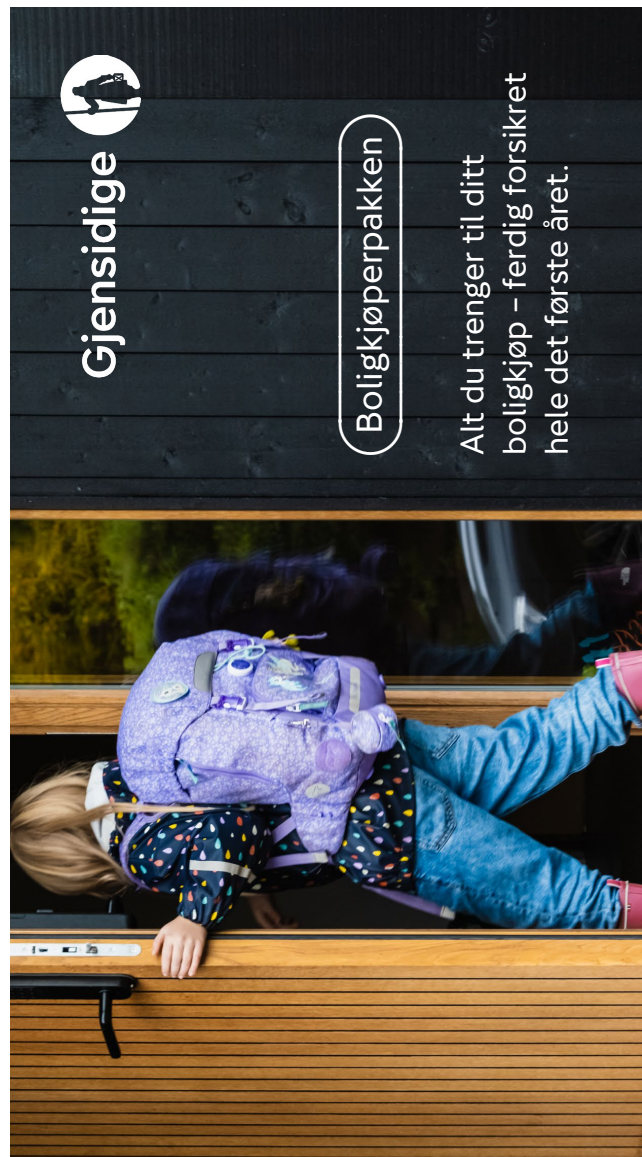
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningforsikring for hus
- innboforsikring Plus
- 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 Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet 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 bygningforsikring for hytte
- innboforsikring Plus
- 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 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 bygningforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Plus mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningforsikring 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. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



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 bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsopp-gaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningsakkyndige 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 tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEFno
Forbrukerrådet.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 salgsopp-gave og tilstandsrapport.

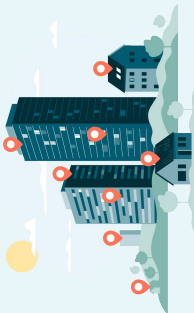
G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som feks. BankID eller MiniID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



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 (hemmeilig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

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 budgivning og at jeg/vi har besiktiget 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 15.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**&BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no