

Øvre Smidsrødvei 20 A

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

44

Beliggenhet

54

Eiendommen

62

Tekniske dokumenter

Øvre Smidsrødvei 20 A

Prisantydning	7 800 000
Omkostninger	215 990
Totalpris	8 015 990
Bruksareal	158,0 m ²
BRA-I	149,0 m ²
BRA-E	9,0 m ²
TBA	56,0
Soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	681 m ²
Byggeår	2017

Kontakt vår megler



Rikke Steneby
Eiendomsmegler
+47 406 47 153
rs@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til flotte Øvre Smidsrød vei 20A – en arkitekttegnet og svært tiltalende enebolig med gjennomgående bra standard, nydelig sjøutsikt og flotte lysforhold. Boligen byr på spennende og stilfulle vindussammensetninger, som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lys og innbydende atmosfære. I stuen i 2. etasje finner du også en peis som gir både varme og ekstra hygge. Det er montert plisségardiner på de fleste vinduer i stue og kjøkken, samt blendede plisségardiner på hovedsoverrommet.

Hagen er pent opparbeidet, med prydrær, busker og beplantede bedd som gir et frodig og innbydende uteområde gjennom sesongene. Eiendommen har også praktisk carport samt hele 3 utvendige boder som gir gode oppbevaringsmuligheter. Terrasse mot sør er bygget over carport og bodareal i 1. etasje, med gulv i impregnerte terrassebord. Balkong mot nord er oppført i tre, også her med impregnerte materialer. Terrassedøren mot nord er tofløyet. Det er også montert markiser på begge terrasser, som gir gode skjermingsmuligheter.

Man ønskes velkommen inn i en romslig entré med god plass til ytterklær og sko. Videre i 1. etasje finner du en egen soveromsavdeling med hele 3 soverom, 2 bad – hvorav det ene er tilknyttet hovedsoverrommet – samt et praktisk vaskerom og innvendig bod. Boligen er også utstyrt med sentralstøvsuger med uttak i både 1. og 2. etasje.

Fra hallen i 1. etasje går trappen opp til 2. etasje, som inneholder en romslig og luftig stue- og kjøkkenløsning med tilknyttet fullisolert vinterhage som forlenger utesesongen. Herfra er det utgang til balkonger både mot nordvest og sør. Den store sørvendte uteplassen byr på fantastisk utsikt mot sjøen og svært gode solforhold.

Kjøkkenet er lekkert og funksjonelt, med rikelig skap- og benkeplass. Her er det integrerte hvitevarer. Nåværende eiere har i tillegg installert en kjøkkenøy som gir både ekstra arbeidsflate og en naturlig sosial samlingsplass.

Dette er virkelig en flott og innbydende bolig med høy standard, praktiske løsninger og en beliggenhet som må oppleves. Velkommen til visning!







































Beliggenhet

Eiendommen har en attraktivt beliggenhet i et populært boligområde på Smidsrød nær Teie. Fra eiendommen er det nærhet til sjøen med strand og båthavn, samt til fine turområder. En rusletur unna eiendommen ligger Rosanes parken som med sin andedam, strand, båthavn og store plenområder fremstår som en idyllisk perle.

Nøtterøy sin flotteste strand, Fjærholmen, ligger kun en liten sykkel tur unna og er kommunens største badeplass med svaberg, sandstrand, gresslette, lekeapparater og god plass for soling og lek. Ved Teie barneskole og Teigar ungdomsskole ligger Nøtterøyhallen. Her finnes også et flott, utendørs idrettsanlegg med en rekke fotballbaner. I tillegg er Teieskogen med dens lysløpe rett ved skoleområdet. Nærmeste Coop Ekstra dagligvarehandel er å finne langs Smidsrødveien. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Teie Torv et variert utvalg med blant annet ulike spisesteder, bank, bakeri, apotek, vinmonopol og et godt utvalg av forretninger.

Tønsberg sentrum har alle bymessige fasiliteter og ligger også godt innen rekkevidde. Med bil er det ca. 8 minutter til Tønsberg togstasjon, og tog til Oslo S. har en reisetid på ca. 1 time og 22 minutter. Videre, ved å benytte bil, er det ca. 20 minutter til Åsgårdstrand, 30 minutter til Torp Sandefjord lufthavn og 50 minutter til Drammen.

Øvre Smidsrødvei 20A

Nabolaget Smidsrød – vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

🚶 Marienborgveien Linje 100	1 min ⚡ 0.1 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	9 min ⚡ 3.8 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	30 min ⚡

Skoler

Labakken skole (1-7 kl.) 461 elever, 31 klasser	21 min ⚡ 1.8 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) 230 elever, 13 klasser	22 min ⚡ 1.9 km
Teie skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	24 min ⚡ 2 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 24 klasser	24 min ⚡ 2 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 37 klasser	6 min ⚡ 2.8 km
Færder videregående skole 750 elever	5 min ⚡ 2.7 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	6 min ⚡ 2.8 km

«Hyggelig og rolig. Mange glade barn!»



Sitat fra en lokalkjent



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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

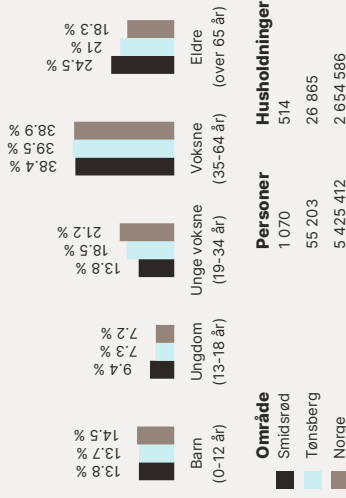


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Smidsrød Fus barnehage (0-5 år) 78 barn	8 min ⚡ 0.7 km
Teie Kirkes barnehage (1-5 år) 30 barn	14 min ⚡ 1.2 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 120 barn	22 min ⚡ 1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Nøtterøy Post i butikk, PostNord	7 min ⚡ 0.6 km
Rema 1000 Teie	14 min ⚡

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100



Gateparkering
Lett 84/100



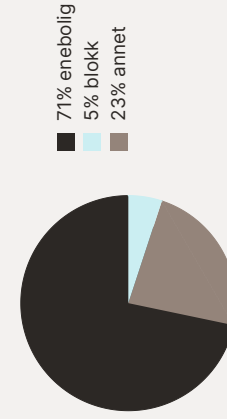
Støynivået
Lite støynivå 82/100



Sport

Steinerskolen Aktivitetshall, ballspill	20 min ⚡ 1.7 km
Nøtterøyhallen Aktivitetshall	24 min ⚡ 1.9 km
EVO Nøtterøy	19 min ⚡
ENERGY Fitness Borgheim	5 min ⚡

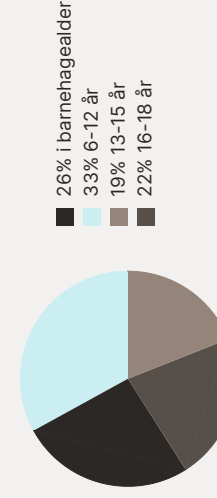
Boligmasse



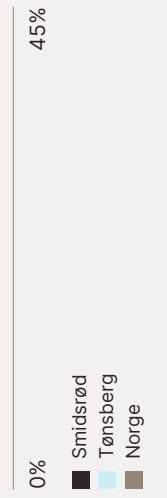
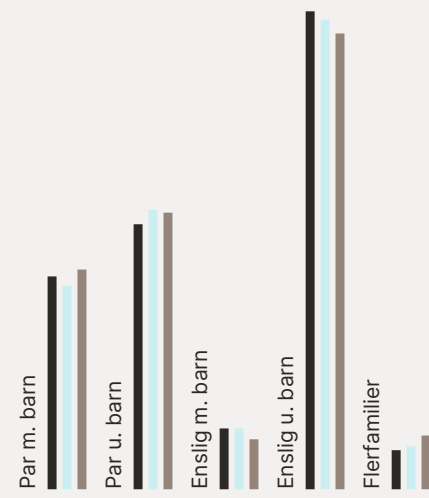
Varer/Tjenester

Bellevuesenteret	15 min ⚡
Apotek 1 Teie torg	14 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

Sivilstand	Norge
Gift	33%
Ikke gift	47%
Separert	12%
Enke/Enkemann	8%



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innhold

Frittliggende enebolig inneholder:
1.etasje: Entré: 3 soverom, 2 bad, vaskerom og bod.
2.etasje: Åpen stue- og kjøkkenløsning, vinterhage.

Carport integrert i boligen. 3 boder ved carporten.

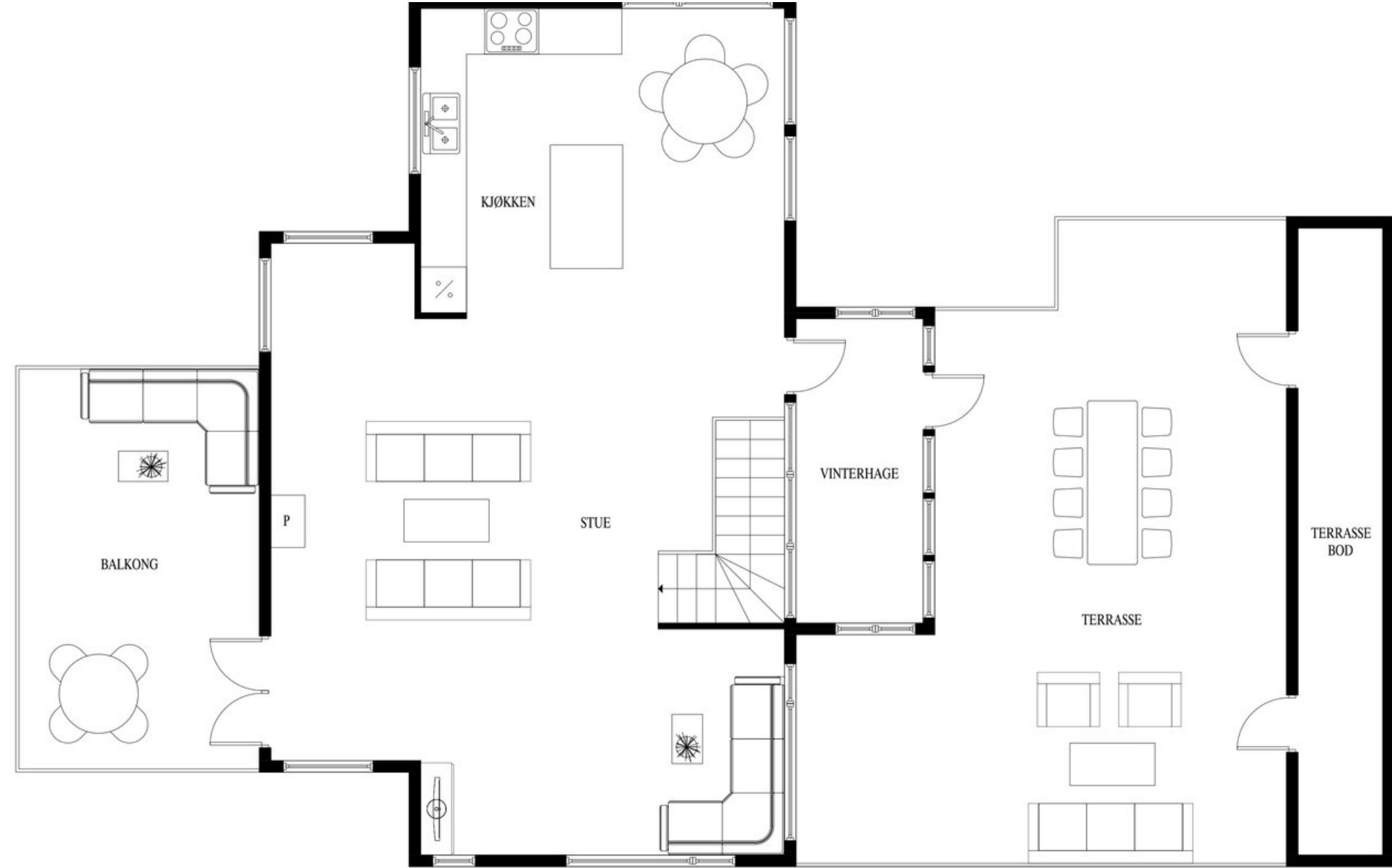
BRA 158,0 m²

BRA-I 149,0 m²

BRA-E 9,0 m²

TBA 56,0 m²





Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 158,0 m²

- BRA-i: 149,0 m²
- BRA-e: 9,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 56,0 m²

1. etasje:

BRA-i: 74 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Vindfang/garderobe, hall m/trapp, 3 soverom, bad (nordøst), bad (nordvest), rom m. oppl. til vaskemaskin, bod
BRA-e: 9 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: 3 utvendige boder.

2. etasje:

BRA-i: 75 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Vindfang/garderobe, hall m/trapp.
TBA: 56 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

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 takstmann Tore Rønning avholdt 27.04.2026. 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

Carport integrert i boligen.

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
Enebolig m. carport. Oppført i tre over grunnmur i 2017. Boligen er oppført i to etasjer.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til begge baderommene samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende rom. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommene er fra byggeår/2017.

Utvendig:

Takkonstruksjon i tre. Pulttak. Ukjent undertak. Taket er for det meste tekket med asfaltbelegg og dels pvc-folie. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende og stående kledning. Vinduer i tre og dører i tre. Verandaer i tre.

Innvendig:

Gulvoverflater med fliser og parkett. Malte vegger og tak. Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Boligen har isolert stålpipeline og peis med innsats. Innvendig trapp i tre. Innvendige dører i tre. Rom m. opplegg til vaskemaskin i 1. etasje: Fliser på gulv. Sokkelflis og malte plater på veggene. Plaket/malt tak. Inneholdende skyllekar,

opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak og luftespalte i dør).

Våtrom:

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

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

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendig stoppekran lokalisert i rom m. opplegg til vaskemaskin. Innvendige avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Oppvarming med varmekabler (1. etasje samt vinterhage i 2. etasje). Varmtvannsbereder på 194 l. Hovedsikring 50 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Tomteforhold:

Ukjent byggegrunn. Ukjent drenering/fuktsikring. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Dels skrånende tomt. Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet:

- Boligen har røykvarslere og håndslukkeapparat.
- Mindre del av eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommuneplan/NVE.
- Bygningen skal i flg gjeldende byggeforskrifter være utstyrt med radonsperre mot grunnen. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

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

- Rom med opplegg til vaskemaskin: Enkelte sprekker i overflate/hjørner.
- Bad (nordøst) - Overflater vegger og himling.
- Bad (nordøst) - Sluk, membran og tettesjikt.
- Bad (nordvest) - Overflater vegger og himling.
- Bad (nordvest) - Sluk, membran og tettesjikt.

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

- I 2024 er det utført arbeid av faglært ved Walter Karpinnen. Utført blikkenslag på rekkverk på terrassen.
- I 2025 er det utført arbeid av faglært ved Markisemannen. Installert innvendige plissegardiner i flere vinduer.
- I 2025 er det utført arbeid av faglært ved Energi & Varmespesialisten AS. Installert varmepumpe.
- April 2026 mottok selger nabovarsel fra Øvre Smidsrødvei 82. Nabovarslet gjelder en liten

fasadeendring og etablering av takterrasse over inngangspartiet.

- I forbindelse med installering av varmepumpe venter vi på elektriker som skal legge opp stikkontakt. Vi bruker for tiden skjøteledning. Stikkontakt blir etablert før overlevering.
- Boligen er brukt som vår fritidsbolig og vi har derfor begrenset kunnskap om eiendommen
- Selger opplyser om utførte forbedringer:
- Ute: Foretatt blikkenslagerarbeid på spisevegring ned fra terrasse. En del gartnerarbeid. Malt noen utvendige vegger og vinduslister.
- Inne: Satt opp kjøkkenøy. Satt opp skyvedørgarderobe på hovedsoverom. Installert varmepumpe. Fått satt opp plissegardiner i stue/kjøkken og på hovedsoverom fra Markisemannen.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning datert 30.04.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt

Denne tomten er eiet 681,70 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest enebolig datert 24.11.2023. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger tegninger enebolig 2017. Tegninger

stemmer med dagens bruk.

Oppvarming / energiforbruk

Det er varmekabler i gulv i 1. etasje, samt i vinterhage. Varmepumpe i 2. etasje. Peisovn i 2. etasje.

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

Energikarakter: B - Oransje.

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. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømtøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Energiforbruk foregående år var 10 000 kWh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Vestfold Interkommunale Brannvesen utførte tilsyn ved fyringsanlegget 03.09.2024. Under tilsynet ble det ikke avdekket avvik. Siste feiebesøk ble utført 03.09.2024. Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig. Megler har anmodet selger om å varsle kommunen om ildsted. 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 7 800 000,-

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

195 000,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

8 015 990,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 18 337,- for 2026.

Dekker vann, avløp og renovasjon. Det vil kunne tilkomme feiegebyr. Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV/internettilknytning ved Telenor fibernett utgjør kr. 899,- pr. mnd.
- Man må kunne forvente kostnad tilknyttet private ledninger. Jf. Bestemmelse om vannledning og Bestemmelse om kloakkledning tinglyst 12.12.2017 med dagboknr. 1391136.
- Selger har privat abonnement på alarm via Verisure.
- Evt. bygnings-/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.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 878 452,00.
Sekundær formuesverdi kr. 7 513 808,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Opggitt 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.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisnr. 7643613.

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplan, vedtatt 06.09.2023, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, ras- og skredfare, samt byggegrensar, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Selger opplyser de er kjent med nabovarsel om at nabo i Øvre Smidsrød vei 82 skal gjøre en mindre fasadeendring, etablering av takterrasse over inngangsparti. Nabovarsel og tegninger er vedlagt i salgsoppgaver.

Selger opplyser om at det har vært prat om etablering av sykkelvei i Øvre Smidsrødvei.

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 bompengerekkering 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 ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert 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. Det går ikke kommunale ledninger over eiendommen.

Eiendommen har ikke felles ledninger sammen med andre eiendommer. Det er ikke slamavskiller med kommunal slamtømming på eiendommen.

Det er kum og ledninger over tomten. Langs østsiden av boligen er ført ledning fra kum og nordover. På sørsiden av boligen er ledninger ført fra bolig via kum mot nabogrensen til Marienborgveien 5. Se forøvrig oversiktskart med VA og ledningskart som er vedlagt i salgsoppgaven.

Rettigheter og heftelser

Følgende servitutt/heftelse er registrert på eiendommen gnr. 7 bnr. 88 og følger ved salg:

- Bestemmelse om veg, tinglyst 15.12.2017, dagboknr. 1407450, gjelder: Gnr. 7 bnr. 41 gis rett til å benytte opparbeidet adkomstvei slik det fremkommer av vedlagte kart. Rettigheten gjelder området merket rosa. Servitutten er rekvirert og følger vedlagt i salgsoppgaven.

Følgende servitutter/rettigheter på gnr. 7 bnr. 73 følger eiendommen ved salg:

- Bestemmelse om vannledning og Bestemmelse om kloakkledning, tinglyst 12.12.2017, dagboknr. 1391136, rettighetshaver gnr. 7 bnr. 88, gjelder: Gnr. 7 bnr. 88 har rett til vann og kloakk over gnr. bnr. 73. Servitutten er rekvirert og følger vedlagt i salgsoppgaven.

Følgende servitutt/rettighet på gnr. 7 bnr. 41 følger eiendommen ved salg:

- Bestemmelse om veg, tinglyst 15.12.2017, dagboknr. 1407435, rettighetshaver gnr. 7 bnr. 88, gjelder: Gnr. 7 bnr. 88 gis rett til å benytte opparbeidet

adkomstvei slik det fremkommer av vedlagt kart. Rettigheten gjelder området merket rosa. 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:

Integrerte hvitevarer.

Følgende tilbehør kan avtales nærmere med selger:

Lamper og hvite lingardiner.

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. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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

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

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

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig 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 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 Britt Karin S Sataøen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Øvre Smidsrødvei 20 A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 7, bnr. 88 i Færder.

Vårt oppdragsnummer er 28260137.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 1% beregnet av salgssummen, dog minimum kr. 45 000,-. 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, markeds pakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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

Ansvarlig megler er Rikke Steneby
+47 40 64 71 53/rs@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Tekniske dokumenter



Egenerklæring

Øvre Smidsrødvei 20 A, 3120 NØTTERØY

18. Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse
Øvre Smidsrødvei 20 A

Postadresse
Øvre Smidsrødvei 20 A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?
 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?
 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?
Overtok Oktober 2024

Har du selv bodd i boligen?
 Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Dette er min fritidsbolig som min mann og jeg har oppholdt oss i jevnlig i denne tiden. Vi har ikke bostedsadresse på denne adressen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 7643613

Informasjon om selger

Selger

Sanaen, Britt Karin Skjölpe

Forbehold

Selger har spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjøpmået.

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utført bilkkenslag på rakkverk på terrassen.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Walter Karpunen

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2025

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert nødvendige plusssegardører i flere vinduer.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Markisemannen

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Side 3



- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 Nava på arbeid
Nytt arbeid
- 16.1.2 Årstall
2025
- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Installert vannpumpe
- 16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Energi & Varmespesialisten AS
- 16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på seiningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for soknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv nærmere hvilke forhold**
 Vi har mottatt nabovarsel fra Smidsrudveien 82. Nabovarslet gjelder en liten fasedeending og etablering av takterrasse over inngangspartiet.
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av fellekostnader eller fellesgjeld?
 Ikke relevant for denne boligen.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Skriv opplysningene her:
 I forbindelse med installering av varmegulpe venter vi på elektriker som skal legge opp stikkontakt. Vi bruker for tiden skjøteledning. Stikkontakt blir etablert før overlevering.
 Boligen er brukt som vår fridagsbolig og vi har derfor begrenset kunnskap om eiendommen.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 32913624

Egenerklæringskjema

Name
 Britt-Karin S. Sataøen

Date

2026-04-28

Identification

 Britt-Karin S. Sataøen

Egenerklæringskjema

Signed by:

Britt-Karin S. Sataøen

28/04-2026
12:24:41BankID OIDC
High

Tilstandsrapport

Enebolig m. carport

Øvre Smidsrødvei 20 A, 3120 NØTTERØY

FÆRDER kommune

gnr. 7, bnr. 88



Norsk takst

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 149 m²

Beringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 15278-1998

Eiendomsverdi ref nr: J11938

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS

Vår ref: TR



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

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig



Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664



Norsk takst

Oppdragsnr.: 15278-1998

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 2 av 17

Øvre Smidsrødvei 20 A, 3120 NØTTERØY
Gnr. 7 - Bnr 88
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 formyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i sikt foretak, samt av kunder hos IVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplar fremstilling 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/Verdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 15278-1998






Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 3 av 17

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

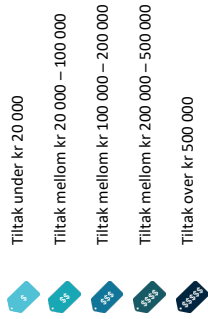
Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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 bygningsfaglige normal tilstand ingen grunnlag for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningdelen da bare har normal situasjon. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsfaglige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på situasjon og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal situasjon, og straksiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptom på skade, sterk situasjon eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Oppdragsnr.: 15278-1998

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 4 av 17

Øvre Smidsrødvei 20 A, 3120 NØTTERØY
Gnr 7 - Bnr 88
3911 FÆRDER

Boligtrakt Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk taket

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig m. carport. Oppført i tre over grunnmur i 2017. Boligen er oppført i to etasjer.

Utført fuktspøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til begge badrommene samt utført hulltaking i vegg fra tiliggende rom. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommene er fra byggeår/2017.

Enebolig m. carport - Byggeår: 2017

UTVENDIG

Takkonstruksjon i tre. Pulttak. Ukjent undertak. Taket er for det meste tekket med asfaltbelegg og dels pvc-folie. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende og stående kledning. Vinduer i tre og dører i tre. Verandaer i tre.

INNENDIG

Gulvoverflater med fliser og parkett. Malte vegger og tak. Trebellelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Boligen har isolert stålpipe og peis med innsats. Innvendig trapp i tre. Innvendige dører i tre.

Rom m. opplegg til vaskemaskin i 1. etasje:

Fliser på gulv og vegg. Plate/malt tak. Inneholdende skyklekar, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak og luftspalte i dør).

VÅTROM

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

Bad/wc (nordvest):

Fliser på gulv og vegg. Plate/malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger. Plastsluk. Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftspalte i dør).

KJØKKEN

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendig stoppekran lokalisert i rom m. opplegg til vaskemaskin. Innvendige avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Oppvarming med varmekabler (1. etasje samt vinterhage i 2. etasje). Varmtvannsbereider på 194 l.

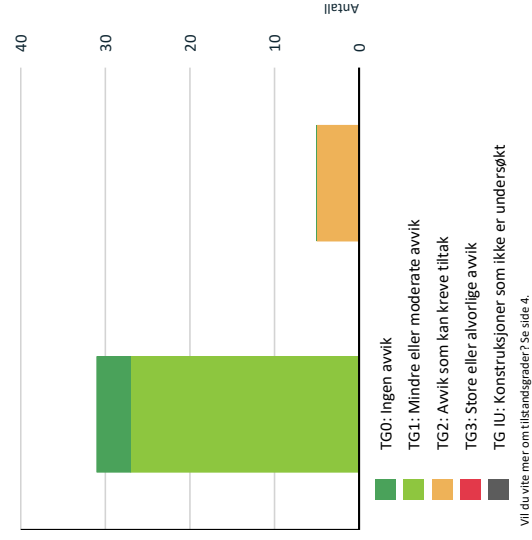
Oppdragsnr.: 15278-1998

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 5 av 17

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m. carport

⚠️ AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

⚠️ Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

⚠️ Våtrom > 1. Etasje > Bad (nordøst) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

⚠️ Våtrom > 1. Etasje > Bad (nordøst) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

⚠️ Våtrom > 1. Etasje > Bad (nordvest) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 15278-1998

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 6 av 17

Øvre Smidsrødvei 20 A, 3120 NØTTERØY
Gnr 7 - Bnr 88
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

ENEBOelig M. CARPORT

Byggeår
2017

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

🟢 TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er for det meste tekket med asfaltbelegg og dels pvc-folie.

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

🟢 TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner/beslag i stål.

🟢 TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledning med liggende og stående kledning.

Kledningsbord mellom vinduer mot sydøst bør utbedres.

🟢 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre. Pulltak. Ukjent undertak.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen lot seg ikke inspisere da hele konstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Tilstandsgrad er derfor utelukkende basert på alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Oppdragsnr.: 15278-1998

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 7 av 17

Innhent om mulig dokumentasjon på utførelse.

Konsekvensen av manglende tilgang til takkonstruksjonen er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes, noe som medfører økt risiko for skjulte skader eller feil utførelse.

🟢 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre.

🟢 TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre.

🟢 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Verandaer i tre.

INNVEDIG

🟢 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater med fliser og parkett. Malte vegger og tak.

🟢 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 13 mm og/eller mindre i hele rommet i stue/kjøkken i 2. etasje.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm og/eller mindre i hele rommet i hall og soverom nordøst i 1. etasje.

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

🟢 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert ståpipe og peis med innsats.

🟢 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre.

🟢 TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige dører i tre.

1.162 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Rom m. opplegg til vaskemaskin i 1. etasje.
Fliser på gulv. Sokkelflis og malte plater på veggene. Plate/malt tak.
Inneholdende skylekar, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak og luftespalte i dør).

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av rommet utover ferdigattest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte sprekker i overflate/hjørner.
Rommet er ikke bygd med vannrette konstruksjoner og kan derfor ikke sammenlignes med dagens standard og krav til utførelse av våtrom selv om det er sluk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av rommet for å redusere usikkerhet rundt konstruksjonens oppbygning og tetthet.

Sprekk i overflater/hjørner er hovedsaklig av estetisk karakter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (NORDØST)

Generell

Beskrivelse

Bad/wc (nordøst):

Fliser på gulv og vegg. Plate/malt tak.

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

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

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av badet utover ferdigattest hvor kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket.

1. ETASJE > BAD (NORDØST)

1.162 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Plate/malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 15278-1998

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 8 av 17

Tilstandsrapport

1.160 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusj/våtsone. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

1. ETASJE > BAD (NORDVEST)

Generell

Beskrivelse

Bad/wc (nordvest):

Fliser på gulv og vegg. Plate/malt tak.

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

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

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av badet utover ferdigattest hvor kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket.

1. ETASJE > BAD (NORDVEST)

1.162 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Plate/malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Vindu er plassert i en del av vegg som er definert som våtsone, noe som medfører økt risiko for fuktskader på grunn av bruk av materialer som ikke er fuktbestandige.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket gis med bakgrunn i kriterier gitt i forskrift til lov om tryggere bolighandel samt krav til minimumsavstand fra definert våtsone til dør. Rommet/bygningsdelen fungerer med avviket.

1. ETASJE > BAD (NORDVEST)

1.161 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt.

1. ETASJE > BAD (NORDVEST)

1.162 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 15278-1998

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 9 av 17

Døren er plassert i en del av vegg som er definert som våtsone, noe som medfører økt risiko for fuktskader på grunn av bruk av materialer som ikke er fuktbestandige.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den nåværende løsningen forutsetter bruk av dusjvegger. Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring, for å unngå risiko for fuktskader på uegnede materialer i våtsonen.

Avviket gis med bakgrunn i kriterier gitt i forskrift til lov om tryggere bolighandel samt krav til minimumsavstand fra definert våtsone til dør. Rommet/bygningsdelen fungerer med avviket.

1. ETASJE > BAD (NORDØST)

1.161 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt.

1. ETASJE > BAD (NORDØST)

1.162 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør om mulig fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt.

1. ETASJE > BAD (NORDØST)

1.161 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD (NORDØST)

1.161 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD (NORDØST)

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør om mulig fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt.

1. ETASJE > BAD (NORDVEST)

1.161 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD (NORDVEST)

1.161 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD (NORDVEST)

1.160 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende bod og inn mot bad. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1.161 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1.161 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1.161 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendig stoppekran lokalisert i rom m. opplegg til vaskemaskin.

1161 Avløpsrør

Beskrivelse

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

1161 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

1161 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming med varmekabler (1. etasje samt vinterhage i 2. etasje).

1160 Varmesentral

Årstall: 2025 Kilde: Faktura e.l

1161 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 194 l.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

- Foreligger det ellitsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i ellitsynsrapport (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

Oppdragsnr.: 15278-1998

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 10 av 17

Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ukjent drenering/fuktsikring.

1161 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

1160 Terrengforhold

Beskrivelse

Dels skrånende tomt.

1161 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Mindre del av eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommuneplan/NVE.

Bygningen skal i flg gjeldende byggeforskrifter være utstyrt med radonsperre mot grunnen.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tilatelser og gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommuneplan/NVE.

Mindre del av eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommuneplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2017

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Ekisterer det samsvarserklæring?

Ja

Nyanlegg - ref. samsvarserklæring datert 15.12.2017.

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Ellitsyn (LE) 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, branntilløp 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, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskapp

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.



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

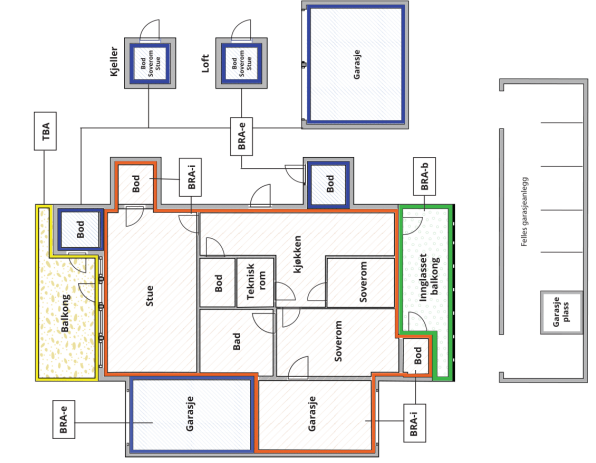
Hva er måleverdig areal?

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 gult.

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheter(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheter(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheter(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheter(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.

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

Elendommens 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 elendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 15278-1998

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 12 av 17



Arealer

Enebolig m. carport

Etasje	Bruksareal BRA m²		
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	74	9	83
2. Etasje	75		75
SUM	149	9	
SUM BRA	158		56

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang/garderobe, hall m/trapp, 3 soverom, bad (nordøst), bad (nordvest), rom m. oppl. til vaskemaskin, bod		3 boder (utv)
2. Etasje	Stue/kjøkken, hagestue		

Kommentar

Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverks tjenester

Er det ifølge eier utført håndverks tjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Installert varmepumpe i 2025. Utført diverse blikkenslagerarbeider på veranda i 2024. Etablert kjøkkenøy.

Ja Nei

Oppdragsnr.: 15278-1998

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 13 av 17

Øvre Smidsrødvei 20 A, 3120 NØTTERØY
Gnr 7 - Bnr 88
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Tore Rønning	Takstingeniør
	Britt Karin Skiple Sataøen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eierforhold
3911 FÆRDER	7	88		0	681.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Smidsrødvei 20 A

Hjemmelshaver

Sataøen Britt Karin Skiple

Kilder og vedlegg

Dokumenter	Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Bruktillat./ferdigatt.		23.11.2023	Gjelder ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Bruktillat./ferdigatt.		15.01.2019	Gjelder midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Tegninger		08.02.2016		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 15278-1998	Befaringsdato: 27.04.2026	Side: 14 av 17
-------------------------	---------------------------	----------------

Øvre Smidsrødvei 20 A, 3120 NØTTERØY
Gnr 7 - Bnr 88
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSE NIVÅ•TILSTANDSRADER

- 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 Taksttransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbeholdt eller uiktig 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.
- Tilstandsgrad angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, T0**: Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, T1**: Mindre avvik. Normal situasjon. Straktiltak ikke nødvendig. T1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, T2**: Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten teilt utførelse, en skade eller symptom på skade, sterk siltasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller ovenstående 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, T3**: Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forfall 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 TG1U**: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved T0 og T1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal siltasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfarings tall 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/teit kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PREISERINGEN

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshylder/spininger, 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), monteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 15278-1998

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 15 av 17

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skaddyr.
- Fuktspørk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigler).
- Utvidet fuktspørk (multitaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførte kjellervegger og eventuelt i oppførte kjellergulv.
- Normal siltasjegråd: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjennværende 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av ytenvegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med stråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasst balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsætningen 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.
- Arealer, måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 15278-1998

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 16 av 17

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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 borerslager/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

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


Vend du lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.venddu.no/J1938>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller

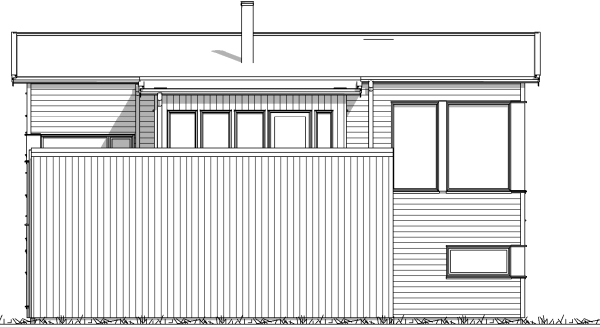
Tilstandsrapportens avgrensninger

opp treden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

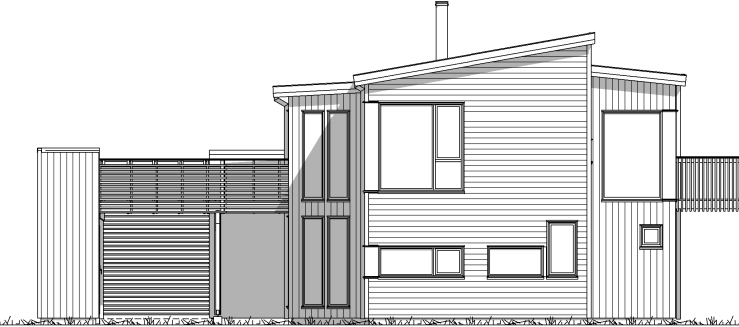
Ferdigattest	
 FÆRDER KOMMUNE <small>– med vind i seilene</small>	
Ansvarelig søker: Eldevik Bygg AS Korniveien 11 3157 BARKÅKER	Tiltakshaver: Torill Pedersen Øvre Smidsrødvei 20 3120 NØTTERØY
Ferdigattest er gitt for	
Adresse: Øvre Smidsrødvei 20A	Gårdsnr.: 7
	Bruksnr.: 88
	Festnr.: 88
Tiltaket: Tiltaket gjelder enebolig.	Saksnr.: 17/279
	Vedtaksdato: 05.05.2017 16.01.2019
Merknader: Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av dokumentasjon mottatt 21.11.2023, hvor det erklæres at tiltaket er gjennomført som omsøkt og godkjent.	
Mottatt dokumentasjon består av: <ul style="list-style-type: none"> • Søknad om ferdigattest • Gjennomføringsplan • Melding om endring av ansvarsrett • Opphør av ansvarsrett • Erklæring om ansvarsrett • Kontrollerklæring med sluttrapport Tiltaket, eller deler av det, må ikke brukes til annet formål enn tillatelsen forutsetter.	
Ferdigattesten kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på feilaktig eller mangelfullt grunnlag.	
 Lovgrunnlag: <ul style="list-style-type: none"> • Plan- og bygningsloven § 21-10 – Sluttkontroll og ferdigattest • Byggesaksforskriften kapittel 8 – Ferdigstillelse 	
Sted Nøtterøy	Dato 24.11.2023
Underskrift Camilla Frydenlund <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>	

1


© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



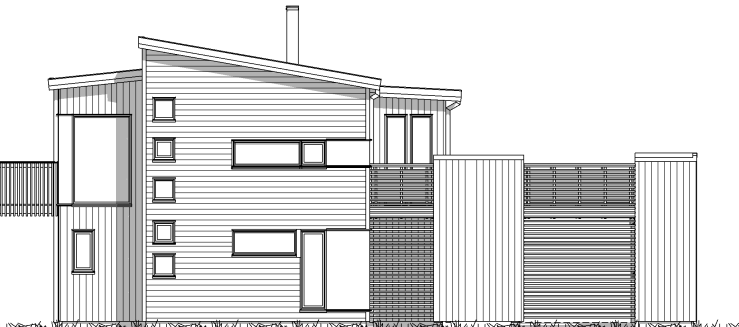
FASADE 4




FASADE 1



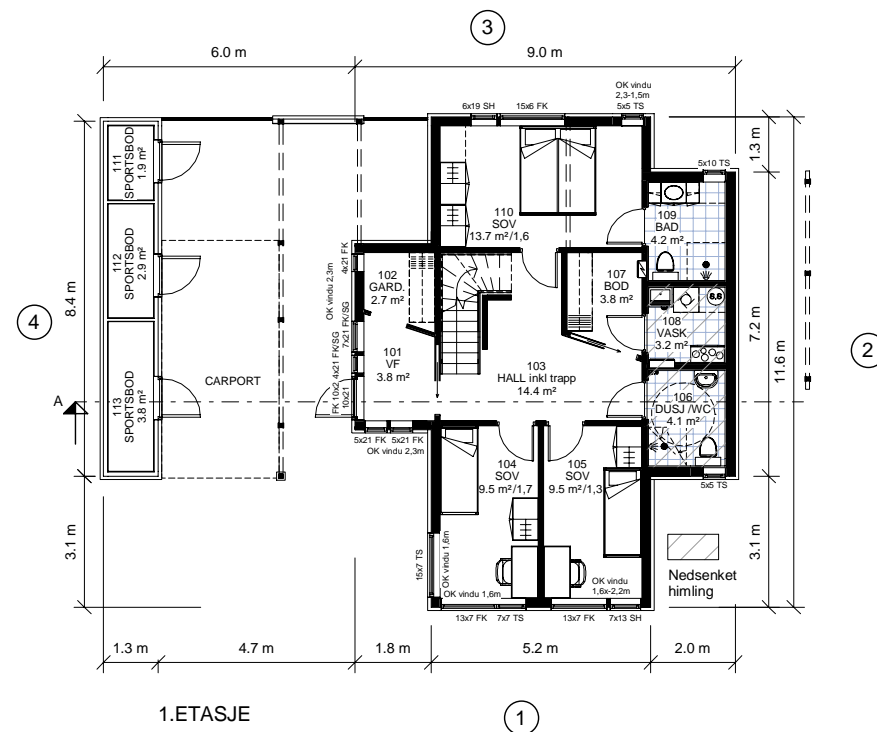
FASADE 2



FASADE 3

 SYSTEMHUS	Utarbeidet av: Unikus <small>Postboks 4104, Tempelveien 10 8069 Boda, tlf. 75 56 51 20 E-mail: post@unikus.no</small>	MEDLEM: Eldevik Bygg AS	REV. DATO REVISJON SIGN. <table border="1" style="width: 100%; height: 40px;"> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table>					TEGN. INNHOLD: FASADER	MALESTOKK: 1 : 100
TILTAKSHAVER: G.nr/B.nr: 7/41	BYGGEPLASS: KOMMUNE: Nøtterøy	PROSJEKT NR.: 160141	ARKITEKT: Jo Aastorp	DATO: 09.02.16	TEGN.: LH	REV.: 09.04+			

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



1. ETASJE



Utarbeidet av:
Unikus
Postboks 4104,
Templeveien 10
8069 Boda, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

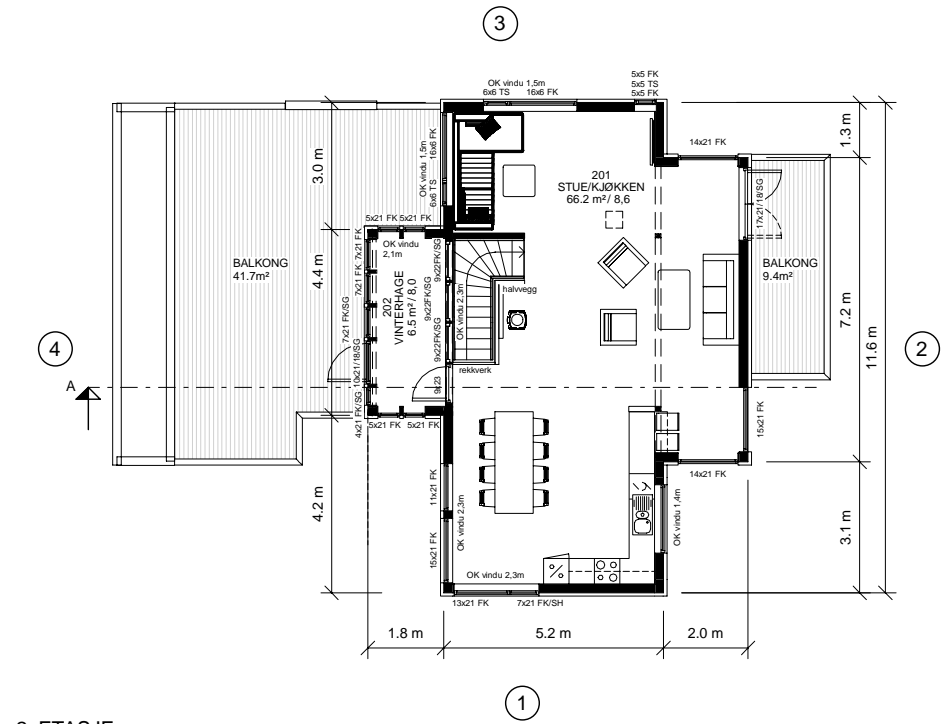
MEDELEM:
Eldevik Bygg AS
TILTAKSHAVER:
BYGGEPLASS:
G.nr/B.nr:
7/41
KOMMUNE:
Nøtterøy

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

TEGN. INNHOLD:
1. ETG
PROSJEKT:
KARAKTER-1P-OMT
ARKITEKT:
Jo Aastorp
DATO:
09.02.16
TEGN:
LH
REV:
09.01+

MÅLSTOKK:
1 : 100
PROSJEKT NR:
160141
TEGN NR:
09.01+

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



2. ETASJE



Utarbeidet av:
Unikus
Postboks 4104,
Templeveien 10
8069 Boda, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

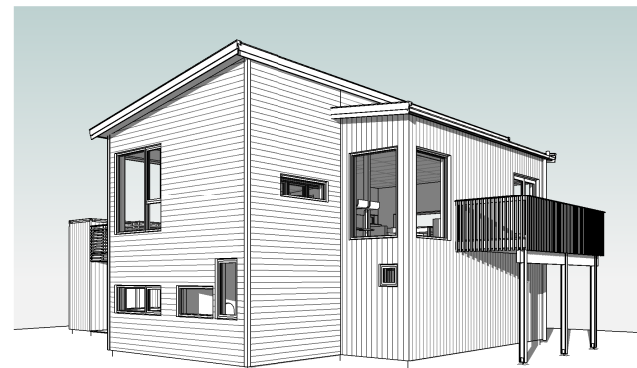
MEDELEM:
Eldevik Bygg AS
TILTAKSHAVER:
BYGGEPLASS:
G.nr/B.nr:
7/41
KOMMUNE:
Nøtterøy

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

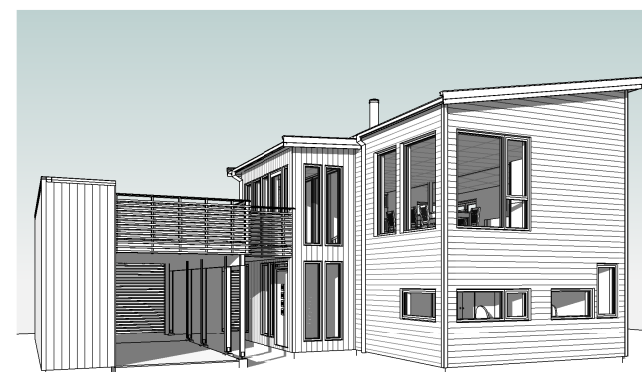
TEGN. INNHOLD:
2. ETG
PROSJEKT:
KARAKTER-1P-OMT
ARKITEKT:
Jo Aastorp
DATO:
09.02.16
TEGN:
LH
REV:
09.02+

MÅLSTOKK:
1 : 100
PROSJEKT NR:
160141
TEGN NR:
09.02+

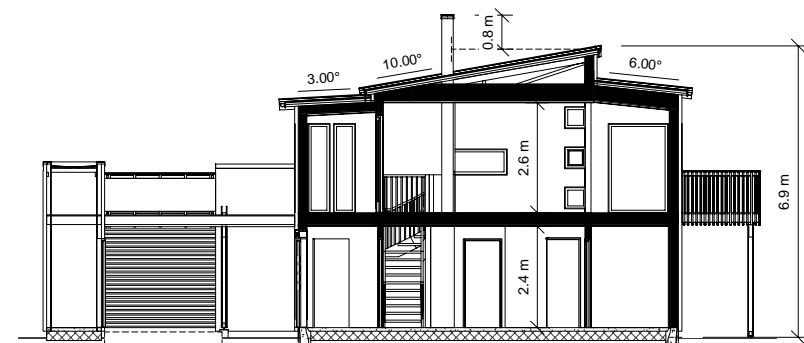
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Perspektiv 1



Perspektiv 2



Snitt A-A

Areal (Åpent Areal)	
Beskrivelse	Areal
1. ETASJE	
Inngangsparti	21.4 m ²
Under balkong	9.9 m ²
	31.3 m ²

⊗ R=Radonpunkt

Areal BRA	
Beskrivelse	Areal:
1. ETASJE	74.0 m ²
2. ETASJE	74.0 m ²
SPORTSBODER	9.0 m ²
	157.1 m ²
Areal BYA	
	130 m ²
P-rom	- 144.2 m ²

SYSTEMHUS

Utarbeidet av:
Unikus
Postboks 4104,
Terminaleveien 10
8089 Boda, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

MEDELEM:
Eidevik Bygg AS
TILTAKSHAVER:
BYGGEPLASS:
G.nr/B.nr:
7/41
KOMMUNE:
Nøtterøy

REV.	DATE	REVISJON	SIGN.

TEGN. INNHOLD:
SNITT & PERSPEKTIV
PROSJEKT:
KARAKTER-1P-OMT
ARKITEKT:
Jo Aastorp
DATE:
09.02.16
TEGN:
LH
REV:
TEGN.NR:
09.03+

MÅLESTOKK:
1 : 100
PROSJEKT NR:
160141
TEGN.NR:
09.03+

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

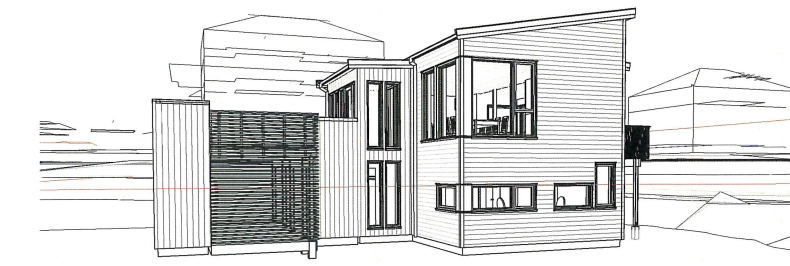


○ Situasjonsplan
1 : 500

Tomt : 687m² inkl ankomst Maks BYA; 30%

Hus inkl garasje; 157m²
Parkering; 18m²
Sykkelpark; 2.4m²
Total; 177.4m²

$\frac{177.4m^2}{687m^2} \times 100 = 25.8\%$



Perspektiv i eksisterende terreng

Høydeplassing hus ikke kontrollert mot avkjørsel vei.

Tegningen er basert på kartinfo fra kommunen og Ambita(infoland)
Erfaring tilsier at avvik kan forekomme.
Verifisering er derfor nødvendig.

SYSTEMHUS



Utarbeidet av:
Unikus
Postboks 4104,
Terminaleveien 10
8089 Boda, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

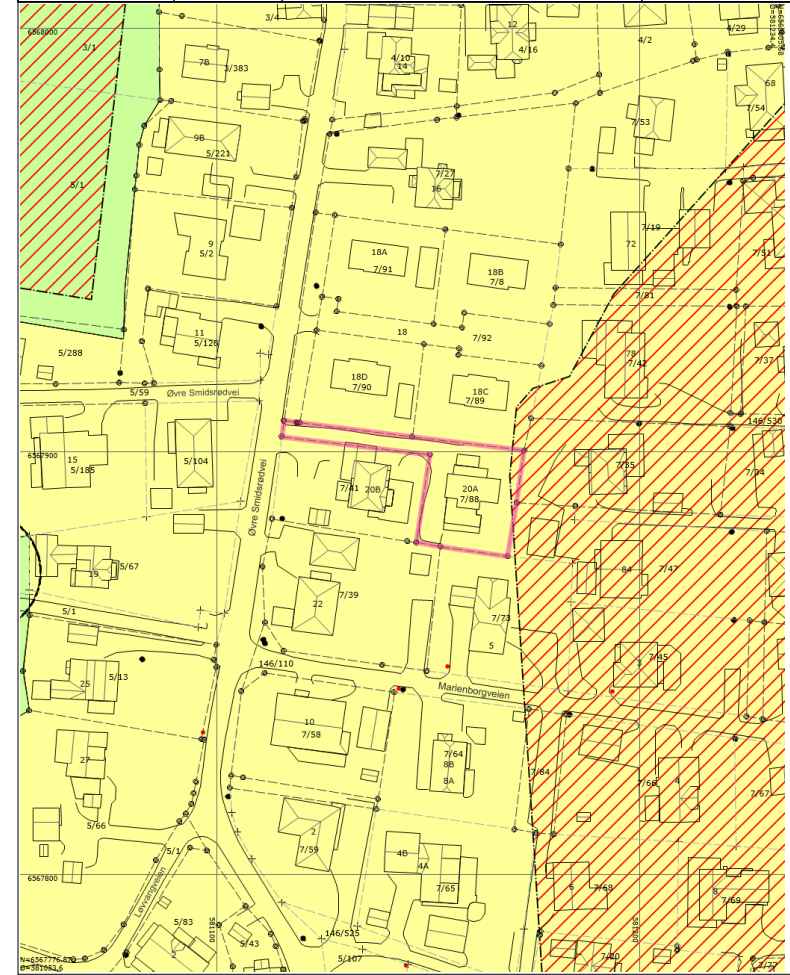
MEDELEM:
Eidevik Bygg AS
TILTAKSHAVER:
BYGGEPLASS:
G.nr/B.nr:
7/41
KOMMUNE:
Nøtterøy

REV.	DATE	REVISJON	SIGN.
A	01.02.17	Rev iht tegninger mottatt på mail 25.01.17	LH

TEGN. INNHOLD:
Situasjonsplan og Perspektiv
PROSJEKT:
Karakter-1P- omt
ARKITEKT:
DATE:
12.02.16
TEGN:
LH
REV:
A
TEGN.NR:
07.01

MÅLESTOKK:
1 : 500
PROSJEKT NR:
160141
TEGN.NR:
07.01

 Færder kommune	Kommuneplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 7	Bnr: 88	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Øvre Smidsrødvei 20A 3120 NØTTERØY					
Annen info: Kommuneplanens arealdel						



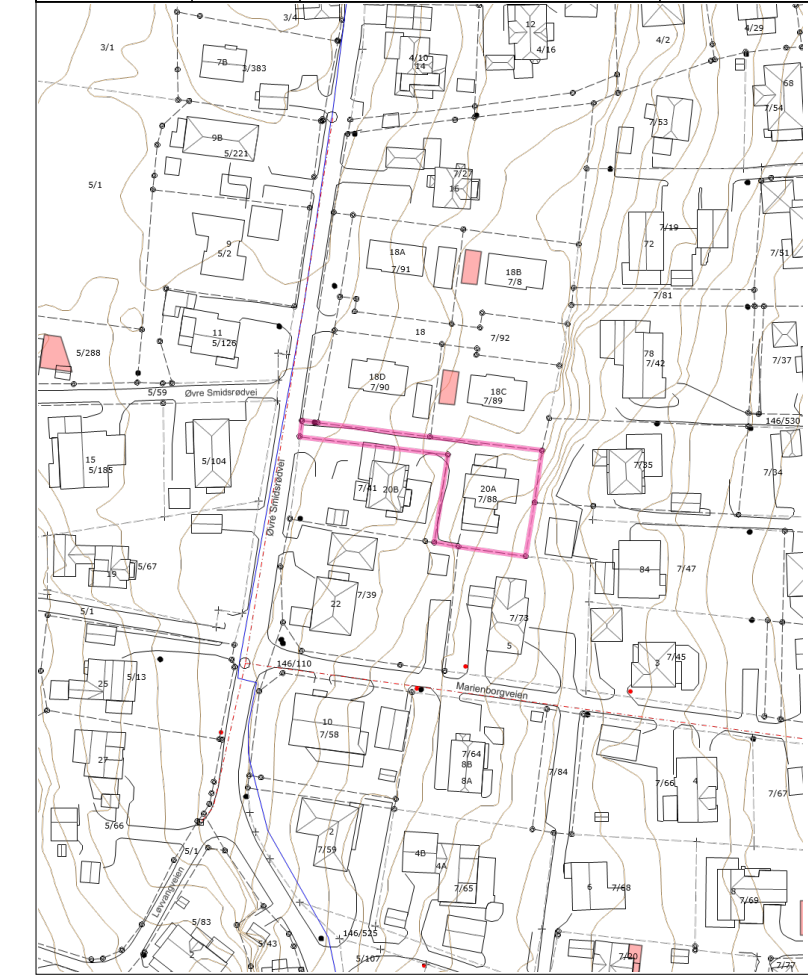
14.04.2026 14:41:24 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- | | | |
|----------------------------|-----------------------------|---|
| Nøyaktig eiendomsgrense | Anslått eiendomsgrense | Nøyaktig grensepunkt |
| Anslått grensepunkt | Matrikelnummer. | Gatelys (belysningspunkt) |
| Mast | Skap | Bygningsdelelinje |
| Bygningslinje | Bygningsavgrensning tiltak | Fasadeliv |
| Mønelinje | Takkant | Takoverbyggkant |
| Taksprang | Trapp inntill bygg | Veranda |
| Annet vegareal avgrensning | Vegdekkekant | Husnummer |
| Husnummer med bokstav | Kommunalveg gatenavn . | Privatveg gatenavn . |
| KpBestemmelseGrense | KpBestemmelseOmråde | KpBestemmelseGrense |
| KpBestemmelseOmråde | Grense for arealformål | Grense for faresoner |
| Ras- og skredfare | Boligbebyggelse - Nåværende | LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende |
| KpOmråde gjeldende | Høydekurve | |

14.04.2026 14:41:24 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

 Færder kommune	Oversiktskart med VA				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 7	Bnr: 88	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Øvre Smidsrødvei 20A 3120 NØTTERØY					
Annen info:						

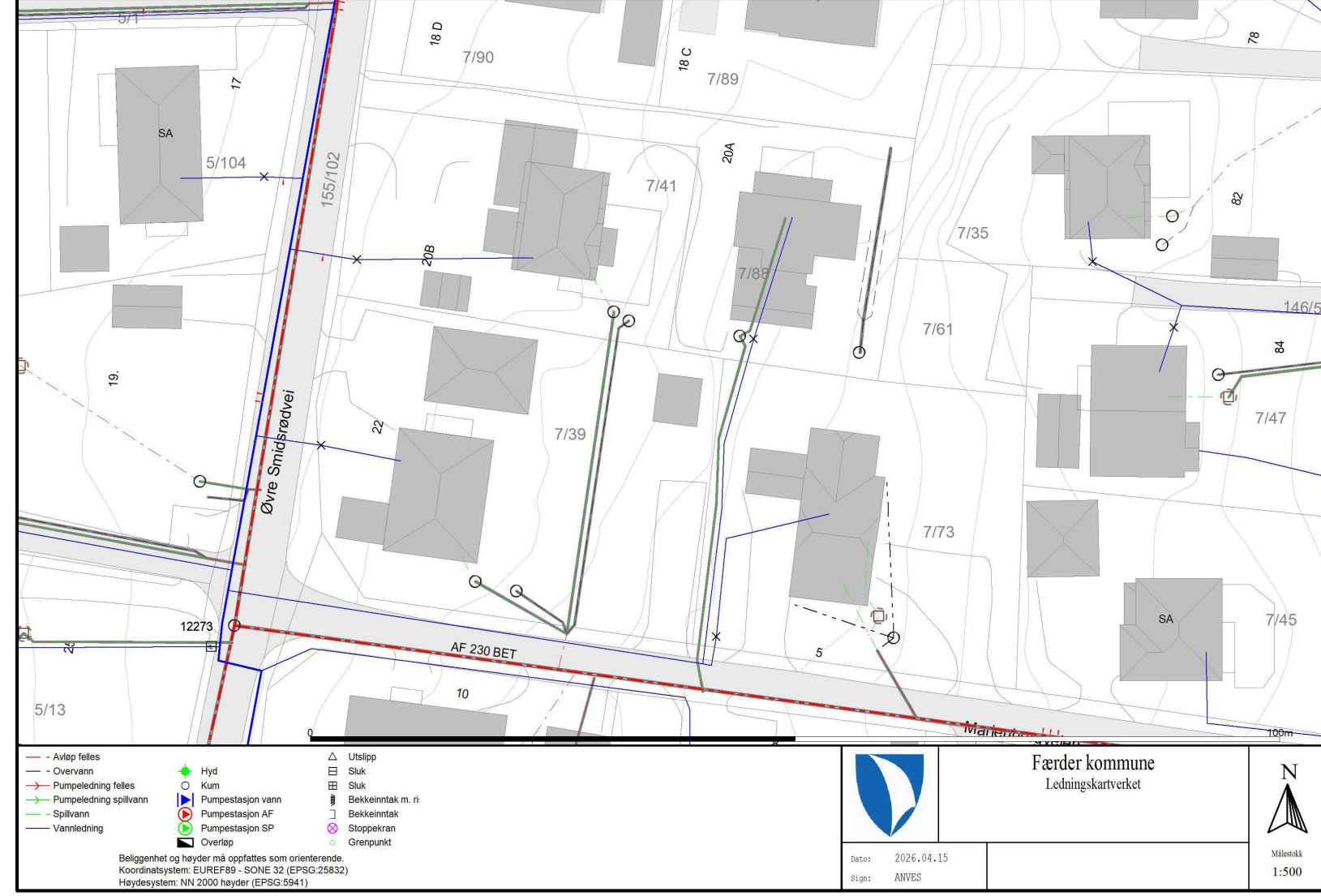


14.04.2026 14:40:20 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

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

14.04.2026 14:40:20 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2



Erklæring om rettighet i fast eiendom 1

Opplysninger om rekvirent (innsender) 2

Navn: Advokatfirmaet Torunn Haug AS
Adresse: Postboks 202
Postnr: 3081 Poststed: Holmestrand
Fødselsnr./Org.nr.: 995903849
Referansenr.:

Plass for tinglysingstempel

1. Hjemmelshaver (avgiver)		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	
Navn Torill Pedersen Øvre Smidsrødvei 20 3120 Nøtterøy		20016	
2. Eiendom (avgivers) 23		Gnr	Snr
Kommunenavn Nøtterøy	0722	7	88
3. Rettighetshaver – kryss av alternativ		Fnr	Snr
<input checked="" type="checkbox"/> Rettighet for fast eiendom (reell servitut). 4 Fyll ut pkt. 4. eller <input type="checkbox"/> Rettighet for person (personlig servitut/pengeheftelse). Fyll ut pkt. 5.			
4. Rettighetshaver - eiendom		Bnr	Snr
Kommunenavn Nøtterøy	0722	41	
5. Rettighetshaver – person		Fnr	Snr
Navn JOHANNA EDISE HILLS-JOHANES MATS TORGERSEN			
		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) MOS 99 050775	

Dato: 24/11-17

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift 35

Torill Pedersen

OHJ T.P.

6. Beskrivelse av rettigheten 46

Gnr 7/41 gis rett til å benytte opparbeidet adkomstvei slik det fremkommer av vedlagte kart. Rettigheten gjelder området merket rosa.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. Ja Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

7. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) 7

8. Underskrifter

Sted og dato: Nærbø 24/1-17
Hjemmelshavers (avgivers) underskrift: Toril Paulsen

- Noter:
- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysning av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veier, jaktrett, borett, forkjøpsett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysning reguleres av tinglysningsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk, Tinglysningen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til tingsender (returvært) eller tinglysning.
 - 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysning. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysningsgebyr.
 - 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
 - 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
 - 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
 - 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysningsloven § 6, jfr. forskrift om tinglysning § 4 (Måttet og form). Dersom det er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den spesifiseres, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
 - 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
 - 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Side 2 av 2

T.P. AHA J.L.

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

Situasjonsplan
1 : 500

Tomt : 687m² inkl ankomst Maks BYA: 30%

Hus inkl garasje: 157m²
 Parkering: 18m²
 Sykkelpark: 2.4m²
 Total: 177.4m²

177.4m² x 100 = 25.8%
687m²

Perspektiv i eksisterende terreng

Høydeplassering hus ikke kontrollert mot avkjørsel vei.

Tegningen er basert på kartinfo fra kommunen og Ambita(Infoland). Erfaring tilsier at avvik kan forekomme. Verifisering er derfor nødvendig.

3.4.2017

	Utarbeidet av: Unikus Postboks 4104 Torshovveien 13 8090 Borge, tlf. 75 88 51 20 E-mail: post@unikus.no	MEDLEM: Eldevik Bygg AS TILTAKSHAVER: Garb.no: 7/41 KOMMUNE: Natterøy	REV. DATO A 01.02.17 REVISJON Rev iht tegninger mottatt på mail 25.01.17 BOK LH	TEKN. INNHOLD: Situasjonsplan og Perspektiv PROSJEKT: Karakter-1P- omt ARNTEXT:	MALESTOKK: 1 : 500 PROSJEKT NR.: 160141 REV. A TEGLINJER: 07.01
--	---	---	--	---	---

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvident): TORILL PEDERSEN	
Adresse: ØVRE SHEDSROD, 20	
Postnummer: 0120	Poststed: NOTTERØY
Fødselsnr./Org.nr. 2001160	Ref.nr.



1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
SOLVEIG KNUTSEN STENSTAD	250157
MORTEN STENSTAD	081055

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0722	NOTTERØY	7	73		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
A	0722	NOTTERØY	7	88	

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)	
Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
B	

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
18/5-16	Morten Stenstad Solveig Stenstad

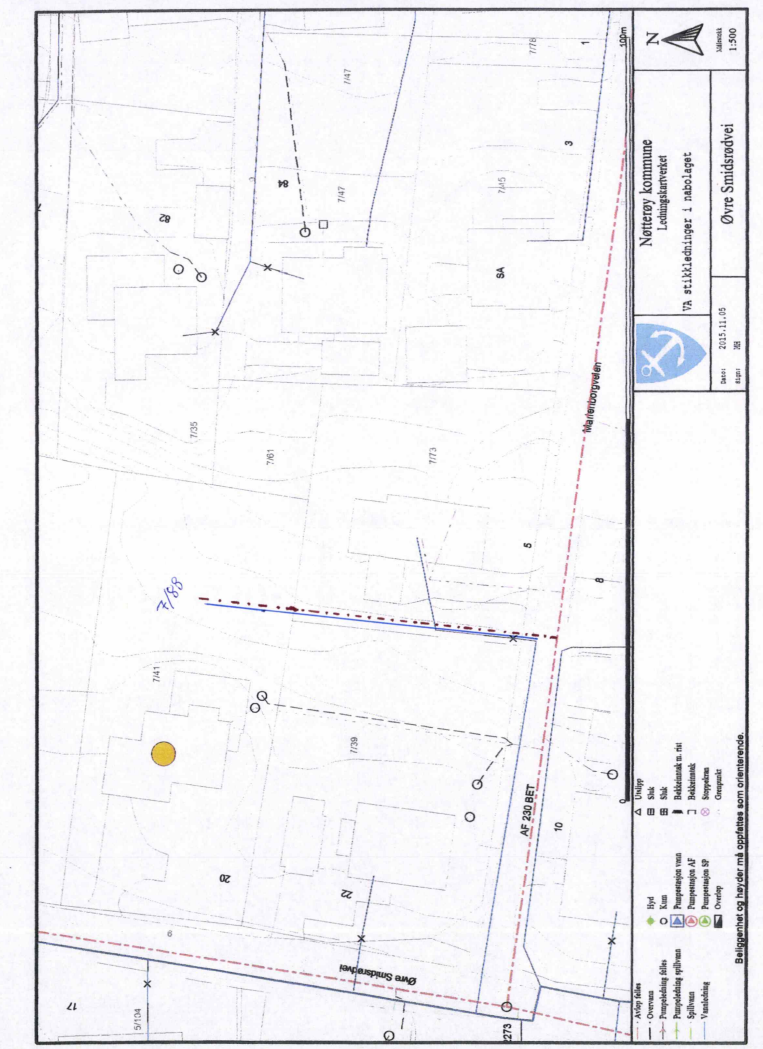
4. Beskrivelse av rettigheten ⁶
G.NR 7 B.NR 8888 RETT TIL VANN OG KLOAKK OVER EIENDOM: GUR.7 BNR.73

Vedlegg: Kartskisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) Ja Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter
Sted og dato | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Notterøy 18/5-16 Morten Stenstad Solveig Stenstad

- Noter:
- Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veikrett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er genstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvident) etter tinglysing.
 - Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
 - Eiendommen hvor rettigheten ligger.
 - Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstave 1.
 - Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
 - Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
 - Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
 - Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



Trine Hagen Skougstad

Fra: Torunn Haug <torunn.haug@advokathaug.no>
Sendt: tirsdag 19. desember 2017 08.55
Til: Trine Hagen Skougstad
Emne: gnr 7/88

Viser til telefonsamtale, der det bes om en presisering av klausulen i pkt 6.

Med dette bekreftes at det er gnr 7, bnr 41 som gir gnr 7, bnr 88 rett til å benytte atkomstvei slik det er beskrevet i pkt 6 i skjøte datert 24.11.2017.

Med vennlig hilsen

Torunn Haug
Advokat MNA

torunn.haug@advokathaug.no | Tlf.33 05 25 80 Fax. 33 09 65 00 Mobil. 40 64 50 88

<http://www.advokatberge.no>

Advokatfirmaet Torunn Haug AS
P.B. 202
3081 HOLMESTRAND

Denne e-post med eventuelle vedlegg er kun beregnet for den angitte adressat. Dokumentene kan inneholde taushetsbelagte opplysninger i advokat/klientforhold. Dersom De ikke er rette mottaker av dokumentene, gjøres det oppmerksom på at enhver kopiering eller annen viderefremming av opplysningene, ikke er tillatt. Har De mottatt dokumentene ved en feiltakelse, er vi takknemlig om De snarest kan gi oss beskjed på tlf. 33 05 25 80. Videre er vi takknemlig om De kan returnere de mottatte dokumenter pr. e-post, alternativt destruere dokumentene.

The content of this e-mail is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed. If you have received this communication in error, be aware that forwarding it, copying it, or in any way disclosing its content to any other person, is strictly prohibited. If you have received this communication in error, please notify the author by replying to this e-mail immediately.

Think before you print





Nabovarsel

Sendes til berørte naboer og gjenboere
plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr 71 § 21-3

Til (nabo/gjenboer)	
Sataøen Britt Karin Skiple	
Ustedalen 46	
3580 GEILO	
Som eier/fester av:	
Gnr. 7 Bnr. 88 Feste nr. 0 Seksjonsnr. 0	Eiendomsadresse Øvre Smidsrødvei 20A

Det varsles herved om

- Nybygg
 Skiltreklame
 Riving
 Påbygg/tilbygg
 Endring av fasade
 Bruksendring

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

- Plan og bygningsloven
 Kommunale vedtekter
 Arealplaner
 Vegloven

Arealdisponering

- Arealdel av kommunedel
 Reguleringsplan
 Bebyggelsesplan
 Navn på plan

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Fasadeendring, etablering av takterrasse over inngangsparti.

Vedlegg nr. Q -

Tiltak på eiendommen:	
Gnr. 7 Bnr. 35 Feste nr. 0 Seksjonsnr. 0	
Adresse Smidsrødveien 82	
Postnr. 3120 Poststed NØTTERØY	
Kommune 3911	
Eier/fester Moen Ivar Olav	

Vedlegg nr. B -

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltaksnavn

Kontaktperson, navn Ivar Moen	E-post ivar_olav@yahoo.no	Telefon	Mobil 47321769
-------------------------------	---------------------------	---------	----------------

Søknaden kan ses på hjemmeside:

Merknader sendes til

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varselet er sendt. Ansvarlig søker/tiltaksnavn skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

Navn Ivar Moen	Postadresse Smidsrødveien 82
Postnr. 3120 Poststed Nøtterøy	E-post ivar_olav@yahoo.no

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	—	<input checked="" type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1 — 1	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	1 — 2	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	—	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift

Sted Nøtterøy	Dato 25.04.26	Underskrift ansvarlig søker eller tiltaksnavn
		Gjentas med blokkbokstaver IVAR MOEN



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 avhendning 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. AVTREKKSVENTILATER 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, prislamelamper 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.

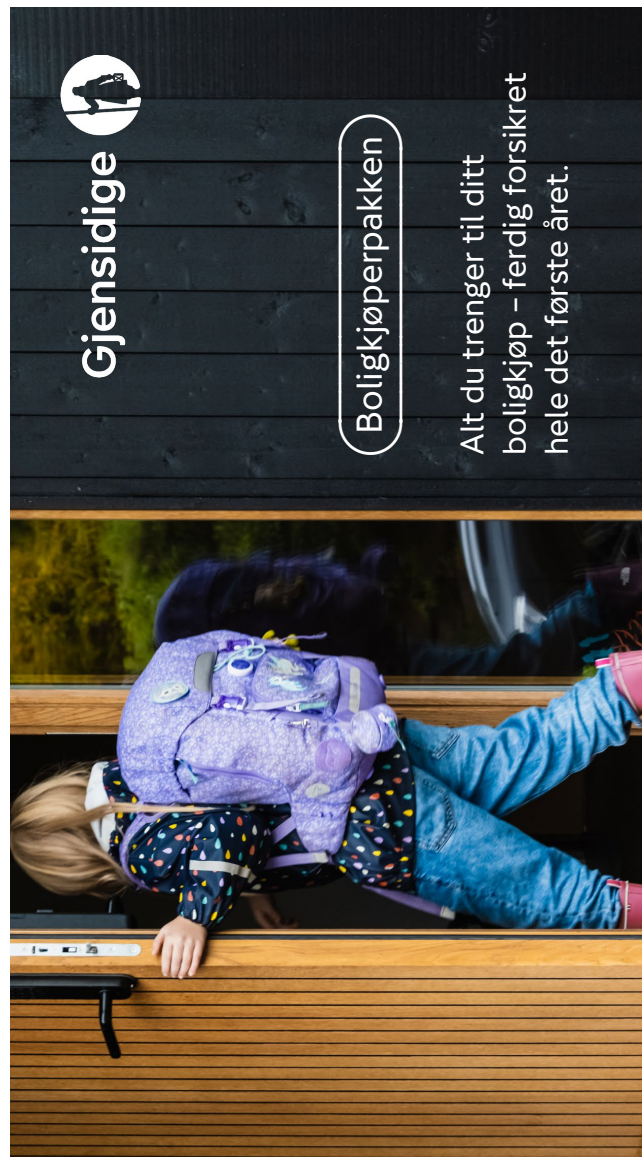
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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.



Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard byggningsforsikring for hus
- innboforsikring 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 byggningsforsikring 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 byggningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Plus mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomanns bolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen byggningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjopperpakken@gjensidige.no. 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!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings-sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings-sakkyndige 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 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.

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 bygnings-sakkyndige 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

Oppdragsnr: 28260137

Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Øvre Smidsrødvei 20 A, 3120 NØTTERØY

Betegnelse: GNR 7, BNR 88 AKSJENR: 916959478 i Færder 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 28.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no