

Nordre Nesvei 1 D

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

34

Beliggenhet

43

Eiendommen

51

Tekniske dokumenter

Nordre Nesvei 1 D

Prisantydning	8 990 000
Omkostninger	245 740
Totalpris	9 235 740
Bruksareal	238,0 m²
BRA-I	238,0 m²
TBA	32,0
Soverom	5
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	736 m²
Byggeår	2010

Kontakt vår megler



Benjamin Mehlum Wilhelmsen

Eiendomsmegler

+47 984 90 810

bw@partners.no

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





Standard

Velkommen inn i en innholdsrik og familievennlig enebolig fra 2010 med gjennomgående gode løsninger, lyse oppholdsrom og en svært praktisk planløsning over to etasjer. Her får man en bolig som kombinerer funksjonalitet, romslighet og hyggelige sosiale soner – perfekt tilpasset familielivet.

Man ønskes velkommen inn i en stor og innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Allerede her får man følelsen av en bolig med luftige rom og gode løsninger. Fra entréen er det adkomst til et romslig bad med flislagte overflater og dusjløsning, samt et praktisk vaskerom med videre inngang til den integrerte dobbelgarasjen – en løsning som gjør hverdagen både enkel og komfortabel.

Videre inn i boligen åpner det seg en stor og lys stue- og spisestue med gode vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til både sofagruppe og stort spisebord, noe som gjør rommet til husets naturlige samlingspunkt. Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse og den flotte hagen, hvor man kan nyte gode solforhold gjennom hele dagen og kvelden. Fra stuen er det også inngang til et soverom, som i dag er benyttet som kontor.

Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot stuen og skaper en sosial og hyggelig atmosfære. Kjøkkenet har profilerte fronter, heltre benkeplate og godt med skap- og benkeplass. Her ligger alt til rette for både hverdagsmiddager og hyggelige sammenkomster med familie og venner.

I 2. etasje møtes man av en ekstra stue som fungerer ypperlig som TV-stue, ungdomsavdeling eller et ekstra oppholdsrom for familien. Fra stuen er det utgang til en solrik syd-vestvendt balkong. Hovedsoverommet er romslig med god plass til garderobeløsninger, og har direkte adkomst til badet – en praktisk og komfortabel løsning. Badet er innredet med både badekar og dusj, og har også inngang fra stuen i etasjen. Videre består etasjen av ytterligere tre gode soverom med plass til seng, garderobe og skrivebord.

Dette er en svært innholdsrik bolig med god plass til hele familien, flotte oppholdsrom og en attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig område.





























Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på populære Duken på Nøtterøy. Området er kjent for sine rolige omgivelser, flotte solforhold og nærhet til både sjø, natur og servicetilbud.

Her bor man med kort vei til skole, barnehager og Nøtterøy idrettsanlegg med idrettshall og flere aktivitetstilbud for både barn og voksne. I tillegg ligger flotte tur- og rekreasjonsområder i Nesskogen like i nærheten, med fine turstier og lysløype som kan benyttes året rundt.

For den som setter pris på sjølivet er det kort vei til badeplasser, småbåthavner og den flotte skjærgården. Dagligvarebutikker som Meny på Skallestad og Kiwi på Hjemseeng ligger kun få minutter unna.

Det er også kort kjørevei til Teie torv med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, vinmonopol og øvrige servicetilbud. Tønsberg sentrum nås på ca. 8–10 minutter med bil, og området har gode bussforbindelser med hyppige avganger.

Nordre Nesvei 1D

Nabolaget Nesbryggen - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

🚶	Nesveien Linje 112	2 min ⚡ 0.1 km
🚶	Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	13 min ⚡ 6.8 km
✈	Sandefjord lufthavn Torp	35 min ⚡

Skoler

Oserød skole (1-7 kl.) 348 elever, 24 klasser	3 min ⚡ 2.2 km
Føyntland skole (1-7 kl.) 257 elever, 17 klasser	5 min ⚡ 3.1 km
Torød skole (1-7 kl.) 124 elever, 8 klasser	6 min ⚡ 4.4 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 37 klasser	6 min ⚡ 3.3 km
Borgheim ungdomsskole	6 min ⚡
Nøtterøy videregående skole 550 elever	6 min ⚡ 3.3 km
Færder videregående skole 750 elever	10 min ⚡ 5.7 km

«Nær sjøen, koselig og trygt område»

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 92/100

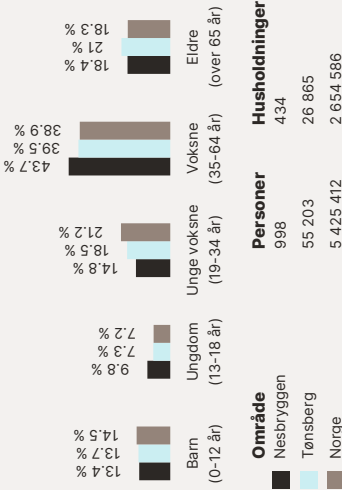


Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Barnas Have V/ Færder kommune (1-... 76 barn	17 min ⚡ 1.5 km
Oserød barnehage (1-5 år) 65 barn	4 min ⚡ 2.6 km
Hårkollen barnehage (0-6 år) 88 barn	5 min ⚡ 2.4 km

Dagligvare

Kiwi Hjem seng PostNord	8 min ⚡ 0.7 km
Meny Nøtterøy Post i butikk, PostNord	18 min ⚡ 1.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået
Lite støynivå 91/100



Gateparkering
Lett 90/100

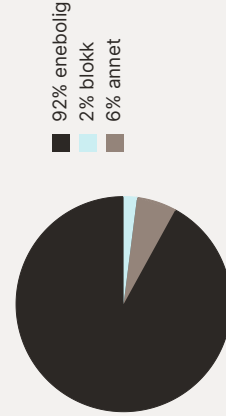


Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

⚽	Nesskogen idrettspark Ballspill, fotball, friidrett, sandhåndb...	12 min ⚡ 1 km
⚽	Oserød skole Ballspill	3 min ⚡ 2.2 km
🏊	ENERGY Fitness Borgheim	5 min ⚡
🏊	EVO Nøtterøy	9 min ⚡

Boligmasse

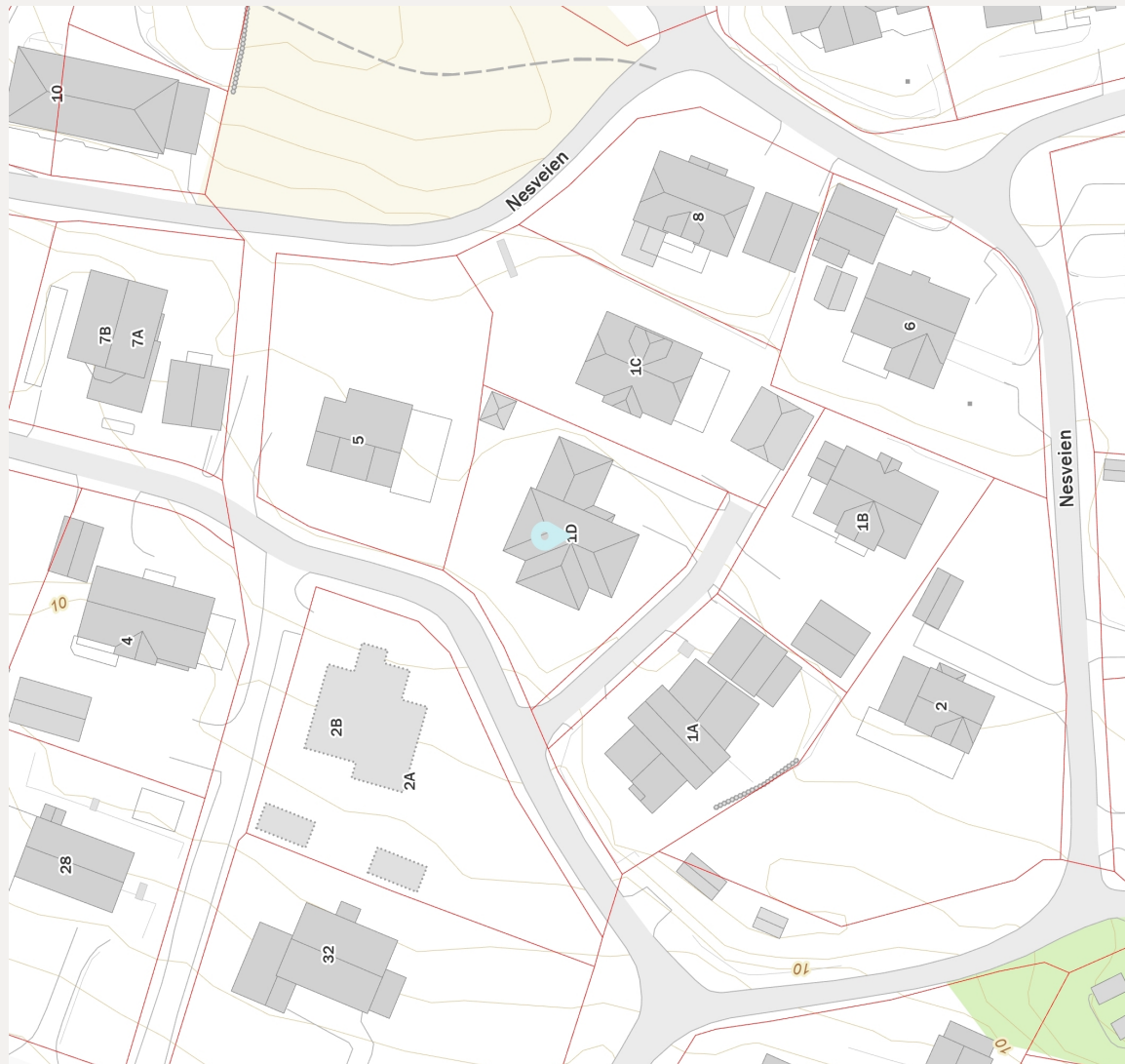
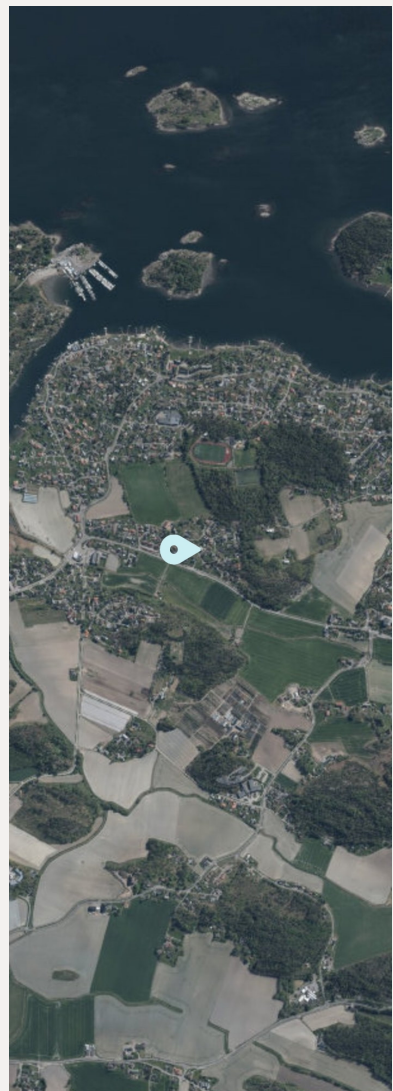


«Rolig etablert familieområde»

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



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





Innhold

- 1. etasje med hall, stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom og garasje.
- 2. etasje med stue, 4 soverom og bad.

BRA 238,0 m²

BRA-I 238,0 m²

TBA 32,0 m²



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 238,0 m²

- BRA-i: 238,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 32,0 m²

1. etasje:

BRA-i: 139 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Hall, stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom og garasje. TBA: 25 m².

2. etasje:

BRA-i: 99 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Stue, 4 soverom og bad. TBA: 7 m².

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 06.05.2026, utført av takstmann Bjarne Henry Johansen. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Uteområde

Eiendommen har et svært hyggelig uteområde med flat og solrik hage som passer perfekt for både lek, avslapning og hyggelige sammenkomster.

Hagen fremstår pent opparbeidet med gode områder for barna å boltre seg på, samtidig som det er rikelig med plass til utemøbler, grill og sosiale soner.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse som har gode solforhold gjennom store deler av dagen og kvelden. Her kan man nyte rolige sommerkvelder i skjermede omgivelser.

Gårdsplassen er pent steinlagt og gir eiendommen et eksklusivt og velholdt preg. Det er god plass til parkering både i den integrerte dobbelgarasjen og på egen gårdsplass.

Parkering

Parkering i garasje samt i gårdsplass.

Byggemåte

Enebolig i god stand både utvendig og innvendig. Overflater er hele og pene og god vedlikeholdt. I dusjen på badet i 2. etasje er det en liten sprekk i fugene. Sprekken er ikke farlig, men bør utbedres. Speilet på badet i 2. etasje er skadet i bunnen.

Utvendig

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Ståltakrenner og -beslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. undertak av sutaksplater. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre. Det er balkong i 2. etasje og treterrasse på bakkenivå utenfor stuen.

Innvendig

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongplate mot grunn. Boligen har elementpipe og peis med innsats. Boligen har lakkert tretrapp med malte vager og stålspiler. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Våtrom

Bad 1. etasje: Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom vaskerom og bad.

Vaskerom: Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad 2. etasje: Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i garderobeskap på soverom.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. nytt aggregat i 2024 Det er installert varmepumpe. Montert juli 2021 Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

Tomteforhold

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2010. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. lett skrånende terreng.

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

- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

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

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

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

- Tilkoplet og lagt opp kurs til el-billader. Utført i 2018 av faglært ved Per Johansen AS.
- Tilkopling av varmepumpe i 2 etasje. Utført i 2021 av faglært ved Nøtterøy Elektriske.
- Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg: Byttet aggregat til balansert ventilasjon i 2023/2024.
- Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen: Hadde skjeggkre i 2021. Dette ble fjernet med skadedyrfirma gjennom forsikring og har ikke påvist skjeggkre etter dette.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen, datert 20.05.2026.

Tomt

Denne tomten er eiet - 736,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bolig og garasje, datert 16.04.2010. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Soverom og garderobe i 2. etasje er slått sammen.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmekabler i gulv i 1. etasje, peisovn i 1. etasje, varmepumpe i 2. etasje, panelovner i 2. etasje og på kontor i 1. etasje.

Energikarakter: C

Energiforbruk foregående år var 28 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

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

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 18.10.2023. Siste feiebesøk ble utført 18.10.2023. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 8 990 000,-

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

224 750,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

9 235 740,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 19 401,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift. Færder kommune opplyser at det er rabatt for felles beholdere. Tillegg for økt restavfall.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Telenor, utgjør ca. kr. 900,- pr. mnd. Årlig betaling for snøbrøyting utgjør ca. 1 500,- (avhengig av snømengde). Vedlikehold av vei ved behov. Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg. For strømkostnader, se 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. 2 557 044,00.
Sekundær formuesverdi kr. 10 081 491,00.
Gjeldende for ligningsåret 2025.

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

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring Nuf med polisenr. 6314736.

Regulering

Eiendommen er regulert til boliger med plannavn "Nordre Nes", vedtatt 17.03.1999 med planID 281. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 06.09.2023, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

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

Selger opplyser at det bygges på nabotomten, på andre siden av veien. Det oppføres en tomannsbolig.

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en 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 har adkomst fra privat vei. Felles plikt til drift og vedlikehold av vei, jf. tinglyst servitutt. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Det gjøres oppmerksom på at det går vann-, spillvanns- og overvannsledninger over eiendommen.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Rettighet på eiendommen GBNR. 28/471 i Færder kommune:
Bestemmelse om veg, tinglyst 23.04.2009, dagboknr. 284016, gjelder: GBNR. 28/466, 467, 469 og 470 har alle adkomstrett over felles adkomstvei på GBNR. 28/471 med felles plikt til drift og vedlikehold av veien.

Rettighet på eiendommen GBNR. 28/9 i Færder kommune:

Erklæring/avtale, tinglyst 21.10.2009, dagboknr. 794521, gjelder: Eiendommene GBNR. 28/466, 467, 468, 469 og 470 har rett til oppstillingsplass for sine søppelstativ på eiendommen GBNR. 28/9 i henhold i skravert område på kart i servitutt.

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 eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Konsesjon og odel

GBNR. 28/471 er ubebygd og kjøper må derfor signere på egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Boplikt

Denne eiendommen er underlagt boplikt. Ved kjøp av denne eiendom må kjøpere signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes som helårsbolig jfr. konsesjonslov §7.

For å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir benyttet til fritidsformål, har kommunen bestemt at reglene om konsesjonsfrihet uten boplikt helt eller delvis ikke gjelder innenfor verneområdet.

Erklæringen skal vedlegges skjøtet for tinglysing, og oppgjøret kan ikke foretas før skjøtet er tinglyst. Konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Integrerte hvitevarer på kjøkken, el-billader og robotgressklipper. Selger opplyser at det må legges ny ledning til klipper.

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.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, 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 budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. 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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Nordre Nesvei 1 D. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 28, bnr. 466 og gnr. 28, bnr. 471, ideell andel 1/4 i Færder.

Vårt oppdragsnummer er 28260183.

Megler og meglers vederlag
Om meglers vederlag er det avtalt 0,90 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 19 900,- og internettannonsering kr. 24 990,- Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

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

Ansvarlig megler er Benjamin Mehlum Wilhelmsen / +47 98 49 08 10 / bw@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato
22.05.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Nordre Nesvei 1 D, 3133 DUKEN

19 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Eiendomsnummer

Adresse

Postadresse

Eiendomsnummer

Adresse

Postadresse

Eiendomsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2009/2010 Ferdig bygd 2010. Planlagt 2009.

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.

16 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Naf-39, 6314736

Informasjon om selger

Selger

Lyngvåg, Espen

Selger

Ashol, Kristine

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ 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

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

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2018

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av fagførte

Tilkoplet og lagt opp kurs til elbil lader.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Per Johansen AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2021

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av fagførte

Tilkopling av varmpumpe i 2 etasje.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Natteroy Elektriske

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Byttet aggregat til balansert ventilasjon i 2023/2024.

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på lldsted 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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Hadde skjeggkre i 2021. Dette ble fjernet med skadedyrfirma gjennom forsikring og har ikke påvist skjeggkre etter dette.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

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

29 Forcligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesskjeld?

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

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 selget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 39297683

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
KRISTINE AABOL	2026-05-19	Espen Lyngvær	2026-05-19
Identification		Identification	
 KRISTINE AABOL		 Espen Lyngvær	

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

A decorative graphic in the top left corner consisting of diagonal stripes in shades of blue and white, with a wavy pattern overlaying them.

The logo for Norsk takst, featuring a stylized red 'N' made of three vertical bars of increasing height, followed by the text 'Norsk takst' in a black sans-serif font.

Tilstandsrapport

📍 Nordre Nesvei 1 D, 3133 DUKEN

📖 FjæRDER kommune

gnr. 28, bnr. 466

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m² BRA-i: 238 m²

Befaringsdato: 06.05.2026 Rapportdato: 20.05.2026 Oppdragsnr.: 22008-1424 Eiendomsverdi ref nr.: VZ1584
 Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen




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

Norsk tekst

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

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkynndige 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 takt har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsskikkyldige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

James H. John

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

Oppdragsnr.: 22008-1424

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 2 av 25



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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 • bagatelmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 grunn • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22008-1424

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 3 av 25



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er 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 erfaringsslag, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i god stand både utvendig og innvendig. Overflater er hele og pene og god vedlikeholdt. I dusjen på badet i 2. etasje er det en liten sprekk i fugene. Sprekken er ikke farlig, men bør utbedres. Spellet på badet i 2. etasje er skadet i bunnen.

Enebolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Stål takrenner og beslag
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, undertak av sutaksplater.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre. Det er balkong i 2. etasje og treterasse på bakkenivå utenfor stuen.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, betongplate mot grunn
Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Boligen har lakkert tretrapp med malte vager og stålspliler.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom vaskerom og bad.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg
Lovlighet

Enebolig

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

Soverom og garderobe er slått sammen

Vaskerom

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

Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Oppdragsnr.: 22008-1424

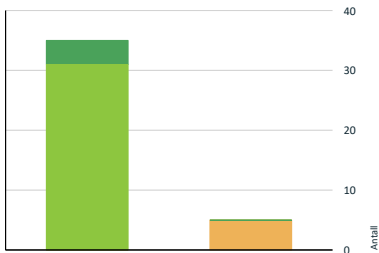
Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 5 av 25



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Utevendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

1 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

1 Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

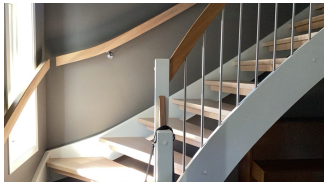
Oppdragsnr.: 22008-1424

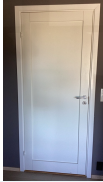
Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 6 av 25

Nordre Nesvei 1 D, 3133 DUKEN Gnr 28 - Bnr 466 3911 FÆRDER	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
ENEBOLOG		
Byggeår 2010		
Anvendelse Bollig		
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.		
Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.		
UTVENDIG		
Taktekking		
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft		
Beskrivelse Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.		
Nedløp og beslag		
Beskrivelse Stål takrenner og beslag		
Vurdering av avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.		
Konsekvens/tiltak • Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.		
Veggkonstruksjon		
Beskrivelse Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.		
Takkonstruksjon/Loft		
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking		
Beskrivelse Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. undertak av sutaksplater.		
Oppdragsnr.: 22008-1424	Befaringsdato: 06.05.2026	Side: 7 av 25

Nordre Nesvei 1 D, 3133 DUKEN Gnr 28 - Bnr 466 3911 FÆRDER	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
		
Vinduer		
Beskrivelse Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.		
		
Dører		
Beskrivelse Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.		
		
Balkonger, terrasser og rom under balkonger		
Beskrivelse Det er balkong i 2. etasje og treterrasse på bakkenivå utenfor stuen.		
INNSENDIG		
Overflater		
Oppdragsnr.: 22008-1424	Befaringsdato: 06.05.2026	Side: 8 av 25

Nordre Nesvei 1 D, 3133 DUKEN Gnr 28 - Bnr 466 3911 FÆRDER	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
Beskrivelse Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.		
Etasjeskille/gulv mot grunn		
Beskrivelse Etasjeskiller er av trebjelkelag. betongplate mot grunn		
Pipe og ildsted		
Beskrivelse Boligen har elementpipe og peis med innsats.		
		
Innvendige trapper		
Beskrivelse Boligen har lakkert tretrapp med malte vager og stålspliler.		
		
Innvendige dører		
Beskrivelse Innvendig har boligen malte fyllingsdører.		
Oppdragsnr.: 22008-1424	Befaringsdato: 06.05.2026	Side: 9 av 25

Nordre Nesvei 1 D, 3133 DUKEN Gnr 28 - Bnr 466 3911 FÆRDER	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
		
VÅTROM		
1. ETASJE > BAD		
Generell		
Beskrivelse Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.		
		
1. ETASJE > BAD		
Overflater vegger og himling		
Beskrivelse Veggene har fliser. Taket er malt.		
1. ETASJE > BAD		
Overflater Gulv		
Beskrivelse Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.		
1. ETASJE > BAD		
Sluk, membran og tettesjikt		
Beskrivelse Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.		
Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.		
Konsekvens/tiltak • Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.		
Oppdragsnr.: 22008-1424	Befaringsdato: 06.05.2026	Side: 10 av 25

Nordre Nesvei 1 D, 3133 DUKEN
Gnr 28 - Bnr 466
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TO 1

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TO 1

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TO 0

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom vaskerom og bad.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Oppdragsnr.: 22008-1424

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 11 av 25

Nordre Nesvei 1 D, 3133 DUKEN
Gnr 28 - Bnr 466
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TO 2

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > VASKEROM

TO 1

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 0

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Oppdragsnr.: 22008-1424

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 12 av 25

Nordre Nesvei 1 D, 3133 DUKEN
Gnr 28 - Bnr 466
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL

 Norsk takst

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Fuger i dusj bør utbedres.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Oppdragsnr.: 22008-1424

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 13 av 25

Nordre Nesvei 1 D, 3133 DUKEN
Gnr 28 - Bnr 466
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL

 Norsk takst

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Speilet har vannskade i bunnen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte speil.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 22008-1424

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 14 av 25

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

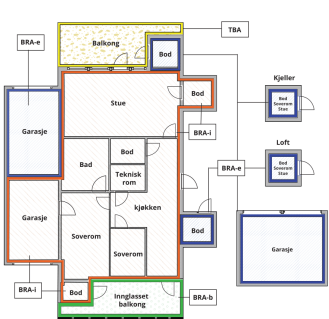
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²		SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)		
1. Etasje	139		139	25
2. Etasje	99		99	7
SUM	238			32
SUM BRA	238			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall, stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom, garasje		
2. Etasje	Stue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Soverom og garderobe er slått sammen

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert varmepumpe, Montert balansert ventilasjonsanlegg.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Kristine Aabol	Kunde
	Espen Lyngvær	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	28	466		0	736 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordre Nesvei 1 D

Hjemmelshaver

Lyngvær Espen, Aabol Kristine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i rolig etablert boligområde

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. plen, beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.05.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	
2	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetøy.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø 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 brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktøk: Overflatesk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 kvadrater 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 opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og inngjasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GLA) 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.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 22008-1424

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 24 av 25



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/V21584>

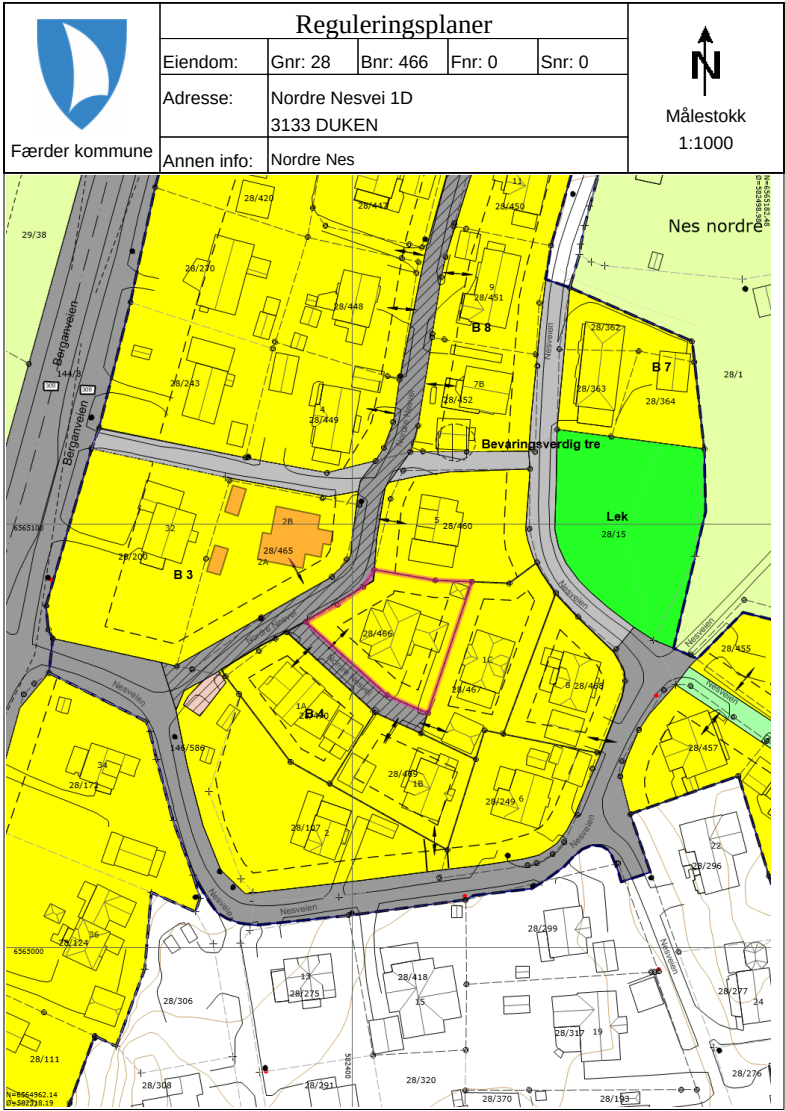
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Oppdragsnr.: 22008-1424

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 25 av 25



Tegnforklaring

	Sirkeleiendom		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		RpOmråde vedtatt på bakkenivå
	Matrikkelnummer.		Bygg og anlegg		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Godkjente byggetiltak
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Traktorveg
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		RpGrense
	RpFormålgrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtgrense
	Byggegrense		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Bevaring av landskap og vegetasjon		Boligområde		Landbruksområde
	Offentlig trafikkområde		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Gangveg		Turveg		Anlegg for lek
	Felles avkjørsel		Annet fellesareal		Høydekurve

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan nr 281 – Nordre Nes i Nøtterøy kommune

Vedtatt av kommunestyret 17.03.1999
Mindre vesentlig endring vedtatt av HMK 10.09.2008

§1
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Arealet innenfor planens begrensning er regulert til:

- §25.1 BYGGEOMRÅDER**
-boliger
- §25.3 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER**
-kjøreveg
-gang-/sykkelvei (turvei)
- §25.4 FRIVOMRÅDER**
-lekeplass
- §25.6 SPESIALOMRÅDER**
-sone for skjerming mot landbruksområde
- §25.7 FELLESOMRÅDER**
-adkomstvei
-lekeplass
-fotgjengerforbindelse
-plass for avfallsbeholdere

BYGGEOMRÅDE B1
I området skal det oppføres 4 frittliggende boligbygg. Plasseringen skal være innenfor byggegrenser vist på reguleringskartet. BYA (bebygget areal som andel av tomteareal) skal ikke overstige 25%. Mønehøyden kan maksimalt være7,8 meter fra gjennomsnitt eksisterende terreng og med takvinkel mellom 27 og 45 grader. Byggeområdet kan deles opp som vist på reguleringskartet eller på annen måte godkjent av det faste utvalg for plansaker. For boligene tas i bruk skal det etableres skjerming mot veitrafikstøy der dette er vist på reguleringskartet. Eventuelle takoppbygg skal ikke overstige 1/3 av byggets lengde. Hver boenhet skal ha tilgang til 1 garasje plass og 1 parkeringsplass.

BYGGEOMRÅDENE B 2-8
I områdene skal det oppføres frittliggende eneboliger, men det faste utvalg for plansaker, kan dersom forholdene legges til rette for det (garasjer/ parkeringsplasser etc.), tillate i tillegg til hovedboenhet en mindre enhet. BYA (bebygget areal som andel av tomteareal) skal ikke overstige 25%. Unntak fra dette er tomtene 1-5 innenfor B4 som kan ha BYA=30%. Mønehøyden kan maksimalt være7,8 meter fra gjennomsnitt eksisterende terreng og med takvinkel mellom 27 og 45 grader. Tomtegrenser er vist på reguleringskartet. Eventuelle takoppbygg skal ikke overstige 1/3 av byggets lengde. Hver boenhet skal ha tilgang til 1 garasje plass og 1 parkeringsplass.

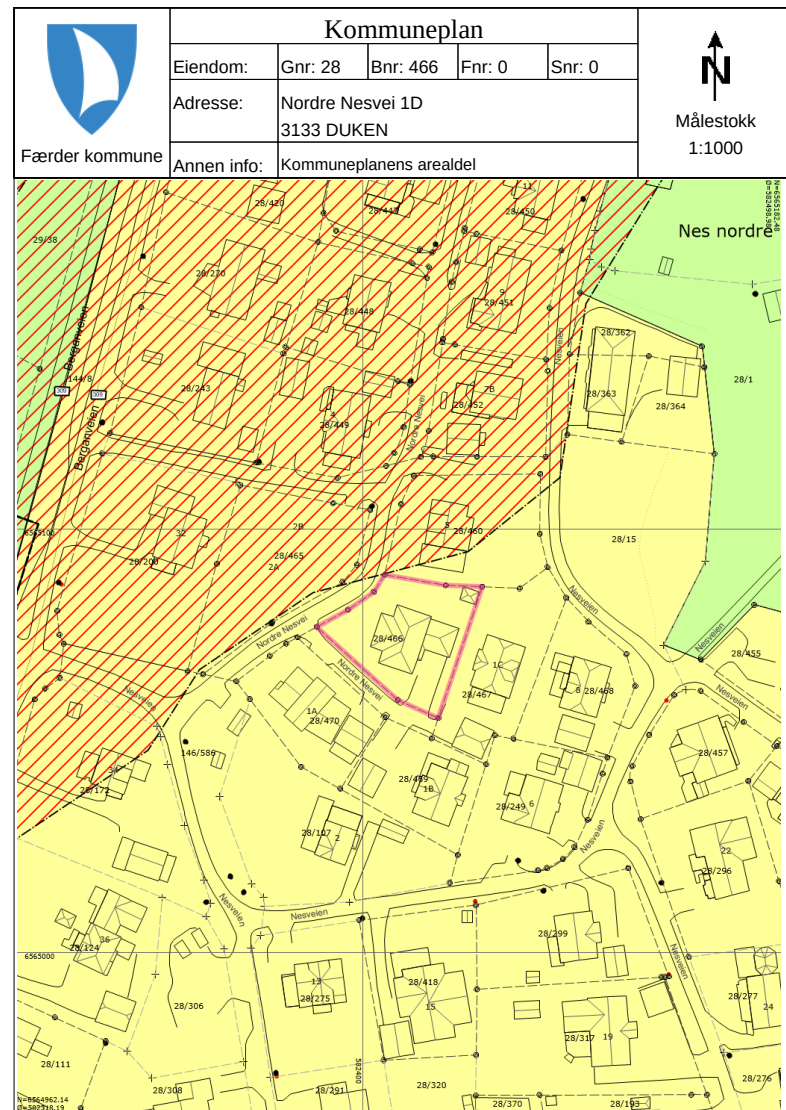
§4 TRAFIKKOMRÅDER
Kjøreveier opparbeides i h. t. kommunalstandard dimensjonert for liten lastebil (LL) og veibredder inntegnet på reguleringskartet. Regulert gang-/sykkelvei (turvei)fra riksveien frem til bebyggelsen på 28/3 kan fortsatt brukes som gårdsvei. Regulerte gang-/sykkelveier (turveier)fra Nesveien til byggeområdene B 5,6 og 7 er også adkomstveier til disse områdene.

§5 FRIVOMRÅDE
Lekeområdet skal opparbeides etter planer godkjent i det faste utvalg for plansaker og være ferdig opparbeidet før boligene tas i bruk.

§6 SPESIALOMRÅDE
Området skal benyttes til skjerming mot ulempe fra drift av landbruksområde i øst. Skjermingstiltak godkjent av det faste utvalg for plansaker skal være utført før boligene tas i bruk. Sonen skal beplantes med tettvoksende og robust skjermvegetasjon, eventuelt kombinert med en jordvoll.

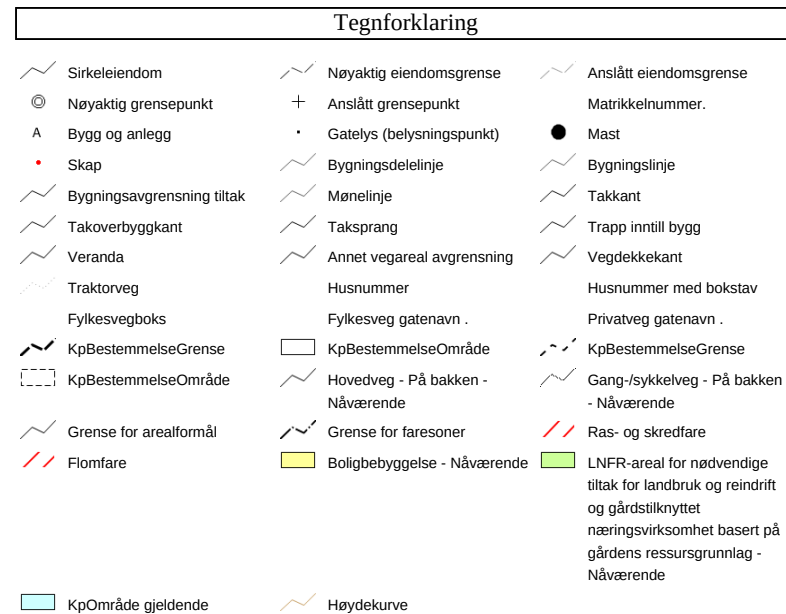
§7 FELLESOMRÅDER
Adkomstveier opparbeides dimensjonert for liten lastebil (LL). Arealer for lekeplasser, adkomst og parkering, og avfallsbeholdere skal være sikret for igangsettingstillatelse gis. Lekeområdet skal opparbeides etter planer godkjent i det faste utvalg for plansaker og være ferdig opparbeidet før boligene tas i bruk. Garasjer kan oppføres på areal som er markert som "felles parkering" på plankartet. I område B4 skal tomtene 1-4 ha felles atkomstvei og felles renovasjonsareal som vist i reguleringskartet. Fellesareal for renovasjon skal være opparbeidet med renovasjonsbygg før nye boliger innenfor B4 kan få ferdigattest/midlertidig ferdigattest.

§8 STØY
I byggeområdet B 1 er det forutsatt bygget støyskjerm som i prinsippet er vist på reguleringskartet. Ny bebyggelse forutsettes plassert ikke nærmere Rv 309 enn støygrense 55 dBA bortsett fra tomter langs riksveien i byggeområdet B3 der byggegrensen er satt i hovedsak langs eksisterende bebyggelse. For ubebygget tomt i dette området kan bygges må det redegjøres for støytiltak. Det samme gjelder for eventuell ny bebyggelse til erstatning for gammel. Støytiltak skal opparbeides samtidig med ny bebyggelse.



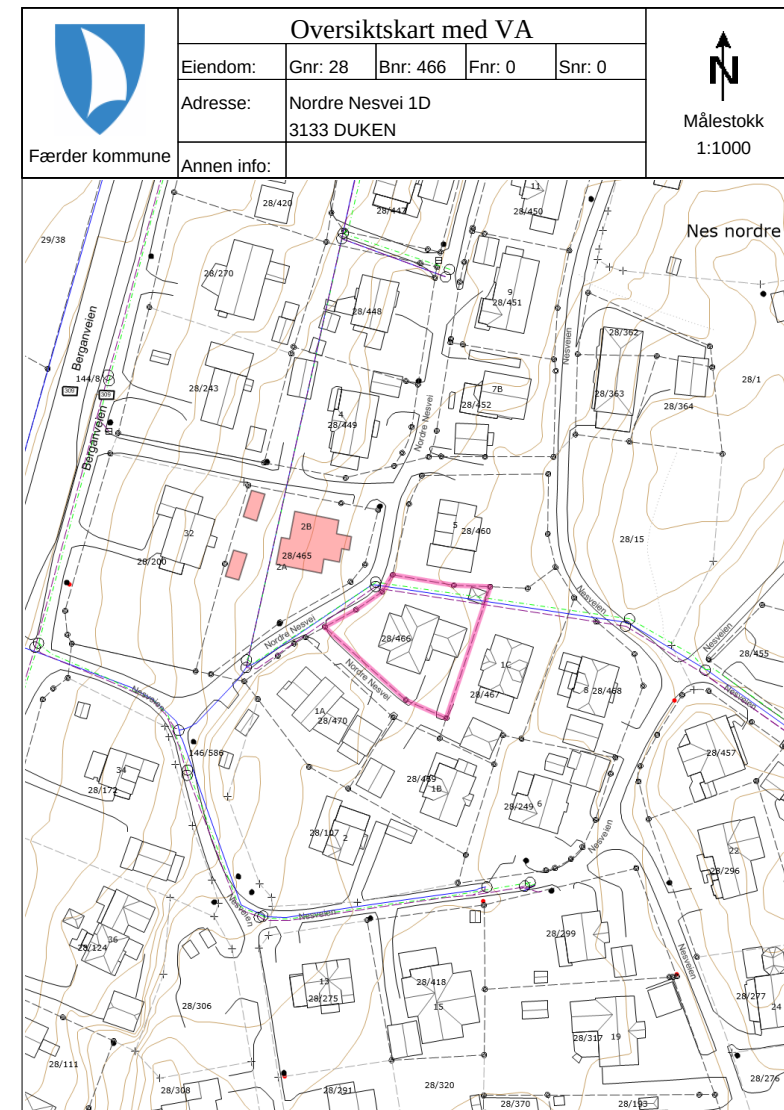
04.05.2026 15:46:37 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



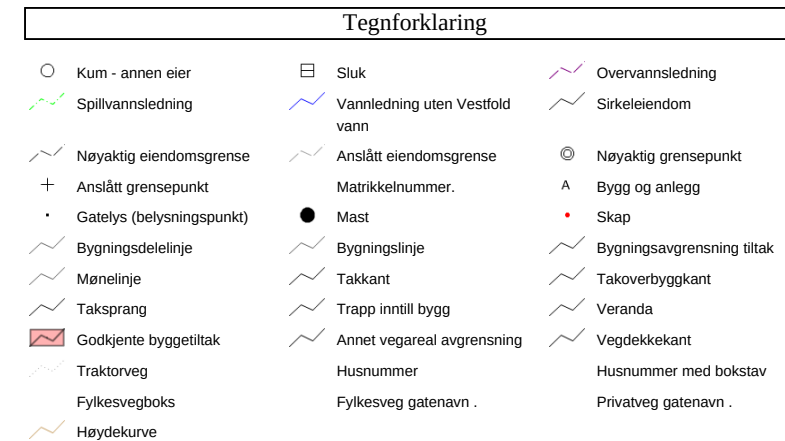
04.05.2026 15:46:37 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen

Side 2 av 2



04.05.2026 15:45:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av :



04.05.2026 15:45:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen

Side 2 av 2



Saksbehandler: Kjell Inge Sandvik
Direkte telefon: 33 40 20 72
Vår ref.: 10/9424
Arkiv: GBR-28/466, FA-L42
Deres ref.: SØK

Dato: 16.04.2010

Eventyrhus AS
Smidsrødveien 109
3120 NØTTERØY

Nordre Nesvei 1D, 28/466 - Bolig og garsje - Ferdigattest
Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt den 15.04.2010 på sakene D-332/09 (rammetillatelse) og D-593/09 (igangsettingstillatelse).

I medhold av plan- og bygningslovens § 99, nr. 1, 3. ledd utsteder byggesaks- og oppmålingssjefen herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis etter anmodning samt dokumentasjon for utført sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, § 34. Dokumentasjonen bekrefter at alle krav som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for angjeldende tiltak slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt, og kan trekkes tilbake, dersom den er utstedt på uriktig eller mangelfullt grunnlag.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i den tillatelse som er gitt. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. plan- og bygningslovens § 93c.

Med hilsen

Kjell Inge Sandvik
ingeniør

Postadresse: Postboks 250 Borgheim, 3163 Nøtterøy
Besøksadresse: Tinghaugveien 14
E-post: postmottak@notteroy.kommune.no
Telefon: 33 40 20 00
Telefaks: 33 40 22 82
Internet: www.notteroy.kommune.no
Bank: 2470 09 57000
Org.nr.: 964 952 256



Attestert kopi av dok.nr. 2009/284016/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 09:56

Side 1 av 2

ERKLÆRING

VEI / ADKOMST m.m

Gnr. 28, bnr. 466, 467, 469 og 470 i Nøtterøy kommune, har alle adkomstrett over felles adkomstvei på gnr. 28 bnr. 471 med felles plikt til drift og vedlikehold av veien.

Nærværende erklæring blir å tinglyse på de respektive eiendommer.

Sted: *Tromsø* dato: *3/4-09*

Roar Jonstang
Som hjemmelshaver
Nøtterøy Kommune, sentraladm.
vordfører Roar Jonstang



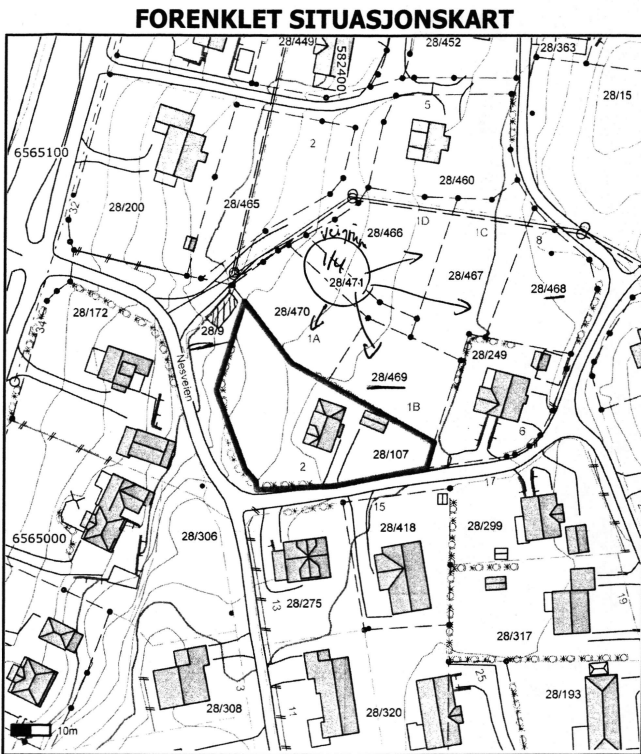
Doknr: 284016 Tinglyst: 23.04.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kjell Inge Sandvik
I henhold til urådighet, samtykkes herved tinglysing.
Fornebu, den *22.04.09*
Krogsveen
Fokus Krogsveen AS
Eiendomsmeglere



Attestert kopi av dok.nr. 2009/284016/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 09:56

Side 2 av 2



©NØTTERØY KOMMUNE Adresse: NESVEIEN 2, 3133 DUKEN
Dato: 26/2-2009 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 28/107/0/0 UTM32 Euref89
Målestokk 1:1000
Tegnforklaring:
— Eiendomsgrense, anslått
--- Eiendomsgrense, nøyaktig
--- Vannledning
--- Overvannsledning
--- Avløp felles
--- Spillvann
— Mur
— Gjerde
— Hekk
□ Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
□ Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
□ Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

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



Attestert kopi av dok.nr. 2009/794521/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 09:57

Side 1 av 2

ERKLÆRING OM RETT TIL OPPSTILLINGSPLASS FOR SØPPELSTATIVER NORDRE NES

Eiendommene gnr 28 bnr 466, 467, 468, 469 og 470 i Nøtterøy kommune har rett til oppstillingsplass for sine søppestativer på eiendommen gnr 28 bnr 9 i Nøtterøy kommune i henhold til skravert område på vedlagte kart.

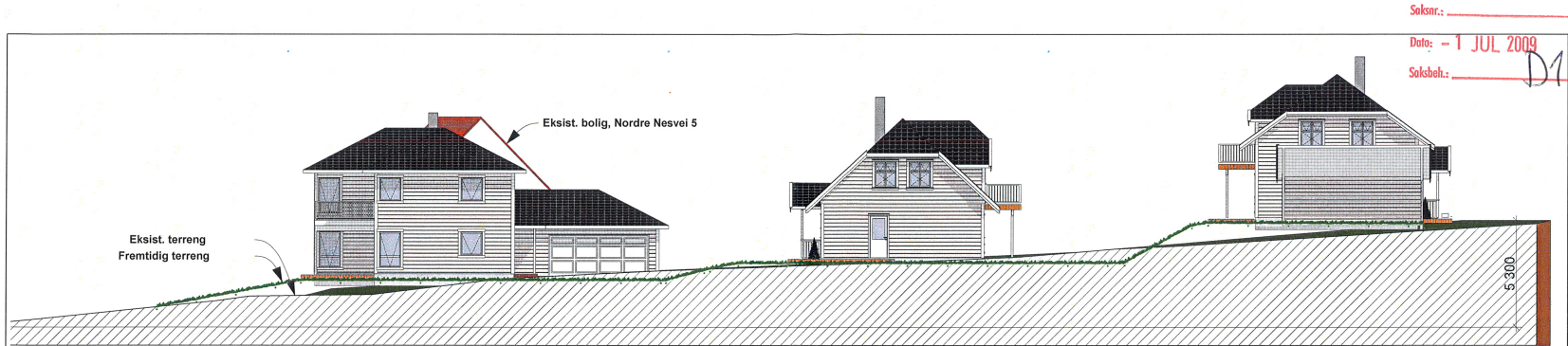
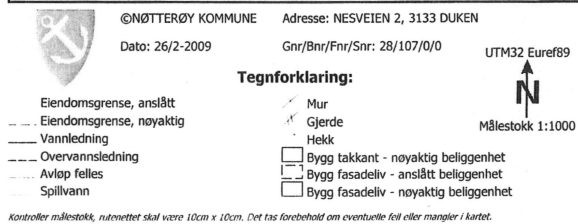
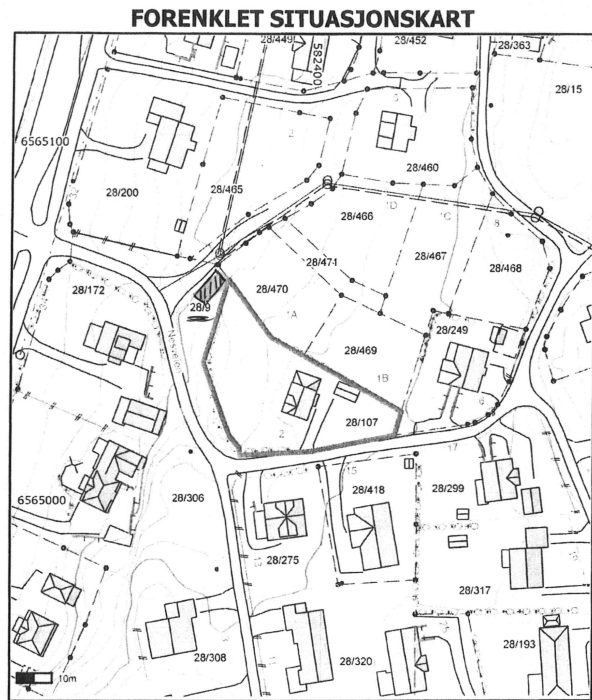
Nøtterøy, *26/10* 2009

Olle Jonny Olson

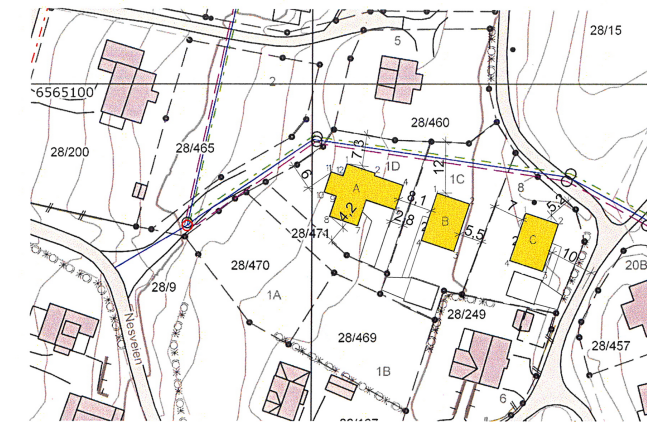
F.p.nr 29.12.59 *[redacted]*



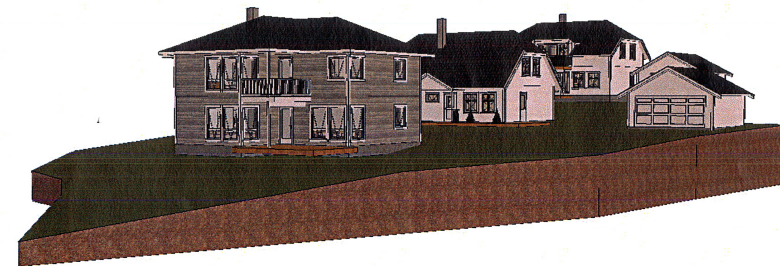
Doknr: 794521 Tinglyst: 21.10.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Snitt gjennom eks. terreng Nesveien 8, Nordre Nesvei 1c og 1d m: 1:200

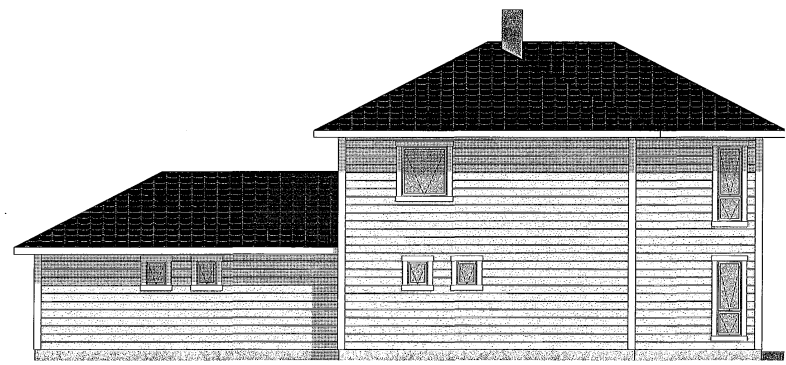


Situasjonsplan 1:1000 Nesveien 8, Nordre Nesvei 1c og 1d



Fase: Byggemelding		Godkjent:	
Tittel:		Kontroll prosjekt	
3 boliger Nordre Nes Situasjonsplan/ terrengprofil		Sign.:	Kontroll:
		Filnavn: tomstet1.pjn	
		Dato:	
#Post #City		Prosjekt nr. for prosjekterende/lev	
Type tegning:			
Felles situasjonsplan			

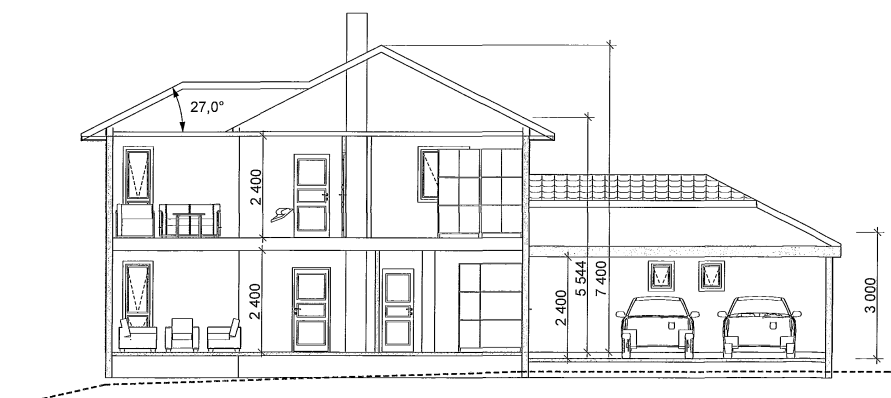
E3



Nord



Øst

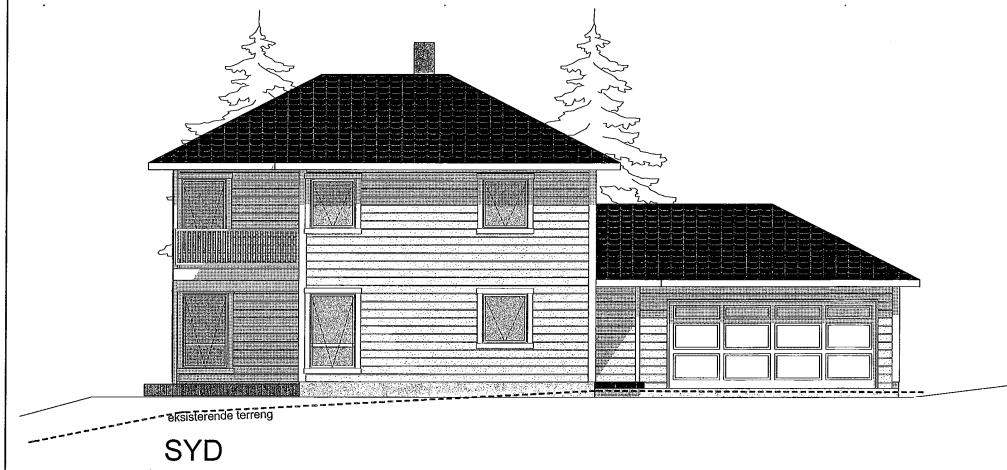


Snitt A-A

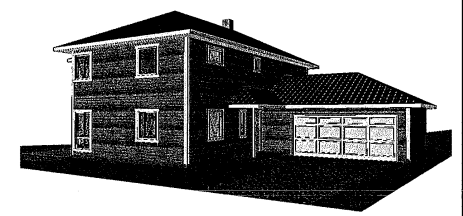
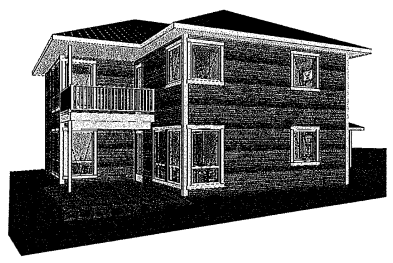
Saksnr.: _____
Dato: -- 1 JUL 2009
Saksbeh.: _____

Tittel:		Godkjent:	
fam Lyngvær NY ENEBOLIG NORDRE NES VEI 1D 3133 DUKEN Tlf. 33 34 57 57 Fax. 33 32 21 90		Kontroll prosjekt	
		Sign.: _____	Kontroll: _____
		Filnavn: lyngvær.ph	
		Dato: 200509	
Målestokk: 1:100		Kontroll utførende	
Sign.: _____		Kontroll: _____	
Prosjektnr.: 691		Tegningsnr.: .6	
Type tegning: Fasade og snitt			

E2



SYD

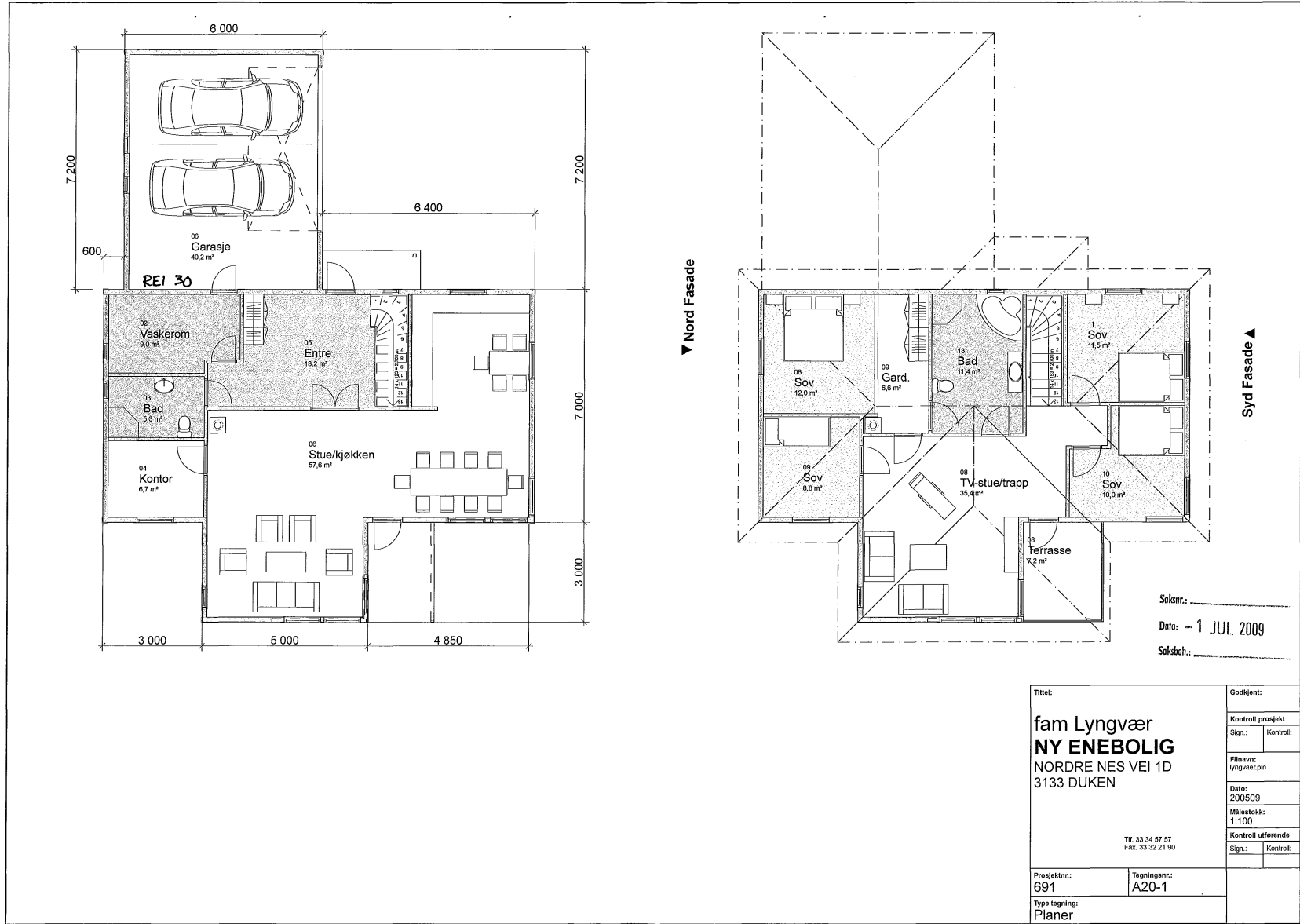


VEST

Saksnr.: _____
Dato: -- 1 JUL 2009
Saksbeh.: _____

Tittel:		Godkjent:	
fam Lyngvær NY ENEBOLIG NORDRE NES VEI 1D 3133 DUKEN Tlf. 33 34 57 57 Fax. 33 32 21 90		Kontroll prosjekt	
		Sign.: _____	Kontroll: _____
		Filnavn: lyngvær.ph	
		Dato: 200509	
Målestokk: 1:100, 1:524,63, 1:577,9		Kontroll utførende	
Sign.: _____		Kontroll: _____	
Prosjektnr.: 691		Tegningsnr.: _____	
Type tegning: FASADE VEST OG SYD			

E1



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopaiser/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 musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring 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 boligkjøperpakken@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.

- Hovedpunkter og råd om de nye reglene:**

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

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

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om tilstandsrapporten versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
 - 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.
 - Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag
- VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

 - Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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.
- Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
- Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.
- 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.
- 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.

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- 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: 28260183

Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Nordre Nesvei 1 D, 3133 DUKEN

Betegnelse: GNR 28, BNR 466 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 besøkt 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 21.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK PARTNERS

