

Herstadveien 12

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Herstadveien 12

26

Beliggenhet

35

Eiendommen

43

Tekniske dokumenter

Herstadveien 12

Prisantydning	5 250 000
Omkostninger	152 240
Totalpris	5 402 240
Bruksareal	180,0 m ²
BRA-I	124,0 m ²
TBA	118,0
Soverom	2
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	885 m ²
Byggeår	1963

Kontakt vår megler



Bjørnar Leirdal

Eiendomsmegler / Partner

+47 464 45 633

bl@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Herstadveien 12

Velkommen til Herstadveien 12 og denne perlen av en eiendom med fantastiske sol- og utsiktsforhold.

Boligen har i senere år fått flere oppgraderinger og fremstår idyllisk og moderne. Boligen har opprinnelig 3 soverom hvor det ene idag er gjort om til spisestue. Alle rom er malt opp i tidløse farger og gulvene har fått ny parkett. Kjøkkenet er nytt og meget flott. Det er integrerte hvitevarer av kvalitetsmerker. Legg merke til koketoppen som har nedfelt ventilator. Badet fremstår meget delikat. Utvendig ble det byttet vinduer i 2007. Boligen varmes opp med vannbåren varme via radiatorer og el-kolbe. Tomt og hage er nydelig opparbeidet og fremstår som en oase. Det er etablert flere uteplasser og automatisk vanningsanlegg til blomsterbed. Det er også montert inn varmepumpe med luft til luft med kjøling. VA-anlegget er oppgradert med nye ledninger. Boligen har en gjennomgående god standard og gir meget godt inntrykk!!

Vel møtt.





















Beliggenhet

Eneboligen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Herstad i Færder kommune, ca. 4 km sør for Tønsberg sentrum. Kommunesenteret Borgheim ligger ca. 1,5 km unna. Her er det idrettshall, tuftepark og beachvolleyballbane. Nøtterøy Golfklubbs flotte baneanlegg ligger på Hella, like ved Borgheim.

Nøtterøy er kjent for sin vakre skjærgård, men hovedøya har også fine muligheter for turer i skog og mark. Det er relativt kort vei til fjorden og Øhrebukta, samt gang- og sykkelvei over til Føymland. På Føymland ligger Fjærholmen som er kommunens største og fineste bade plass. Stedet byr på sandstrand, svaberg, gresslette med lekeapparater og god plass for solbading.

Videre er det kort vei til lekeplass, skiløyper og svømmehall. Ved ungdomsskolen Teigar ligger Nøtterøyhallen og et flott utendørs idrettsanlegg med en rekke fotballbaner og 400 m friidretts-løpebane. Et annet alternativ er Nesskogen Idrettspark, ca. 4 km fra boligen.

Herstadveien 12

Nabolaget Herstad - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**



Offentlig transport

🚶 Herstad Linje 02, N02, 100	4 min ⚡ 0.3 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	10 min ⚡ 4.5 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	32 min ⚡

Skoler

Labakken skole (1-7 kl.) 461 elever, 31 klasser	17 min ⚡ 1.5 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) 230 elever, 13 klasser	18 min ⚡ 1.6 km
Teie skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	6 min ⚡ 2.4 km
Borgheim ungdomsskole	18 min ⚡
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 37 klasser	18 min ⚡ 1.6 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	19 min ⚡ 1.7 km
Færder videregående skole 750 elever	7 min ⚡ 3.3 km

«Her er stille og rolig. Hyggelige folk, det er landlig og kort vei til butikker og turstier»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Herstad	1 258	557
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Herstadløkka barnehage (1-5 år) 40 barn	4 min ⚡ 0.4 km
Smidsrød Fus barnehage (0-5 år) 78 barn	13 min ⚡ 1.2 km
Steinerbarnehagen på Nøtterøy (1-...) 81 barn	18 min ⚡ 1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Borgheim Post i butikk, PostNord	16 min ⚡ 1.4 km
Kiwi Vestskogen	18 min ⚡



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået
Lite støynivå 85/100



Gateparkering
Lett 84/100

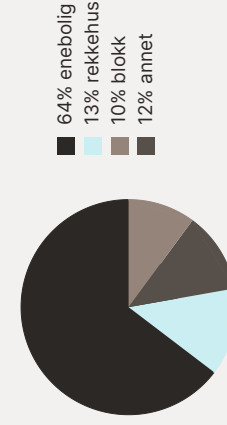


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Sport

Steinerskolen Aktivitetshall, ballspill	16 min ⚡ 1.4 km
Borgheim ungdomsskole Aktivitetshall, sandvolleyball	18 min ⚡ 1.6 km
ENERGY Fitness Borgheim	14 min ⚡
EVO Nøtterøy	16 min ⚡

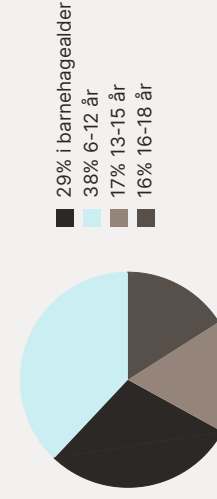
Boligmasse



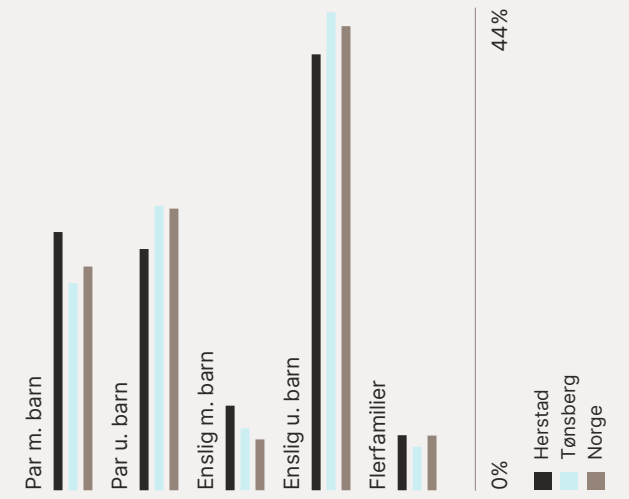
Varer/Tjenester

Bellevuesenteret	4 min ⚡
Vitusapotek Vestskogen	16 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

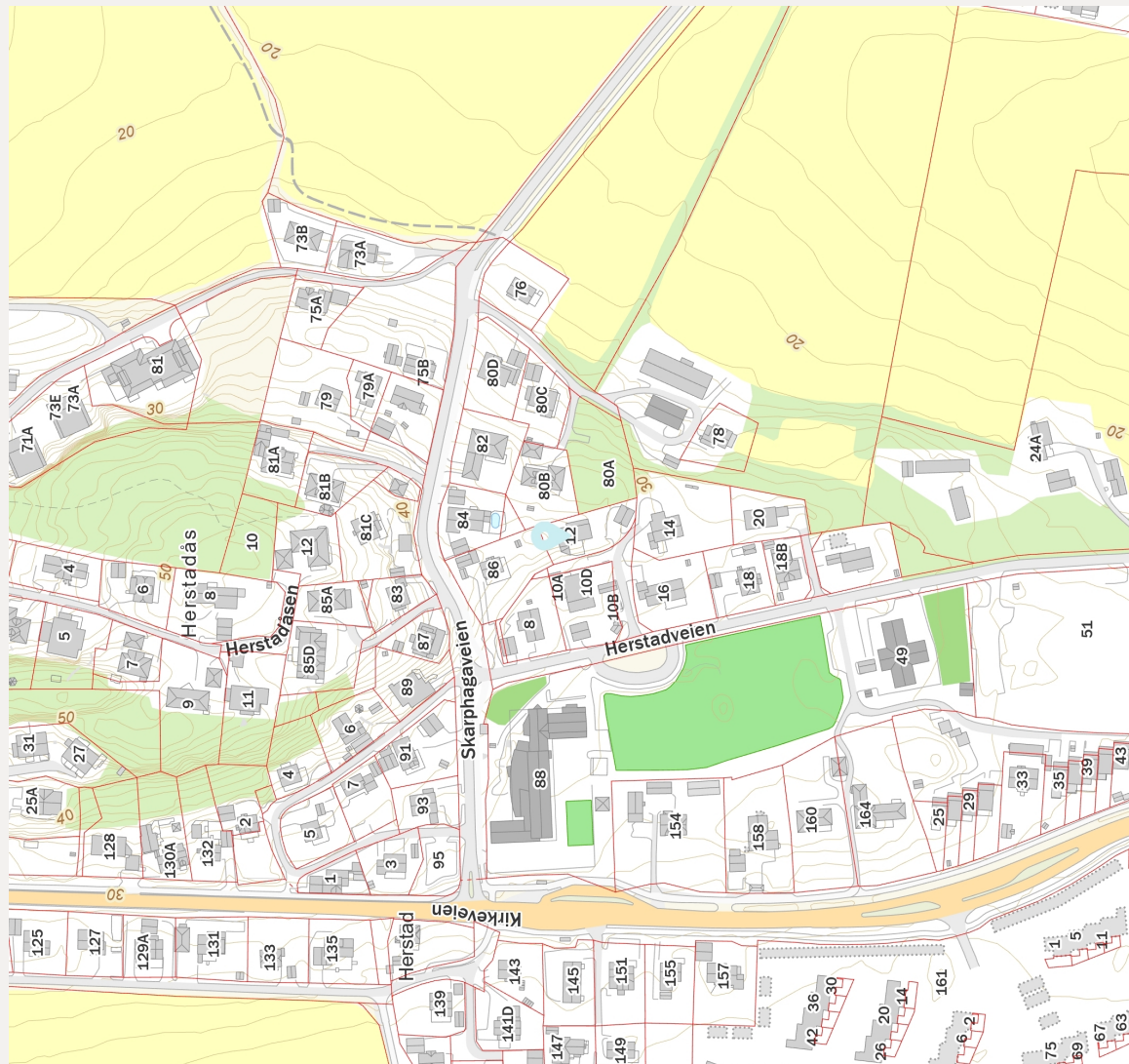


Sivilstand

Sivilstand	Norge
Gift	31%
Ikke gift	54%
Separert	12%
Enke/Enkemann	3%



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



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





Innhold

Boligen inneholder: 1.etasje: Entré/gang, stue m/peis og utgang til terrasse både i øst og syd. Åpen løsning til kjøkken, to soverom (opprinnelig 3) og flislagt bad.

Kjeller: Utvendig adkomst, vindfang, soverom (ikke omsøkt), teknisk rom, vaskerom med åpen trapp til 1. etasje, samt krypekjeller.

Kaldloft. Frittliggende dobbelgarasje med stor uinnredet 2. etasje.

BRA 180,0 m²

BRA-I 124,0 m²

TBA 118,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 180,0 m²

- BRA-i: 124,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 118,0 m²

Kjeller:

BRA-i: 28 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, soverom, bad, vaskerom, teknisk om og bod. TBA: 81 m².

1. etasje:

BRA-i: 96 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad. TBA: 37 m².

Garasje:

BRA-e: 56 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Garasje og uinnredet loft.

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 05.05.2026, utført av takstmann Kenneth Solheim. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst

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

Parkering

Frittliggende dobbel garasje bygget ny i 2003 med installert leddport i isolert aluminium og automatisk portåpner. Det er også en utvendig separat trapp til gulvet lagringsloft. Her er det også innlagt eget sikringskap. Utelys som er tilkoblet fotocelle. Godt med plass til parkering i gårdsplassen.

Byggemåte

Enebolig fra 1963 med tilhørende dobbelgarasje. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og delvis modernisert, blant annet med oppgraderinger av tak, kjøkken, bad og enkelte vinduer. Samtidig er flere bygningsdeler av eldre dato med påregnelig slitasje og redusert restlevetid. Det er registrert enkelte forhold som krever oppfølging, herunder forhøyede fuktverdier i konstruksjoner mot terreng i deler av kjelleren. Videre er det registrert forhold med behov for vedlikehold og oppgraderinger knyttet til blant annet våtrom, utvendige bygningsdeler og eldre tekniske installasjoner. Samlet sett fremstår boligen med normal standard ut fra alder og byggeskikk, og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger på kort og lengre sikt.

Utvendig

Boligen har yttervegger med kledning og murkonstruksjon. Taket er tekket med PVC-taktekking. Vinduer og dører er av varierende alder. Det er etablert terrasse og utvendige trapper i tre- og betongkonstruksjon.

Innvendig

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett, laminat, fliser og vinyl på gulv. Vegger er utført med malte plater, tapet og trepanel. Himlinger er utført med malte plater og panel.

Etasjeskillere er av trebjelkelag, og kjeller har betongdekke.

Våtrom

Boligen har bad i 1. etasje og kjeller, samt vaskerom i kjeller. Våtrommene er utført med flislagte gulv og vegger, samt ulike typer tettesjikt og slukløsninger.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer og ventilasjonsløsning i tilknytning til koketopp.

Tekniske installasjoner

Boligen har vann- og avløpsinstallasjoner bestående av kobberrør, plastledninger og støpejernsrør. Oppvarming skjer via elektrisk fyrkjele, varmepumpe og radiatoranlegg. Ventilasjon er basert på naturlig avtrekk kombinert med mekanisk avtrekk fra våtrom.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Rom under terreng: Det er målt forhøyede fuktverdier i treverk i påforingsvegger mot terreng, med verdier fra ca. 23,5 % til 30,7 %. Verdiene ligger over kritisk nivå for utvikling av råte- og soppskader. Forholdet er registrert i de lavere delene av enkelte rom som ligger mot terreng, og indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 3.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Vaskerommet er enkelt innredet med vinylbelegg med oppkanter mot vegg, og er utført etter eldre byggeskikk.

- Rommet har oppnådd høy alder, og det er registrert forhøyede fuktverdier i tilliggende konstruksjon mot terreng. På bakgrunn av alder, utførelse og registrerte forhold settes samlet tilstandsgrad 3 for rommet.

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

- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Utvendig > Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Vinduer.
- Utvendig > Dører.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

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

- Utvendig: Rekkverket på balkongen har en høyde på ca. 89–90,5 cm. Rekkverkshøyden på trapp til hoveddøren er ca. 70 cm. Øverst i trappen er det etablert hekk med høyde på ca. 100 cm. Rekkverk ved siden av betongtrapp har en høyde på ca. 65–79 cm. Innvendig: Rekkverket har håndløper i underkant av 90 cm. Det mangler rekkverk mellom vange og håndløper, og trappen mangler håndløper på høyre side opp fra kjeller.

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

- Byttet vinduer. Utført i 2007 av faglært ved Petter Taraldsen.
- Nytt belegg på tak. Sarnafil. Utført i 2017 av faglært ved Propan AS.
- Utskifting av fyrkjele til elektrisk. Utført i 2017 av faglært ved Henning Markussen.
- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør: Gravd opp fra hovedledning i Herstadveien inn til huset. Lagt ny plastledning. Utført i 2008 av faglært ved Rørlegger Segerstrøm.
- Revet peis og satt inn rentbrennende ovn.
- Det planlegges boliger på tomten etter nedlagte Herstad barneskole.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Kenneth Solheim, datert 06.05.2026.

Tomt

Denne tomten er eiet - 885,00 kvm.

Den trivelige og solrike tomten består av kupert bergareal, opparbeidet med plen, blomster og beplantning. Det er også terrassering og støttemurer ved ankomsten til boligen. Eiendommen har er stor og solrik terrasse hvorav litt er overbygget. Her har man deilig utsikt til omkringliggende bebyggelse både syd og østover på Nøtterøy, samt gløtt av ytre Oslofjord. Gårdsplass og innkjørsel er gruset. Her er det stille, rolig og barnevennlig!!

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 07.01.1965. 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. Dagens planløsning avviker fra disse, ved endringer i rominndeling og bruk av rom i begge etasjer. Avvikene gjelder blant annet rom som er tatt i bruk til annet formål enn det som fremgår av godkjente tegninger. Det gjøres oppmerksom på at innredede rom i kjeller ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen, noe som er et krav ved bruksendring. Det er uklart om de aktuelle rommene oppfyller tekniske krav slik at de kan godkjennes for varig opphold etter gjeldene tekniske forskrift bl.a. til rømningsveier og lys. Kjøper bærer selv ansvaret for å søke godkjenning, og utføre nødvendige arbeider, dersom man ønsker å bruke disse rommene som soverom.

Oppvarming / energiforbruk

Oppvarming skjer via elektrisk fyrkjele, varmepumpe, radiatoranlegg, peisovn og varmekabler på bad. Ventilasjon er basert på naturlig avtrekk kombinert med mekanisk avtrekk fra våtrom.

Energikarakter: D

Energiforbruk foregående år var 13 000 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 15.11.2023. Siste feiebesøk ble utført 12.12.2023. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 250 000,-

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

131 250,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

5 402 240,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 18 853,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Telenor, utgjør ca. kr. 1 100,- pr. mnd. Årlig betaling for snøbrøyting utgjør ca. kr. 2 000,-. 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. 1 289 860,00.

Sekundær formuesverdi kr. 5 159 439,00.

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 KLP Skadeforsikring AS

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 06.09.2023, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Færder kommune opplyser at det er anmodet om oppstart av planarbeid for eiendommen GBNR. 128/6 (gamle Herstad skole) som er avsatt til fremtidig kombinert boligbebyggelse/tjenesteyting i kommuneplanens arealdel.

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 ferdigstilling 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.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Rettigheter og heftelser

Det er p.t. ingen registrerte servitutter/heftelser som følger eiendommen.

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.

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: Hviteware på kjøkken.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Lysekroner.

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/rombenevning 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,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

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

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

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eiendom (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 Trond Elias Vaagsbø og Inger Tandstad Vaagsbø.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Herstadveien 12. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 13, bnr. 134 i Færder.

Vårt oppdragsnummer er 28260178.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 0,7 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,- Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedsplan 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 Bjørnar Leirdal / +47 46 44 56 33 / bl@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

12.05.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Herstadveien 12, 3140 NOTTERØY

30 Apr 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Herstadveien 12	Herstadveien 12	

Opplysninger om selger og salgsobjekt
Er boligen en del av et selskap, aksjeselskap eller borettslag? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Når kjøpte du boligen? 2007
Har du selv bodd i boligen? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> 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. 2007
Informasjon om eksisterende husforsikring KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger
Selger Vaagsbu, Trond Elias
Selger Vaagsbu, Inger Tandstad

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

Side 1

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

Våtrom
1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> 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? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
4.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
4.1.2 Årstall 2007
4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? <input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært
4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Byttet vinduer.
4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Petter Taraldsen
4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
4.2.1 Navn på arbeid Nytt belegg på tak. Samaffil.
4.2.2 Årstall 2017
4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? <input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært
4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Nytt belegg på tak. Lagt Samaffil.
4.2.5 Hvilket firma utførte jobben? Propan a/s

Side 2

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
--

Kjeller
5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? Ikke relevant for denne boligen.
6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
8 Er det utført arbeid med drenering? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet
9 Har det vært feil på det elektriske anlegget? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
10.1.1 Navn på arbeid Unnkifling av fykjete til elektrisk
10.1.2 Årstall 2017
10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? <input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært
10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Forkjølelse ble konservert og et kolbe installert.
10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Henning Markussen
10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Rør
11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Side 3

<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til Lekkasje på vannledning.
13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.1 Navn på arbeid Ny vannledning
13.1.2 Årstall 2008
13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? <input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært
13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Gravd opp fra hovedledning i Herstadveien inn til huset. Lagt ny plastledning.
13.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Borlegger Segerstom
13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Ventilasjon og oppvarming
14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/vanert eller fylt igjen? Denne er tømt og satert.
15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker
17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
18 Har det vært feil eller gjort endringer på liddet eller pipe? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
Beskriv feilen eller endringen Revet peis og satt inn reibrennende ovn.

Side 4



Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for 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 utleietil 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 sjenanse for eiendommen eller nabolaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold
 Det planlegges boliger på tomten etter nedlagte Herstad barneskole.

29 Foredrigger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger



31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 29723924

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Inger Tandstad Vaagsbø	2026-04-30	Trond Elias Vaagsbø	2026-04-30
Identification		Identification	
Inger Tandstad Vaagsbø		Trond Elias Vaagsbø	

Egenerklærings skjema

Signed by:		
Inger Tandstad Vaagsbø	30/04-2026 11:56:24	BankID OIDC High
Trond Elias Vaagsbø	30/04-2026 11:47:54	BankID OIDC High



Tilstandsrapport

Enebolig

Herstadveien 12, 3140 NØTTERØY

FÆRDER kommune

gnr. 13, bnr. 134



Norsk takst

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



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

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

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

SOLHEIM BYGG & TAKSERING

Solheim Bygg & Taksering drives av takstingeniør Kenneth Solheim, og tilbyr tjenester innen taksering, byggrådgivning og byggeledelse. Firmaet har solid erfaring fra byggebransjen, og kombinerer praktisk håndverksbakgrunn med formell sertifisering som takstingeniør.

Vi leverer uavhengige og grundige tilstandsrapporter, verdivurderinger og tekniske vurderinger i forbindelse med salg, kjøp og byggeplan.

Våre rapporter utarbeides i henhold til gjeldende standarder (NS 3600) og forskrift til avhendingslova, og har fokus på presis dokumentasjon, tydelige beskrivelser og trygghet for både kjøper og selger.

Vårt mål er å være en pålitelig samarbeidspartner som skaper trygghet i byggeprosesser og eiendomstransaksjoner.



Rapportansvarlig

Kenneth Solheim

Kenneth Solheim
Uavhengig Takstingeniør
kenneth@byggogtaksering.no
920 11 202



Oppdragsnr.: 21239-1040

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 2 av 23

Herstadveien 12, 3140 NØTTERØY
Gnr 13 - Bnr 134
3911 FÆRDER

Solheim Bygg & Taksering
Granerødveien 12
3160 STOKKE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 forberedt.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust og så videre • utvendige trapper • stantemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygning • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løpere slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpearbeid • 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 vedlikeholdspått for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos IVerdi og studentene hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller IVerdi ([Hjem-IVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 21239-1040

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 3 av 23

Herstadveien 12, 3140 NØTTERØY
Gnr 13 - Bnr 134
3911 FÆRDER

Solheim Bygg & Taksering
Granerødveien 12
3160 STOKKE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STØRE 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 erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 21239-1040

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 4 av 23



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1963 med tilhørende dobbelgarasje.

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og delvis modernisert, blant annet med oppgraderinger av tak, kjøkken, bad og enkelte vinduer. Samtidig er flere bygningsdeler av eldre dato med påregnelig slitasje og redusert restlevetid.

Det er registrert enkelte forhold som krever oppfølging, herunder forhøyede fuktverdier i konstruksjoner mot terreng i deler av kjelleren.

Videre er det registrert forhold med behov for vedlikehold og oppgraderinger knyttet til blant annet våtrom, utvendige bygningsdeler og eldre tekniske installasjoner.

Samlet sett fremstår boligen med normal standard ut fra alder og byggeskikk, og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger på kort og lengre sikt.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

Boligen har yttervegger med kledning og murkonstruksjon. Taket er tekket med PVC-taktekking. Vinduer og dører er av varierende alder.

Det er etablert terrasse og utvendige trapper i tre- og betongkonstruksjon.

INNVENDIG

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett, laminat, fliser og vinyl på gulv.

Vegger er utført med malte plater, tapet og trepanel. Himlinger er utført med malte plater og panel. Etasjeskillere er av trebjelkelag, og kjeller har betongdekke.

VÅTROM

Boligen har bad i 1. etasje og kjeller, samt vaskerom i kjeller. Våtrommene er utført med flislagte gulv og vegger, samt ulike typer tettesjikt og slukløsninger.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvidevarer og ventilasjonsløsning i tilknytning til koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har vann- og avløpsinstallasjoner bestående av kobberør, plastledninger og støpejernsrør. Oppvarming skjer via elektrisk fyrkjele, varmepumpe og radiatoranlegg. Ventilasjon er basert på naturlig avtrekk kombinert med mekanisk avtrekk fra våtrom.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

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

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Dagens planløsning avviker fra disse, ved endringer i rominndeling og bruk av rom i begge etasjer.

Avvikene gjelder blant annet rom som er tatt i bruk til annet formål enn det som fremgår av godkjente tegninger.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at endringene er omsøkt eller godkjent.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

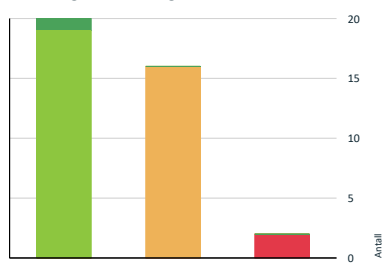
Dagens bruk av boligen fremstår i hovedsak i samsvar med disse.

[GÅ TIL SIDEN](#)



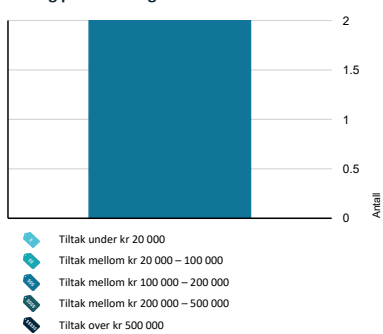
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vurderingene er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige flater på befaringsdagen.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner utover det som fremgår av rapporten.

Taktekking er vurdert fra taknivået. Kryp kjeller er kun inspisert i den grad adkomst og forholdene tillot det.

Fuktmålinger er foretatt som stikkprøver og gir kun et øyeblikksbilde av forholdene på befaringsdagen.

Årsak til registrerte skjevheter er ikke nærmere undersøkt. Boligen er oppført i 1963, og skjulte konstruksjoner kan ha avvik som ikke er avdekket ved denne type befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng [GÅ TIL SIDEN](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [GÅ TIL SIDEN](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [GÅ TIL SIDEN](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [GÅ TIL SIDEN](#)

Utvendig > Vinduer [GÅ TIL SIDEN](#)

Utvendig > Dører [GÅ TIL SIDEN](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [GÅ TIL SIDEN](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [GÅ TIL SIDEN](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [GÅ TIL SIDEN](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [GÅ TIL SIDEN](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [GÅ TIL SIDEN](#)

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [GÅ TIL SIDEN](#)

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [GÅ TIL SIDEN](#)

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [GÅ TIL SIDEN](#)



Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [GÅ TIL SIDEN](#)

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [GÅ TIL SIDEN](#)

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [GÅ TIL SIDEN](#)

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [GÅ TIL SIDEN](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [GÅ TIL SIDEN](#)



Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår

1963

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017 Modernisering Ny PVC tekking på taket og israft beslag.

2017 Modernisering Nytt kjøkken

2008 Modernisering Tilkoblet offentlig vann og avløp

2007 Modernisering Fiere vinduer i boligen ble byttet.

2006 Modernisering Nytt bad 1 etasje

2003 Modernisering Nytt elektrisk anlegg ifølge tidligere salgspoppgave

2002 Modernisering Overflatebehandling bad kjeller, bad opprinnelig fra 90 tallet.

UTVENDIG

TO 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har beslag og nedløpssystem i metall. Overbeslag på vinduer er utført i sink og fremstår som fra byggeår. Beslag i underkant av vinduer er skiftet i forbindelse med vindusbytte. Øvrige beslag, herunder pipehatt og luftehatt, fremstår som eldre utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Beslag har varierende alder, hvor deler er fra byggeår og dermed har oppnådd høy alder. Eldre beslag kan ha redusert funksjon og svekket tetthet over tid, med økt risiko for lekkasjer. På bakgrunn av alder og forventet levetid settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden til beslagene, med særlig fokus på tetthet og korrosjon, spesielt ved gjennomføringer og overganger.

Ved tegn til svekket funksjon bør beslag skiftes ut. Det må påregnes utskifting av eldre beslag over tid.



Eldre beslag som luftehatt

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har reiserक्सvegger på deler av 1 etasje med vindtetting og liggende bordkledning, murkonstruksjon i resterende del av 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er godt vedlikeholdt, men har oppnådd høy alder. Det er begrenset lufting i nedre del av kledningen, noe som kan redusere uttørkingsevnen og øke risikoen for fuktbelastning over tid. På bakgrunn av alder og konstruksjonsforhold settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i nedre del av kledningen for å sikre bedre uttørking. Kledningen bør vedlikeholdes videre, og det må påregnes utskifting på sikt som følge av alder.

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Huset har flatt kompaktak uten mulighet for inspeksjon.

Tilstandsrapport

10.2 Vinduer

Beskrivelse

2-lags trevinduer fra 2007 på begge soverom opppe. Vindu på bad i 1 etasje er fra 2005. Vindu på kjøkkenet er et 2-lags trevindu fra 1985. Fastkarmvinduer istuen er fra 2007, samt et åpningsvindu. Vindu på vaskerom, soverom og bad i kjeller er fra 1984.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med 2-lags glass fra 1984 har oppnådd høy alder. Selv om det ikke er registrert vesentlige avvik ved befaringsdato, må det påregnes økt slitasje og gradvis redusert funksjon.

Forholdet vurderes til tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden og planlegge utskifting som følge av alder og forventet levetid.

10.2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med 2-lags glass i kjeller og i 1. etasje fra 2007. Balkongdør i stue med 2-lags glass fra 1996. To-fløyet balkongdør i stue fra 2000.

Årstall: 1996 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svellet overflate i bunn av dørbildet på ytterdøren i kjelleren.

På bakgrunn av registrerte avvik settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre svellet overflate i bunn av dørbildet på ytterdøren i kjelleren for å hindre videre fuktinntak og forringelse av døren.



Noe svelling i bunn av dørbild

10.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen er oppført med bærende konstruksjon i impregneret trevirke. Dekket består av terrassebord, og rekkverket er utført i malt tre samt rekkverksvegg med liggende kledning.

Terrasse på bakkeplan er utført i impregneret trevirke og arealer med belegningsstein.

Vurdering av avvik:

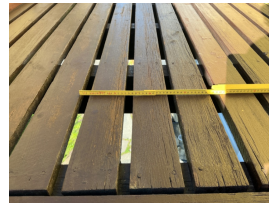
- Det er avvik:

Terrassebord på balkong i 1 etasje fremstår med alder og normal slitasje. Det er registrert værpåvirkning, overflateslitasje og begynnende sprekkdannelse. Eldre terrassebord har redusert restlevetid, og det må påregnes vedlikehold og utskifting på sikt. Forholdet vurderes til tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av terrassebord og innfestinger. Utskifting av enkeltbord eller større deler av terrassegulvet må påregnes over tid.



10.1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til inngangsdør er utført i impregneret treverk med malt rekkverk og hekk integrert i rekkverket.

Trappen på baksiden til terrassen er utført i impregneret treverk uten rekkverk.

Det er også etablert en trapp i støpt betong og rekkverk i støpt utførelse.

Det er ikke registrert vesentlige konstruksjonsmessige avvik ved trappene utover forhold beskrevet under helse, miljø og sikkerhet.

INNVEDIG

10.1 Overflater

Beskrivelse

Gulv i boligen har parkett, vinylbelegg, flis, og laminat i trapp mellom etasjene.

Vegger er utført med sponplater med strie-tapet og stående trepanel. Himlinger har malte himlingsplater og trepanel.

Det er registrert noe løstnet tapet bak radiator på ett soverom. Forholdet vurderes å være av mindre omfang og knyttet til alder og bruk. Ingen tiltak nødvendig utover normal overflateoppgradering ved behov.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskillere av trebjelkelag og kjellerdekk av betong. Overflater består av parkett, fliser og vinyl. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og er vurdert basert på overliggende forhold og tilgjengelige observasjoner.

10.1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har ildsted tilknyttet mursteinspipe

10.3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller er utført med støpt betonggulv med vinylbelegg og fliser, påførende kjellervegger med sponplater og tapet, himling i malte himlingsplater og gips.

Kjeller består av rom som delvis ligger mot terreng. De lavere delene av enkelte rom (2-3 rom) er mot terreng, mens øvrige deler av kjelleren ligger over terreng eller over fjell. Påføringsvegger i de terrengutsatte områdene er kontrollert med fuktmåling i treverk.

Vurdering av avvik:

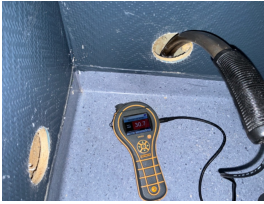
- Det er avvik:

Det er målt forhøyede fuktverdier i treverk i påføringsvegger mot terreng, med verdier fra ca. 23,5 % til 30,7 %. Verdiene ligger over kritisk nivå for utvikling av råte- og soppskader. Forholdet er registrert i de lavere delene av enkelte rom som ligger mot terreng, og indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales snarlig nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktpåvirkningen. Tiltak kan innebære åpning av konstruksjonen, utbedring av fuktsikring mot terreng og utskifting av fuktskadet materiale. Forholdet vurderes å være lokalt knyttet til terrengutsatte deler av kjelleren. Kostnadsestimatet er sjablongmessig vurdert til kr 100 000 – 200 000. Estimaten gjelder utbedring av den delen av kjelleren hvor det er registrert forhøyede fuktverdier. Endelig kostnad vil avhenge av adkomst, grunnforhold, omfang av fuktskader og valgt løsning. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



10.1 Kryp kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller med stubbloft over fjellgrunn. Kryp kjelleren ble inspisert i den grad adkomst og forholdene tillot.



10.1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp belagt med laminatgulv og håndløper på venstre side.

10.1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører med trekarm og formpressede speilrader.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført i 2006 og er derfor bygget etter forskriftene som gjaldt på oppføringsstidspunktet, normalt Teknisk forskrift 1997 (TEK97). Våtrom fra denne perioden kan ha andre løsninger enn det som kreves etter dagens forskrifter.

Årstall: 2006 Kilde: Egengerklæring

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

10.1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og himling av beiset skyggpanel.

Årstall: 2006 Kilde: Egengerklæring

1 ETASJE > BAD

10.2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er registrert fall mot sluk i våtrommet, og vann ledes i hovedsak som forutsatt. Det er imidlertid målt lokale ujevnheter i gulvet med partier med svakt fall, som kan medføre at vann ikke ledes optimalt mot sluk i alle områder. På bakgrunn av begrenset fallreserve og lokale ujevnheter settes tilstandsgrad 2.

Årstall: 2006 Kilde: Egengerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørtersekel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt fall fra dør til sluk på ca. 14 mm.

Langs vegger er det målt svært begrenset fall, og gulvet fremstår tilnærmet flatt i deler av rommet.

På bakgrunn av utførte målinger og visuell kontroll vurderes gulvets fallforhold som funksjonelle, men med begrenset fallreserve. Derfor gis det tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved fremtidig renovering av badet anbefales det at registrerte avvik utbedres i henhold til gjeldende forskriftskrav.



1 ETASJE > BAD

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Dusjsonen har sluk av plast, og banemembran som tettesjikt.

Årstall: 2006 Kilde: Egengerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, og oppbygningen kan derfor ikke verifiseres. På bakgrunn av dette gis tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membran og slukløsning har nådd en alder hvor utskifting må påregnes. Tiltak vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrommet.



1 ETASJE > BAD

10.2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjkabinett og servantskap med 2 nedfelte vasker.

Årstall: 2006 Kilde: Egengerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert lekkasjesikring ved toalett. Dette var ikke et krav på oppføringsstidspunktet, men løsningen avviker fra dagens anbefalinger.

1 ETASJE > BAD

10.1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2006 Kilde: Egengerklæring

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tiliggende rom mot våtrom for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen. Måleresultatet var 6, som indikerer tørt treverk i målepunktet. Kontrollen gjelder kun dette punktet, og det tas forbehold om at det kan forekomme avvik i andre deler av veggkonstruksjonen mot badet.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

10.3 Generell

Beskrivelse

Gulvet er tilnærmet flatt med noe ujevnheter. Våtrommet er oppført i henhold til byggeforskrift av 1987 (BF87), og kan derfor avvike fra dagens krav til utførelse og dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet er enkelt innredet med vinylbelegg med oppkanter mot vegg, og er utført etter eldre byggeskikk. Rommet har oppnådd høy alder, og det er registrert forhøyede fuktverdier i tiliggende konstruksjon mot terreng. På bakgrunn av alder, utførelse og registrerte forhold settes samlet tilstandsgrad 3 for rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjoner mot terreng for å avklare årsak og omfang av fuktpåvirkningen. Som følge av alder og utførelse må det påregnes oppgradering av vaskerommet med nye løsninger for tettesjikt og fuktsikring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

10.2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er foretatt hulltaking i rom mot terreng og vaskerom for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen. Måleresultatene viser forhøyede fuktverdier i treverket, med målinger fra ca. 23,5 % til 31,7 %, noe som indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen. Kontrollen gjelder kun dette punktet, og det tas forbehold om at det kan forekomme avvik i andre deler av veggkonstruksjonen mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Punktet må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført på 90 tallet og overflatebehandlet i 2002 ifølge tidligere salgsoppgave.

KJELLER > BAD

10.2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og himling av malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekker i flisfuger på kasse i toppen av veggen inne i dusjsonen.

På bakgrunn av avviket og elde-slitasje settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltaket omfatter å utbedre sprekker i flisfuger på vegg i dusjsonen.



KJELLER > BAD

10.2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med ukjent membran og keramiske fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Gulvet er tilnærmet flatt, og det er registrert lokalt mottfall mot dør. Det er samme høyde på flis ved dør og topp slukrist. Gulvet er tilnærmet flatt i dusjonen, og dusjveggene hindrer vann i å renne mot sluk utenfor våtsonen.

På bakgrunn av avvikene settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved fremtidig renovering av badet anbefales det at registrerte avvik utbedres i henhold til gjeldende forskriftskrav.

KJELLER > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Dusjonen har sluk av plast, og ukjent tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller utførelse, på bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Membran og slukløsning har nådd en alder hvor utskifting må påregnes. Tiltak vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrommet.

KJELLER > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr som toalett, dusjkabinett og servantskap med nedfelt vask.

KJELLER > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte.

KJELLER > BAD

Tiliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tiliggende rom mot våtrom for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen. Måleresultatet var ca. 16 %, som indikerer normale fuktverdier i treverket på måletidspunktet. Kontrollen gjelder kun dette punktet, og det tas forbehold om at det kan forekomme avvik i andre deler av veggkonstruksjonen mot badet.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har slette fronter, laminat benkeplater, stekovn, induksjons platetopp med integrert ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk er integrert i induksjonsplatetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonen består av eldre og nyere kobberrør. Løsningen mangler moderne lekkasjesikring og har usikker restlevidd. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpssystemet består av en kombinasjon av støppejernsrør og plastledninger

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

På bakgrunn av alder på støppejernsrørene så settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Eldre støppejernsrør har økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer som følge av alder. Det anbefales å følge med på avløpssystemets funksjon, og utskifting må påregnes på sikt.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon basert på ventiler i yttervegger og lufting via vinduer. På badene er det installert elektrisk styrt avtrekksvifter.

TO 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen hadde tidligere oljetank som ble fjernet i 2017, i den forbindelse ble anlegget bygget om til elektrisk fyrkjel for å forsyne radiatorer med varme i oppholdsarealer i 1 etasje.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l



TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har luft/luft varmepumpe installert med utedel på terrassen under trappa og inndelen i gangen i 1 etasje.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en 200 liters bereder plassert i teknisk rom.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg 2003 ifølge tidligere salgspoppgave. Det elektriske anlegget er fordelt via sikringskap med automatiske vern og jordfeilbeskyttelse. Det er etablert elektriske punkter i henhold til normal standard for bolig.

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover visuell observasjon. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting eller kontrollmåling av anlegget, og det forutsettes at anlegget er utført og dokumentert av registrert installasjonsvirksomhet.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2003

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

Inntak og sikringskap

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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, almenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Kursfortegnelsen fremstår noe uoversiktlig, og nummerering/merking av kurser anbefales forbedret.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn vurderes å bestå av fjell. Dette gir generelt stabile grunnforhold med begrenset setningsfare.

TO 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med drenering rundt grunnmur. Drenering og fuksikring er ikke kontrollert ved inngrep, og løsning vurderes ut fra synlige forhold der dette er tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Langs grunnmurer mot kjellerom er det ikke observert synlig bruk av grunnmursplate (Platon) eller klemlist. Samtidig er det registrert forhøyede fuktverdier i tiliggende konstruksjon mot terreng. Forholdene kan ha sammenheng og indikerer økt fuktbelastning på grunnmuren. Løsningen avviker fra dagens anbefalte utførelse. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved utbedring av fuktforhold anbefales det å etablere tilfredsstillende fuksikring av grunnmur i henhold til dagens praksis.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er oppført med betongstein fra byggeår. Boligen er oppført etter datidens byggeskikk, og fundamentering er fjell. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og det er ikke foretatt inngrep for kontroll. Vurderingen er basert på synlige forhold og byggets alder.

TO 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur fremstår som oppført i pusset murkonstruksjon, trolig av lettklinkerblokker (Leca).

TO 0 Terrengforhold

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eier opplyser at utvendig avløpsledning fra boligen delvis består av støppejernsrør fra byggeår. Det private avløpsrøret skal videre være tilkoblet offentlig avløpsledning av plast. Vannledningen skal ha blitt byttet helt inn til huset.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Eier opplyser at vannledningen inn til boligen er ført under utvendig betongtrapp og er avhengig av varmekabler i trappen for å motvirke frost ved temperaturer under ca. -7 °C. Løsningen vurderes som sårbar ved svikt i varmekabler eller strømtilførsel, med risiko for frostskafer på vannledningen. Det anbefales jevnlig kontroll av varmekabler og funksjon, samt vurdering av mer frostsikker løsning ved fremtidige arbeider.

Deler av avløp ut av huset er fortsatt støppejernsrør. På bakgrunn av registrerte avvik og alder/forventet levetid på støppejernsrørene settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger ikke i ras eller skredutsatt område ifølge tilgjengelige farekart fra NVE.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Utvendig:

Rekkverket på balkongen har en høyde på ca. 89–90,5 cm. Rekkverkshøyden på trapp til hoveddøren er ca. 70 cm. Øverst i trappen er det etablert hekk med høyde på ca. 100 cm. Rekkverk ved siden av betongtrapp har en høyde på ca. 65–79 cm.

Innvendig:

Rekkverket har håndløper i underkant av 90 cm. Det mangler rekkverk mellom vange og håndløper, og trappen mangler håndløper på høyre side opp fra kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

Det anbefales å utbedre rekkverk på venstre side av trapp ned mot kjeller. Det er registrert åpning mellom håndløper og vange, og løsningen tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet. Det anbefales også å montere håndløper på høyre side av trappen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2000

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

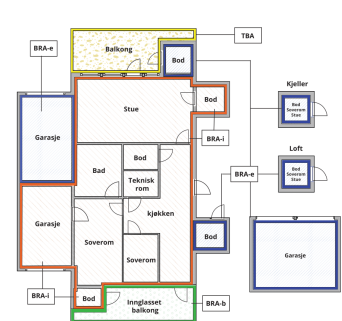
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Aralet innenfor boenhete(n)e
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Aralet av alle rom utenfor boenhete(n)e og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong m.v. (BRA-b)	Aralet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhete(n)e
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Aralet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenhete(n)e
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

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



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

Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	96			96	37		96
Krypkjeller							
Kjeller	28			28	81	9	37
SUM	124				118	9	133
SUM BRA	124						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue, kjøkken, entré, gang, bad, soverom, soverom 2		
Krypkjeller	Kryperom		
Kjeller	Vaskerom, bod, bad, soverom, entré, teknisk rom		

Kommentar

1 etasje - 95,5 m² BRA-i

Krypkjeller - ikke målbart areal

Kjeller - 27,7 m² BRA-i, 8,9 m² areal ved lav himlingshøyde.

Balkong - 36,6 m² TBA

Terrasse på bakkeplan - 24,5 m² med trailverk av impregnet tre. 56,7 m² med terrasse belagt med belegningsstein.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Dagens planløsning avviker fra disse, ved endringer i rominndeling og bruk av rom i begge etasjer. Avvikene gjelder blant annet rom som er tatt i bruk til annet formål enn det som fremgår av godkjente tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at endringene er omsøkt eller godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		18		18		8	26
Garasje		38		38			38
SUM		56				8	64
SUM BRA	56						

Oppdragsnr.: 21239-1040

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 18 av 23

Romfordeling

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

Kommentar

Loft - 18,2 m² BRA-e, 8,1 m² ALH

Garasje - 38,2 m² BRA-e

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Dagens bruk av boligen fremstår i hovedsak i samsvar med disse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Kenneth Solheim	Takstingeniør
	Inger Tandstad Vaagsbø	Kunde
	Trond Vaagsbø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	13	134		0	885.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Herstadveien 12

Hjemmelshaver
Vaagsbø Inger Tandstad, Vaagsbø Trond Elias

Oppdragsnr.: 21239-1040

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 19 av 23

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Nøtterøy. Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse og fremstår som rolig og familievenlig. Det er kort avstand til skole, barnehage og daglige servicetilbud, samt gode kollektivforbindelser til Tønsberg sentrum. Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter med tilgang til turterreng og sjø. Beliggenheten vurderes som attraktiv med en god kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til nødvendige fasiliteter.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 21239-1040

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 20 av 23



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**ingen avvik eller skader. I tillegg må 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 nedsett 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 tjenesteteyer.

PREISERINGER

• 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 røkkverkhøyder/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 damppærren 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 sokkeleetasje) 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 brunevare 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.

• **Skadegjørerere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutatte 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-beregning av bygninger fra 2023.

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

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og 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.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,5m 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 kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• **Rom** som ligger utenfor boenheten, men som eler 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 eiereksjonsloven 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 veiledningene 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 statistiskeformål, 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/285299>

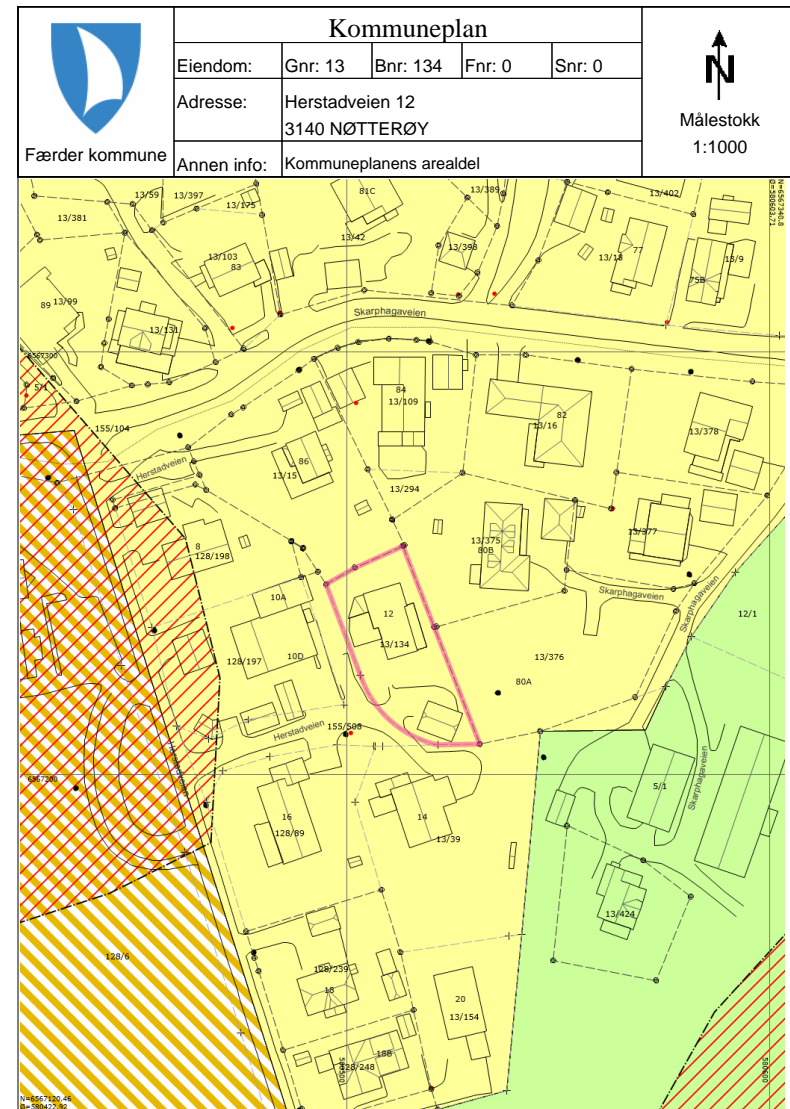
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller



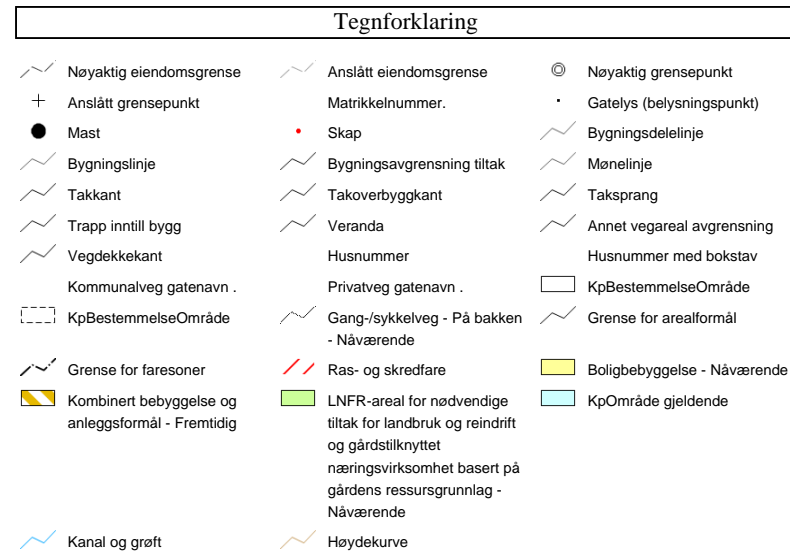
Tilstandsrapportens avgrensninger

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



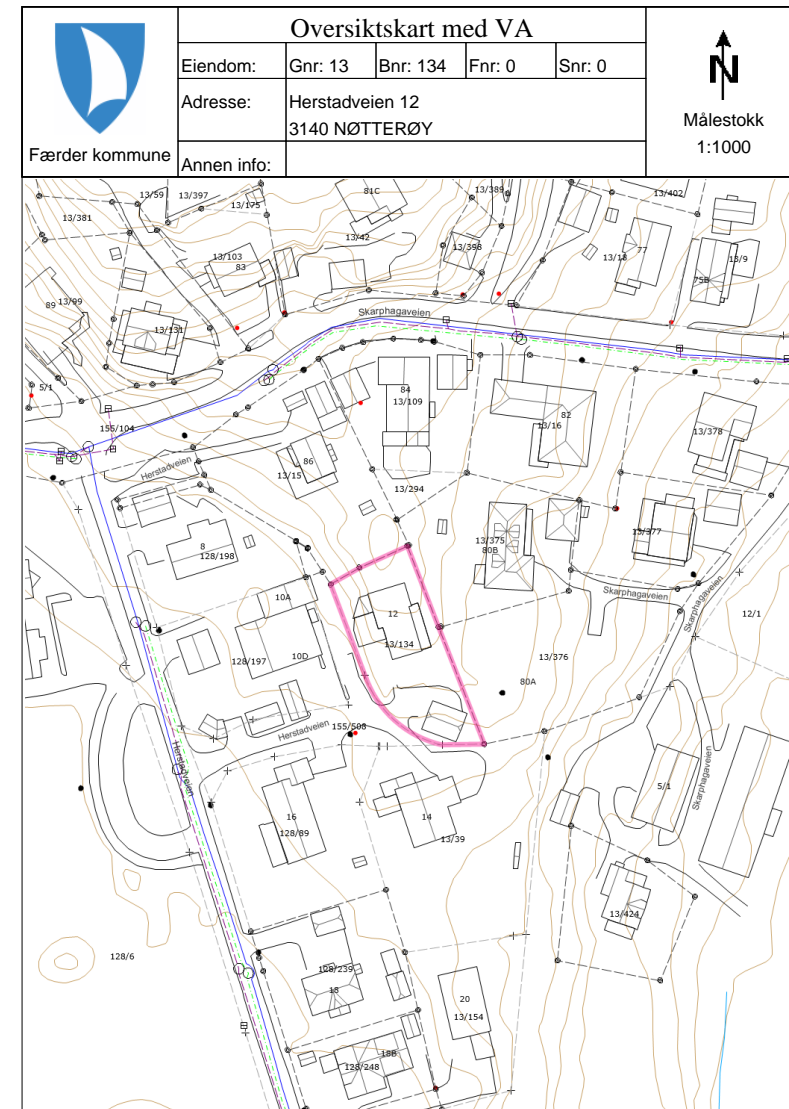
29.04.2026 15:00:54 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



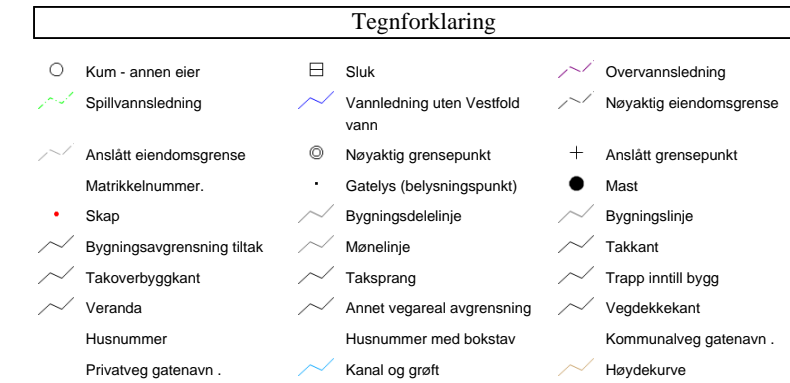
29.04.2026 15:00:54 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



29.04.2026 15:00:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



29.04.2026 15:00:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

NØTTERØY KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
TINGHAUG

NØTTERØY, DEN 7.1.1965.

FERDIGATTEST

Arbeidssted **Herstad**
Arbeids art **Nybygg**
Bygningens art **Enebolig.**
Byggherre **Harry W.Claesson.**
Anmelder **D.S.**
Ansvarshavende **Wegger & Kvalsvik.**
Aut. rørlegger **Olaf B. Jerjesøn.**

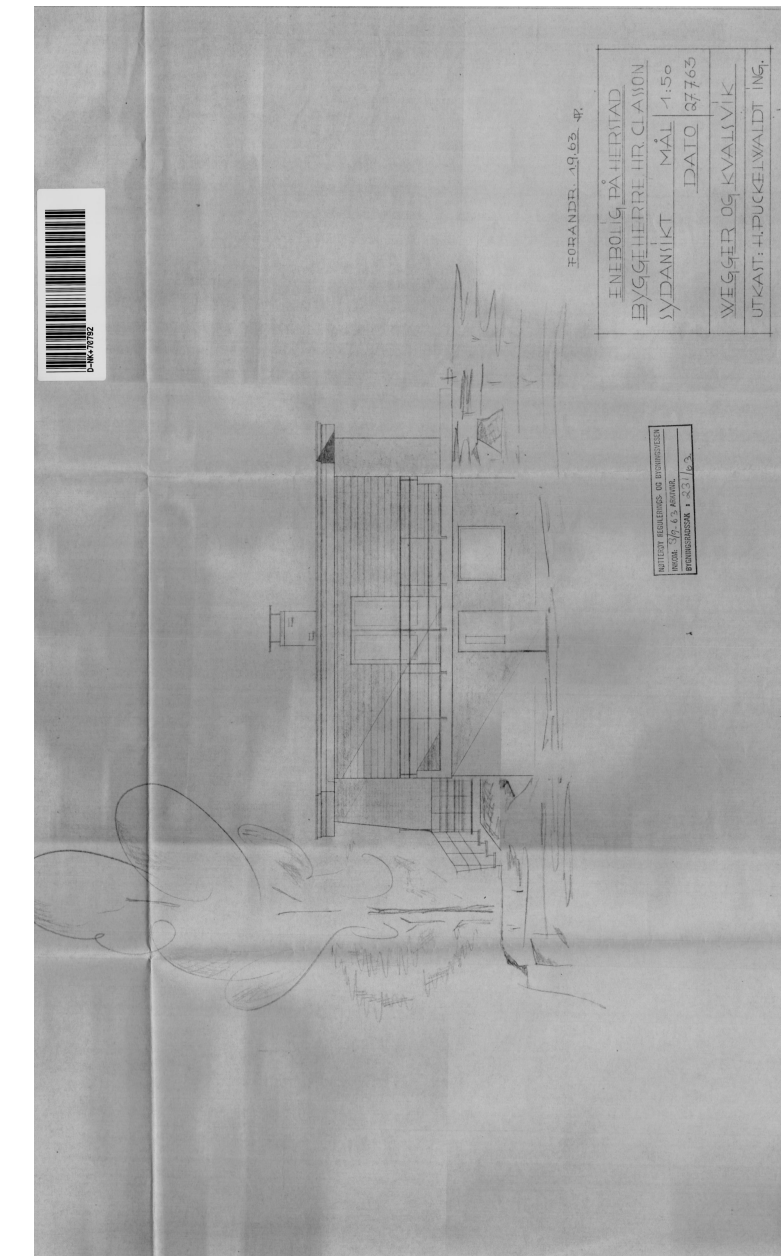
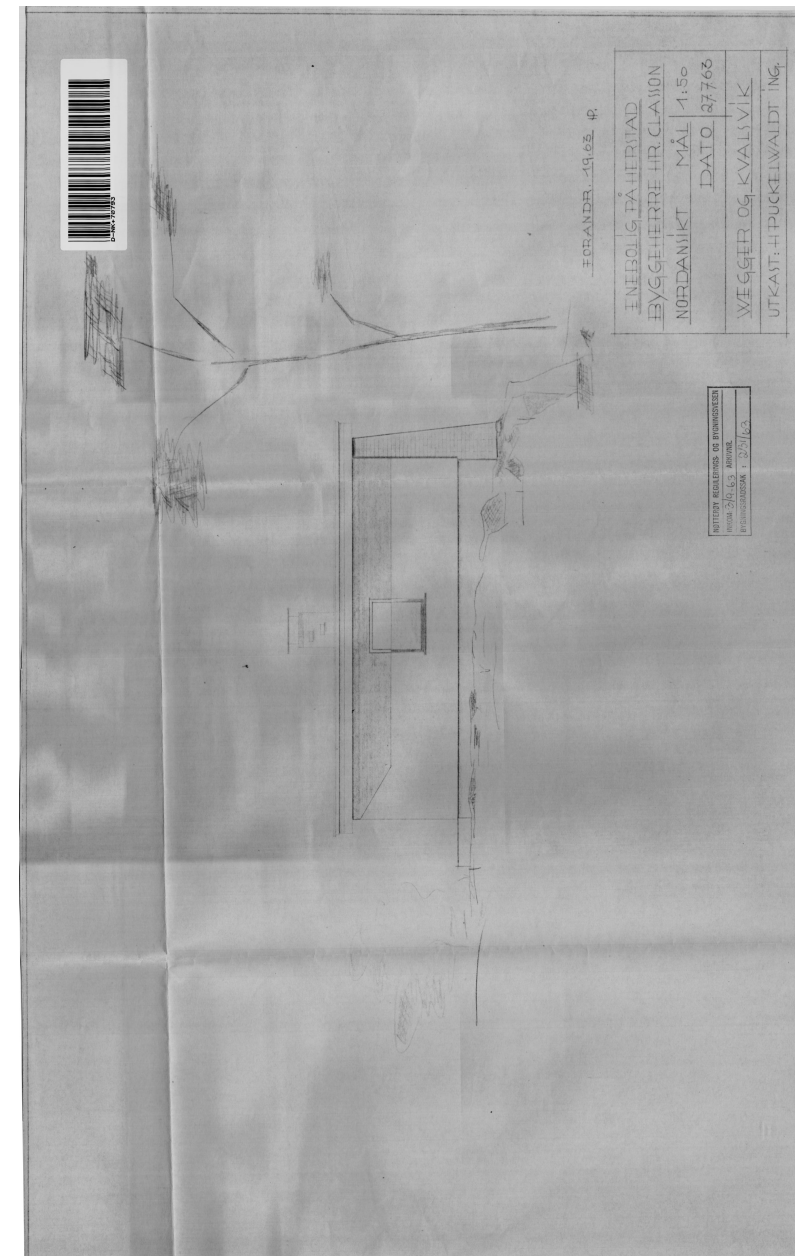
Arkiv nr. **3398**
Avsluttende synsforretning

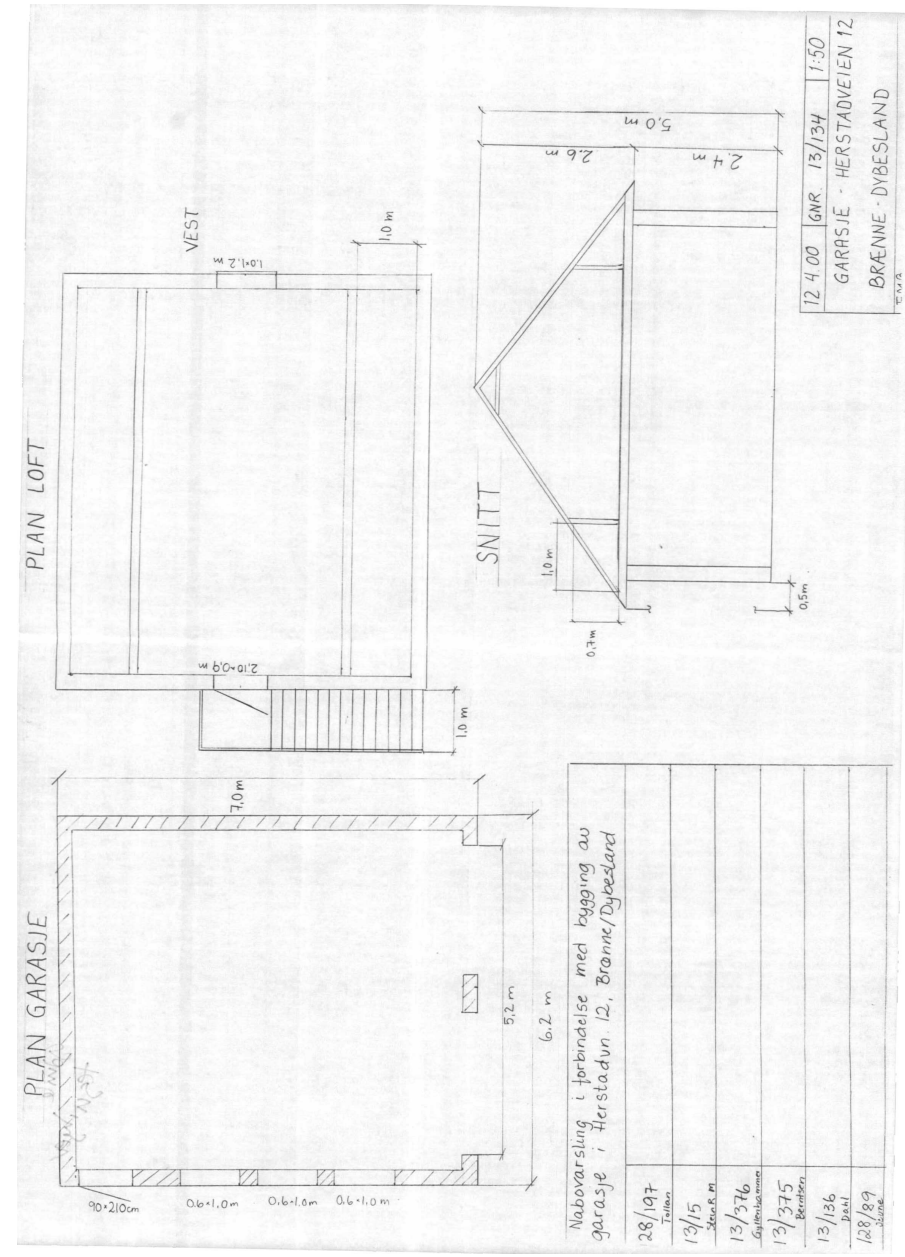
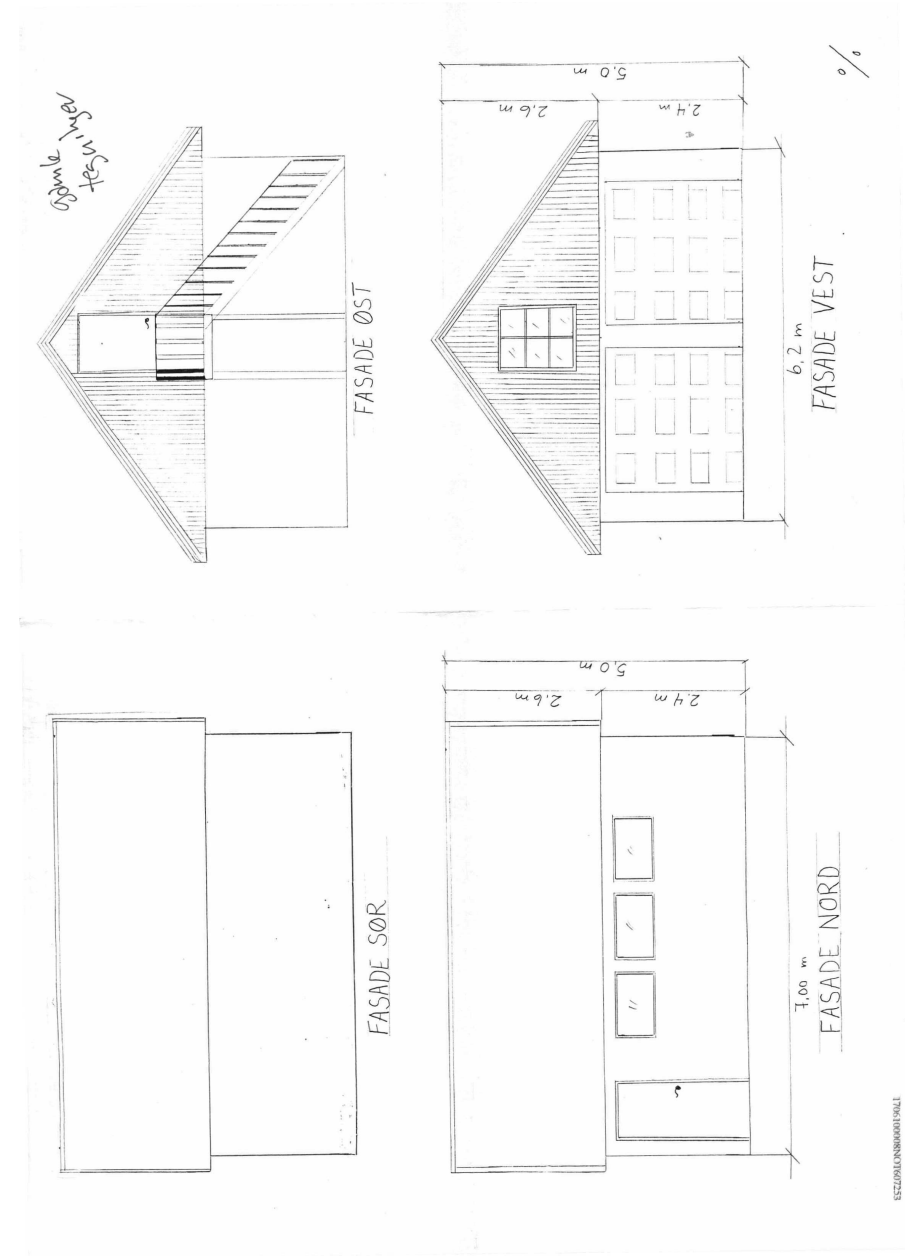
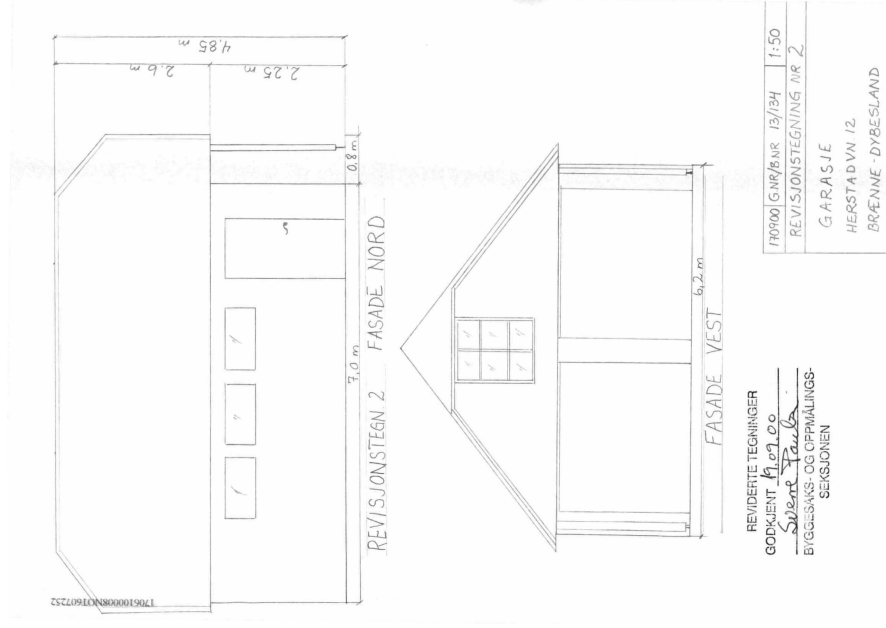
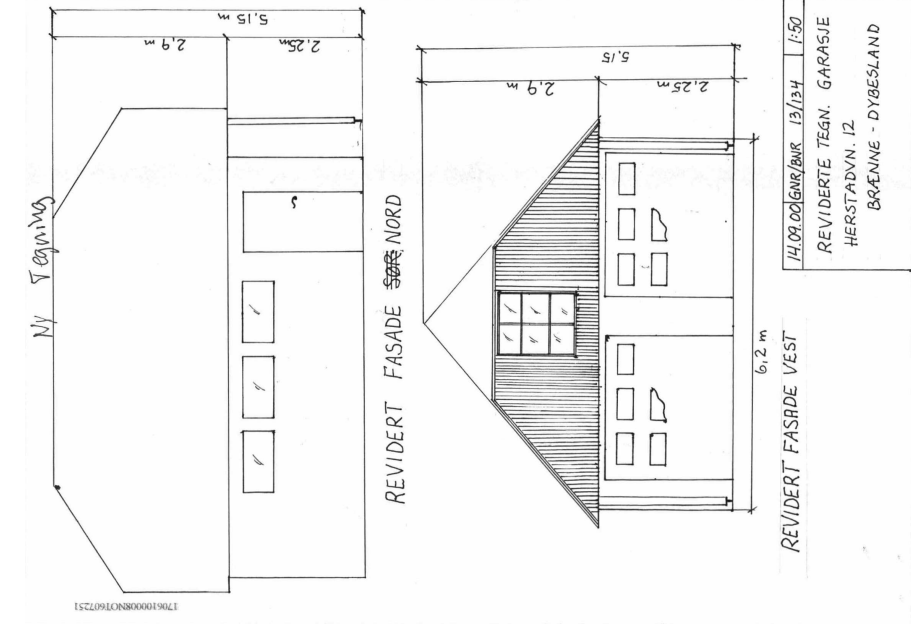
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

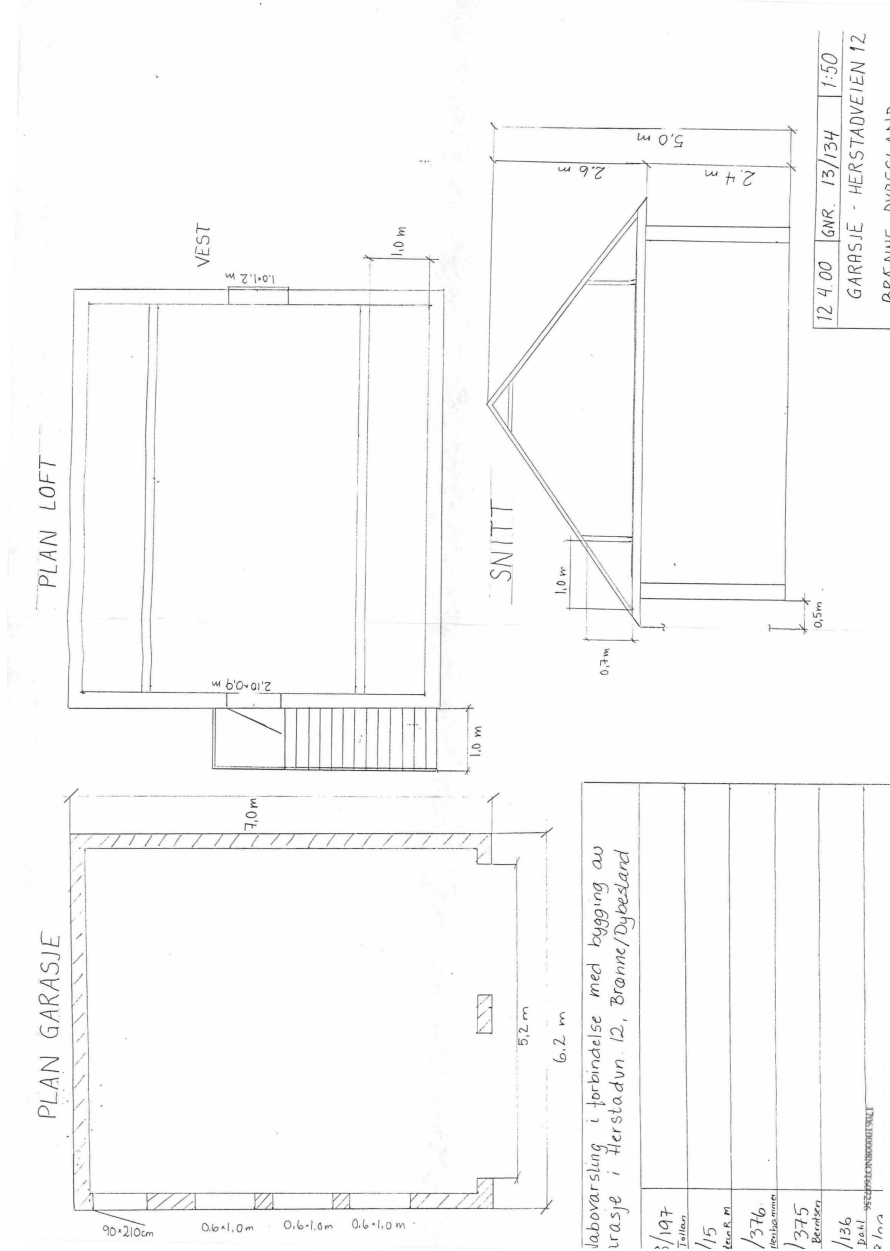
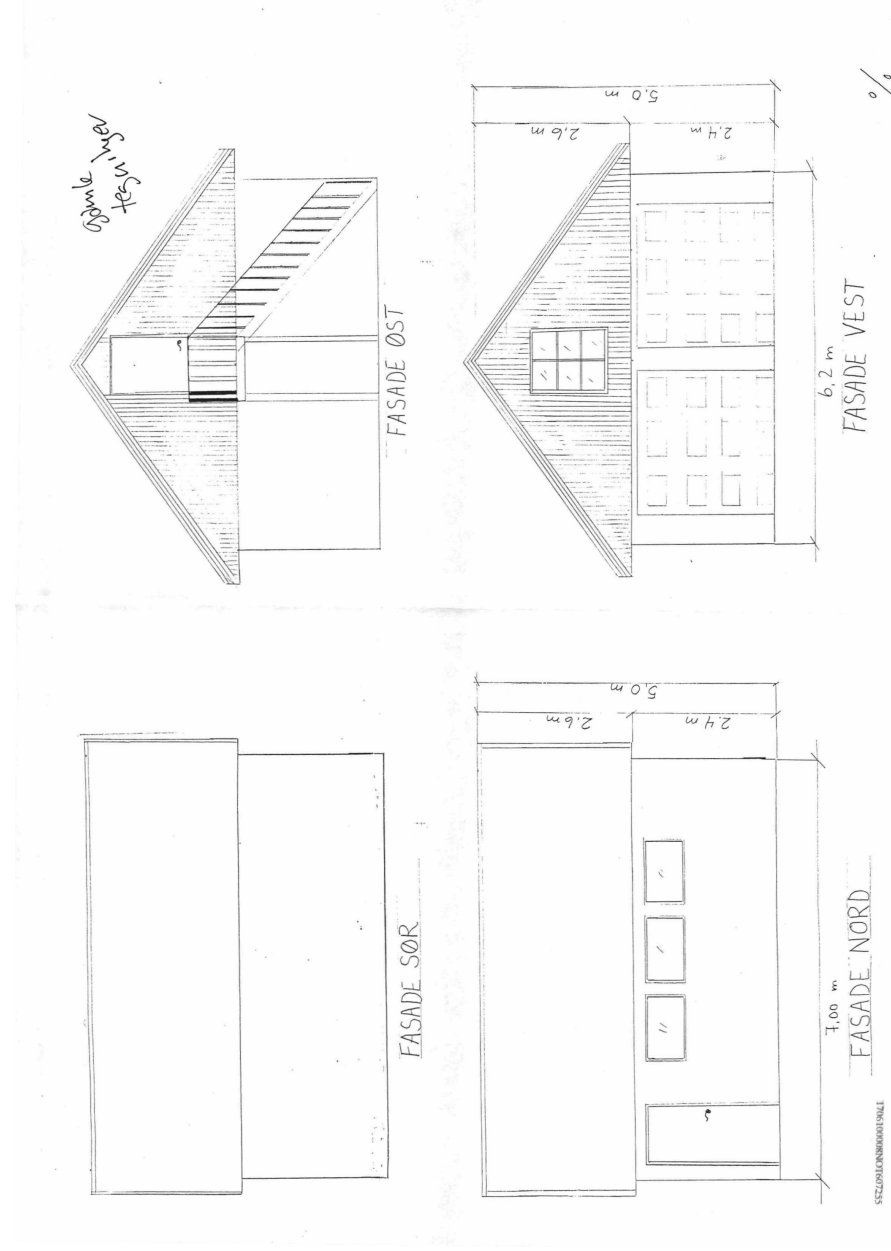
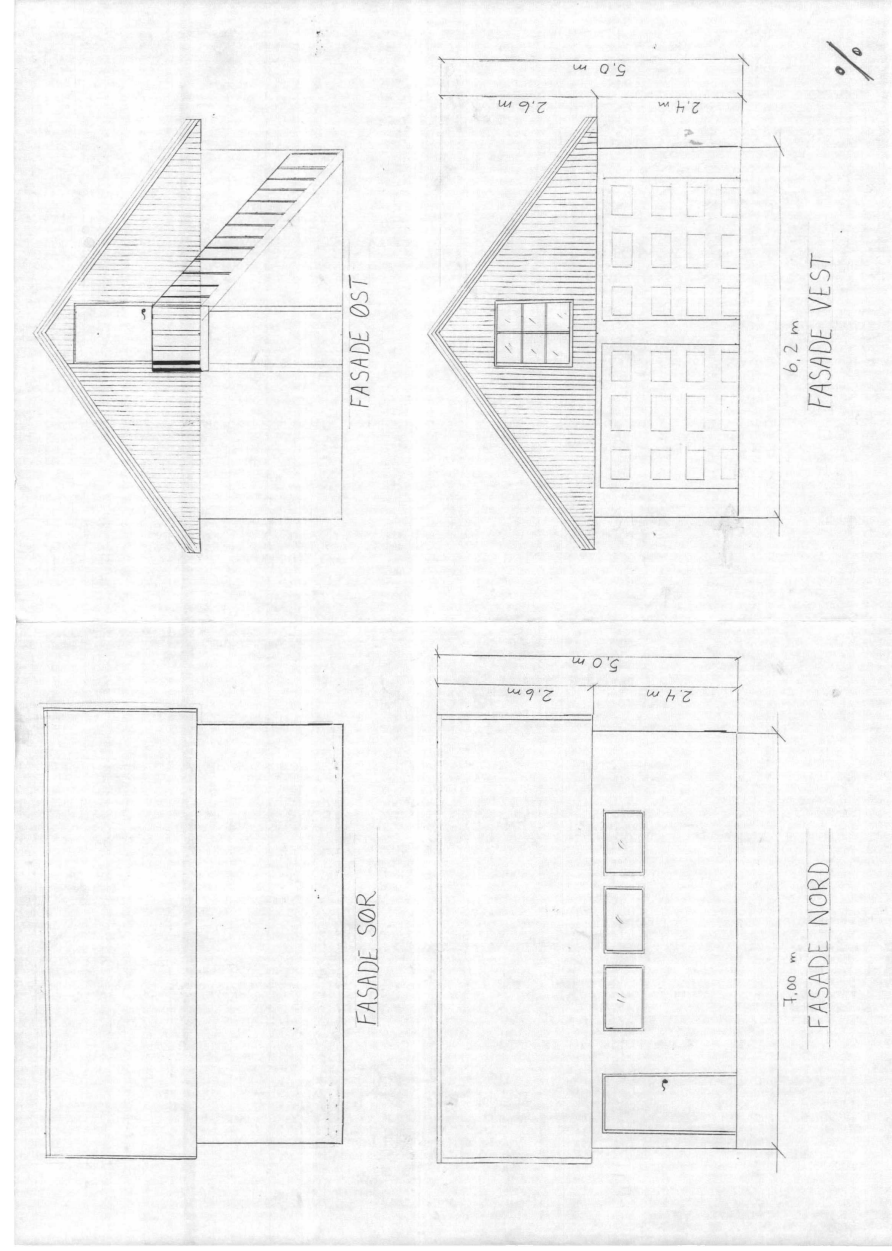
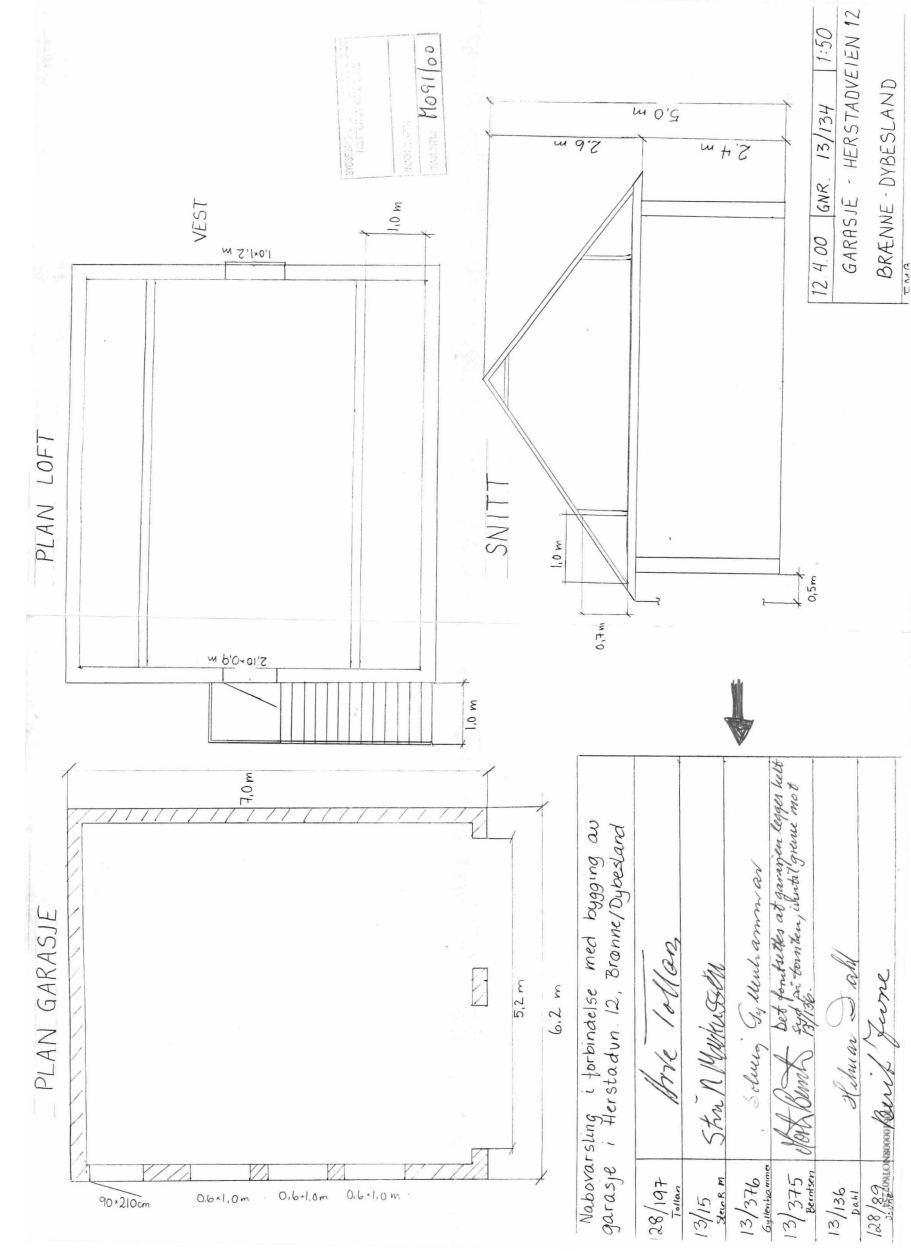
Det bemerkes at fyrrom ikke er ferdig.

Innflytning har funnet sted.

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foretatte tilatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller for eldre bygnings vedk. - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.









OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsopp-gaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegg-lamper, krok-hengte lamper, lysekroner, prislamelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

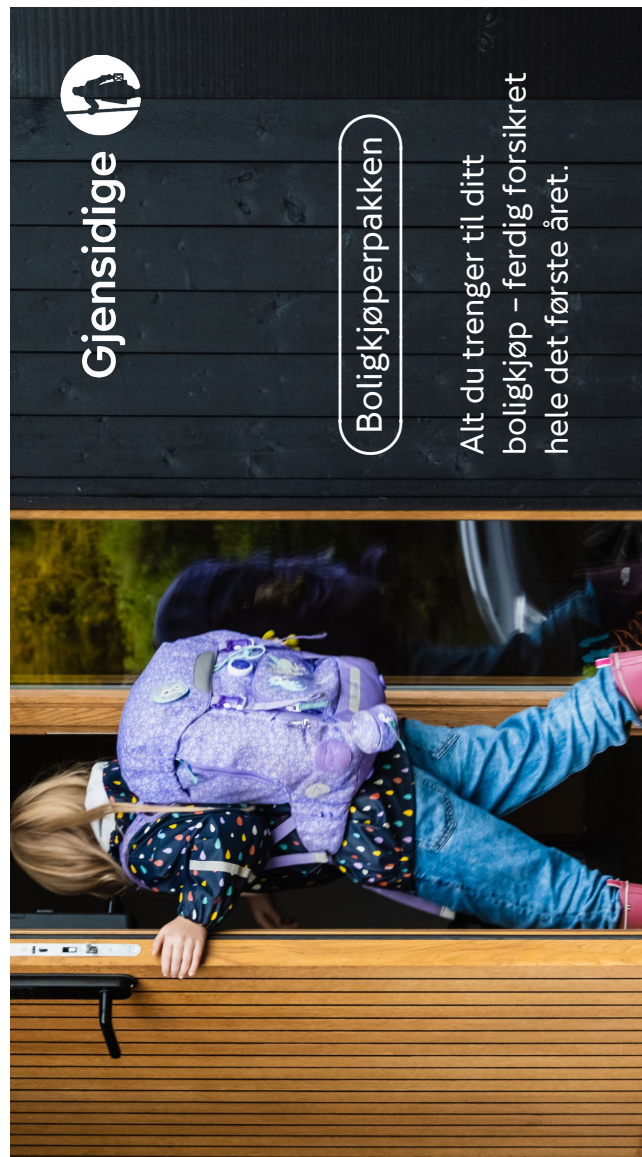
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEFno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260178

Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Herstadveien 12, 3140 NØTTERØY

Betegnelse: GNR 13, BNR 134 AKSJENR: 916959478 i Færder kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 11.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no