

Kirkeveien 346 A

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Kirkeveien 346 A

32

Beliggenhet

41

Eiendommen

49

Tekniske dokumenter

Kirkeveien 346 A

Prisantydning	6 750 000
Omkostninger	189 740
Totalpris	6 939 740
Bruksareal	265,0 m ²
BRA-I	193,0 m ²
BRA-E	72,0 m ²
TBA	93,0 m ²
Soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 135 m ²
Byggeår	1969

Kontakt vår megler



Bjørnar Leirdal

Eiendomsmegler / Partner

+47 464 45 633

bl@partners.no

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





Velkommen til

Kirkeveien 346 A

Velholdt og innholdsrik enebolig med attraktiv planløsning, egen utleie med gode muligheter for leieinntekter eller generasjonsbolig. Boligen fremstår svært godt vedlikeholdt og byr på gjennomgående gode kvaliteter både inne og ute.

Eiendommen har en stor og solrik terrasse med god plass til utemøbler, grill og sosiale sammenkomster – et perfekt sted å nyte lange sommerdager i rolige omgivelser. Kjøkkenet er stilrent og innbydende med nydelige detaljer, gode arbeidsflater og eksklusive Smeg-hvitevarer som setter et moderne og elegant preg på hjemmet.

Boligen inneholder hele 3 bad samt 3/4 soverom, noe som gjør den svært godt tilpasset familier med behov for god plass og fleksible løsninger. I tillegg medfølger en romslig isolert dobbel garasje med eget bad og loft, som gir ekstra oppbevaringsplass og flere bruksmuligheter.

Her får man en komplett familiebolig med høy bokomfort, flotte uteområder og en gjennomført standard i et hjem som er tatt godt vare på gjennom årene.

Vel møtt!!



























Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et nærmiljø hvor det er flere barnefamilier i meget solrike og fine omgivelser med kort avstand til vakre friområder. Flere flotte badeplasser er å finne ved for eksempel Strengsdal, Tenvik eller Storebukt. Nærmeste barneskole og barnehage er ved Brattås, kun ca. 5 minutter unna. I tillegg er det kort kjørevei til idrettsanlegg på Tømmerholt hvor også det er attraktive tur- og rekreasjonsområder.

Det er etablert gang- og sykkelvei til Brattås barneskole og Borgheim sentrum samt til Kjøpmannskjær med dagligvareforretning, stor båthavn og bademuligheter. På Borgheim er ungdomsskole, videregående skole, dagligvareforretninger og kommuneadministrasjon med kulturhus, samt et flott golfanlegg. Ca. 7 km. til Tønsberg sentrum. God bussforbindelse til Tjøme og til Borgheim videre til Tønsberg.

Velkommen!

Kirkeveien 346A

Nabolaget Kjøpmannskjær - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

🚏 Lofterød Kirkeveien Linje 02, N02	3 min ⚡ 0.2 km
🚏 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	17 min ⚡ 9.4 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	38 min ⚡

Skoler

Brattås skole (1-7 kl.) 156 elever, 13 klasser	16 min ⚡ 1.4 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 37 klasser	5 min ⚡ 3.8 km
Borgheim ungdomsskole	5 min ⚡
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 24 klasser	12 min ⚡ 7.3 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	5 min ⚡ 3.8 km
Færder videregående skole 750 elever	13 min ⚡ 8.2 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

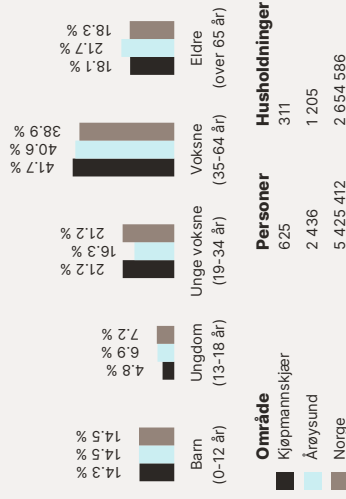


Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Kjøpmannskjær	Årøysund	Norge
Personer	625	2 436	1 205
Husholdninger	311	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kommunal barnehage på Brattås V...	15 min ⚡ 1.4 km
Torød barnehage (1-5 år)	6 min ⚡ 4.5 km
Herstadløkka barnehage (1-5 år)	8 min ⚡ 5.2 km
40 barn	

Dagligvare

Kiwi Kjøpmannskjær PostNord	4 min ⚡ 2.3 km
Rema 1000 Borgheim Post i butikk, PostNord	6 min ⚡ 3.9 km

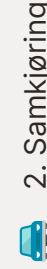


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

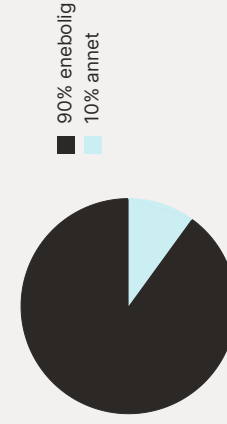


Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

⚽ Tømmerhoit idretts plass Ballspill, fotball	4 min ⚡ 2.6 km
⚽ Borgheim ungdomsskole Aktivitetshall, sandvolleyball	5 min ⚡ 3.8 km
🏊 ENERGY Fitness Borgheim	6 min ⚡
🏊 EVO Nøtterøy	10 min ⚡

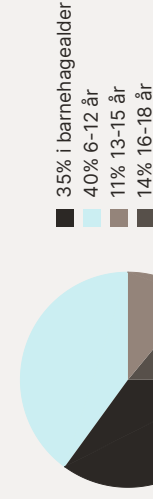
Boligmasse



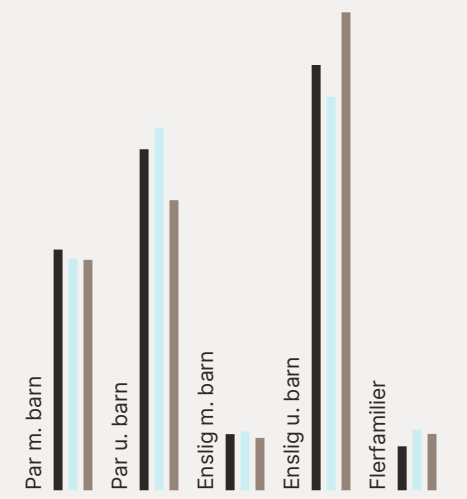
Varer/Tjenester

🏪 Bellevuesenteret	11 min ⚡
🏪 Vitusapotek Vestslogen	10 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



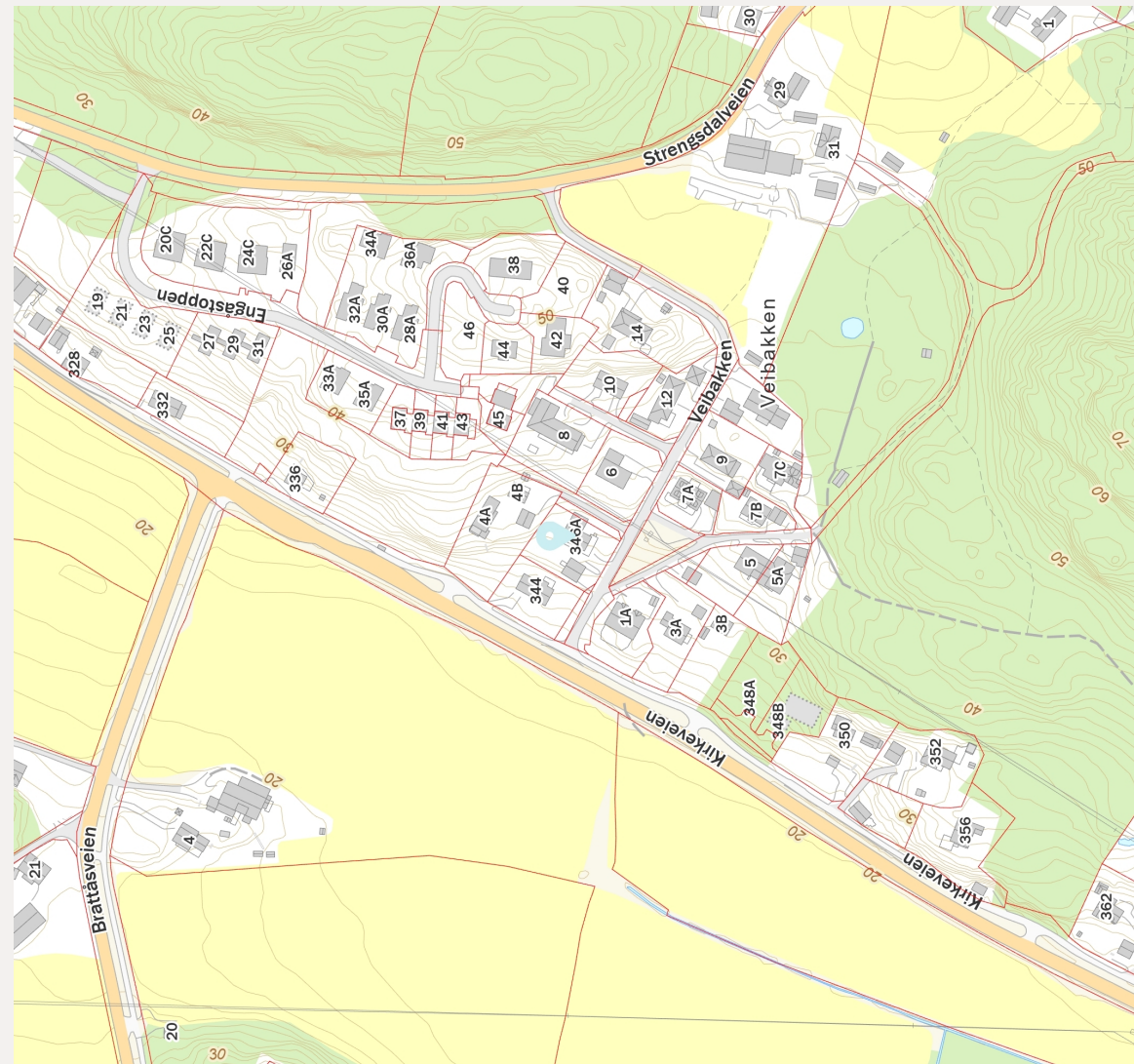
0%	43%
Kjøpmannskjær	43%
Årøysund	
Norge	

Sivilstand

Sivilstand	Brattås V.	Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



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





Innhold

Kjeller med entré, hall med trapp, vaskerom, kjellerstue, bad, soverom og stue/kjøkken (kjellerstue, bad, soverom og stue/kjøkken er ikke omsøkt og godkjent hos kommunen).

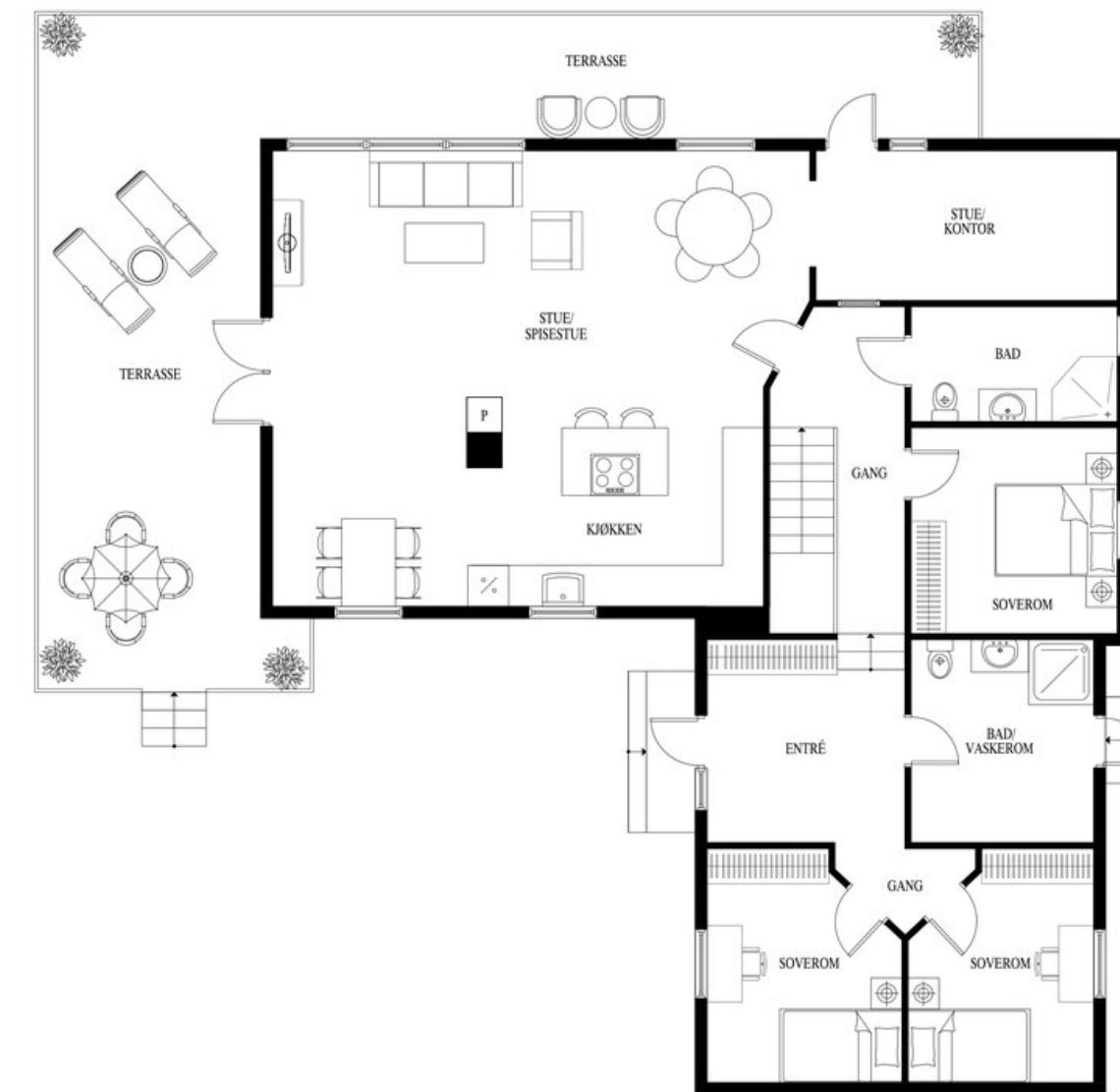
1. etasje med entré, hall med trapp, stue, kjøkken, stue, 3 soverom og 2 bad. Integriert garasje samt frittliggende garasje. Frittliggende garasje har loft og bad med dusj.

BRA 265,0 m²

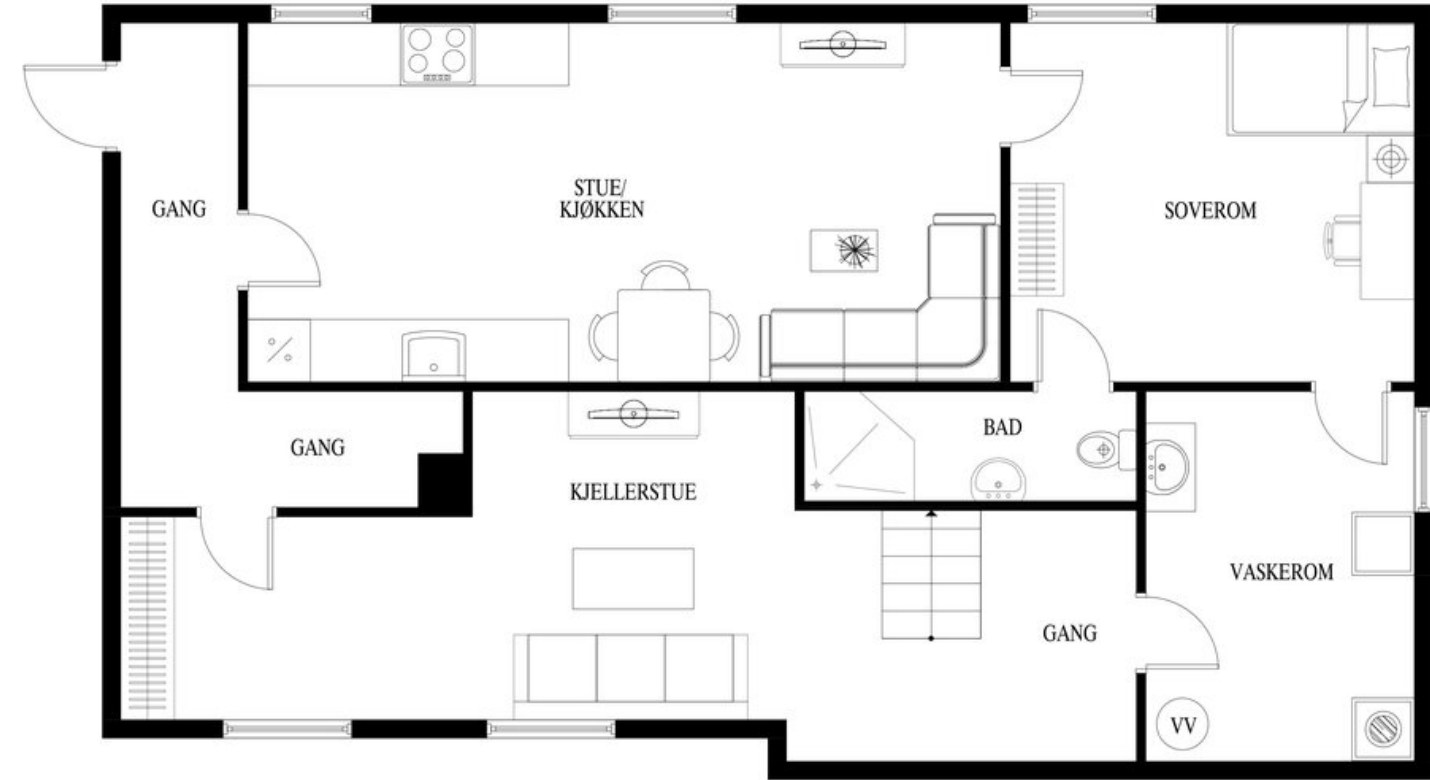
BRA-I 193,0 m²

BRA-E 72,0 m²

TBA 93,0 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: 265,0 m²

- BRA-i: 193,0 m²
- BRA-e: 72,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 93,0 m²

Kjeller:

BRA-i: 74 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, hall med trapp, vaskerom, kjellerstue, bad, soverom og stue/kjøkken. BRA-e: 15 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Garasje.

1. etasje:

BRA-i: 119 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, hall med trapp, stue, kjøkken, stue, 3 soverom og 2 bad. TBA: 93 m².

Garasje:

BRA-e: 57 m² - 1. etasje 45 m² og loft 12 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Garasje og bod.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygnings sakkyndig 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 13.05.2026, 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

Parkering i garasje samt i gårds plass.

Byggemåte

Enebolig oppført i 1969 med tilbygg fra 2004. Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt og har normal standard ut fra alder og konstruksjonstype. Det er innredet utleiedel i kjeller. Frittstående garasje fra 2004 er oppført på eiendommen, men denne er ikke tilstandsvurdert. Flere bygningsdeler er modernisert eller vedlikeholdt over tid, blant annet kjøkken fra 2023 og varmepumpe fra 2019. Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstypiske forhold. Det er registrert enkelte forhold som tilsier behov for vedlikehold og oppfølging over tid, herunder aldring på taktekking, enkelte utvendige konstruksjoner, våtrom og tekniske installasjoner. Våtrommene har varierende alder og utførelse, og badet i utleiedelen har registrerte forhøyede fuktverdier i tilliggende konstruksjon. Dusjkabinett og ventilasjon bidrar imidlertid til redusert normal fuktbelastning på konstruksjonene. Det ble ved befaringen ikke registrert tegn til alvorlig konstruksjonssvikt eller omfattende aktive skader. Boligen vurderes totalt sett å ha normal tilstand og vedlikeholdsstandard ut fra alder og byggeskikk.

Utvendig

Boligen er oppført med støpte fundamenter og grunnmurer i betong/blokker. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig liggende/stående trekledning.

Saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein. Vinduer med hovedsakelig 2-lags isolerglass fra ulike årstall. Terrasse, balkong og utvendige trapper i trekonstruksjoner. Drenering og utvendig fuktsikring er opplyst utført rundt deler av boligen i 2003.

Innvendig

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett, laminat og fliser på gulv. Veggoverflater består av malte plater, panel, tapet og malte flater. Himlinger er utført med panel samt sparklet og malt gips. Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner. Innvendig trapp mellom etasjene er utført i malt trekonstruksjon. Det er etablert ildsted og pipe i boligen. Innvendige dører består hovedsakelig av furudører med tradisjonell profilering.

Våtrom

Boligen har flere våtrom med varierende alder og utførelse. Badene er hovedsakelig utført med flislagte gulv og vegger, samt enkelte overflater med malte plater/tapet. Våtrommene er utstyrt med dusjløsninger, servantinnredninger og mekanisk avtrekk/vifte. Vaskerom med betonggulv og sluk.

Kjøkken

Boligen har to kjøkken, hovedkjøkkenet har profilerte fronter, benkeplater i stein/granitt samt integrerte og frittstående hvitevarer. Kjøkkenet er oppgradert i 2023. Kjøkken i utleiedelen har heltre fronter, laminat benkeplater og standard kjøkkeninnredning med ventilator og avtrekk gjennom yttervegg.

Tekniske installasjoner

Boligen har synlig og skjult vannrørssystem med kobberrør og avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder er plassert i boligen.

Oppvarming med elektrisitet og luft-til-luft varmepumpe fra 2019. Naturlig og mekanisk ventilasjon via ventiler og avtrekksvifter. Sikringsskap med automatsikringer.

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

- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Utvendig > Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater gulv.
- Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > Etasje > Bad 2 > Ventilasjon.
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom - felles vaskerom > Overflater gulv.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom - felles vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom - felles vaskerom > Ventilasjon.

- Våtrom > Kjeller > Bad - Utleie > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > Kjeller > Bad - Utleie > Overflater gulv.
- Våtrom > Kjeller > Bad - Utleie > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > Kjeller > Bad - Utleie > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

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

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklærings skjema:

- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom: Lite bad fra 1997, bom under fliser.
- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt: Litt fukt ved mye regn synlig nede ved gulv/yttervegg frem ved garasjeport i garasjen under veranda. Ser ut til at litt regnvann renner ned fra verandaen langs yttervegg og bak en glippe på dreneringsplaten. Dette er det ikke gjort noe med. Garasjen blir brukt som snekkerbod og vedlagring og har ikke sett på det som noe stort problem.
- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade: Montering av 3 stk. nye vinduer, med nye vannbrett. Vinduene flyttes inn 4 cm, og får en foring utvendig. Vinduene ble listet ferdig. Flytting av 2 stk. verandadører og lite vindu i hovedbygg. Dette ble også montert inn 4 cm, og fikk en foring på utsiden. Dette ble også listet ferdig. Utført i 2021 av faglært ved Hansen Bygg Vaktmesterservice.
- Montering av drager i åpning mellom kjøkken og stue. Utført i 2021 av faglært ved Tømrer Henning Berntsen.

- Oppgradering av automatsikringer og endring av det elektriske i forbindelse med nytt kjøkken. Utført i 2022 av faglært ved ABC Elektro Horten.
- Lagt om vann/avløpsrør til nytt kjøkken. Utført i 2022 av faglært ved Rørlegger Lars Kenneth Haraland.
- Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen: Sanert av Nortank.
- Montering/installasjon av Mitsubishi Kaiteki 6300 varmepumpe. Utført i 2020 av faglært ved Varme- og Kjølesystemer AS, Tønsberg.
- Tidligere eier har bygget tilbygget i 2003/2004 og isolert garasje i 2005, terrasse i 2006.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklærings skjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Kenneth Solheim, datert 21.05.2026.

Tomt

Denne tomten er eiet - 1135,00 kvm.

Stor og solrik tomt med gode uteområder og flotte muligheter for både lek, hagearbeid og avslapning. Eiendommen er pent opparbeidet med romslige grøntarealer som gir en luftig og privat atmosfære. Her får man god avstand til naboer og fine solforhold gjennom dagen, samtidig som tomten byr på god plass til både aktiviteter og sosiale sammenkomster. Den landlige og rolige beliggenheten skaper en harmonisk ramme rundt eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at deler av bygning mot øst ligger utenfor eiendomsgrensen. Hekken mot øst er oppført på annemanns grunn (GBNR. 80/36).

GBNR. 80/36 er også eier av et lite hjørne av tomten mot vest - ved innkjøringen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 23.04.1969. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjent vedtak for tilbygg til bolig og ny garasje, datert 20.09.2002.

Det foreligger godkjente bygningstegninger, men de er avvik fra disse. I 1. etasje er ett av soverommene inkludert i stuen, samt at det er åpnet mellom stue og kjøkken. I kjeller er det som er inntegnet som gang og disponible rom i dag innredet som kjellerstue, stue/kjøkken og soverom. 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 og kjellerstue.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmepumpe og peisovn, gulvvarme i entré, på begge bad samt i kjellerstue.

Energikarakter: D

Energiforbruk foregående år var 20 000 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.

Færder kommune opplyser at de har informasjon om oljetank i drift på eiendommen. Nåværende eier opplyser at denne er sanert.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 29.09.2023. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 6 750 000,-

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

168 750,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

6 939 740,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 21 367,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Telenor, utgjør ca. kr. 1 000. pr. mnd. 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. 1 440 308,00.
Sekundær formuesverdi kr. 5 761 232,00.
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 Frende Skadeforsikring AS

Regulering

Eiendommen er regulert til boliger og offentlig trafikkområde med plannavn "Rv 308, Engås-Torbjørnrødveien", vedtatt 02.07.1981 med planID 176A-2. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 06.09.2023, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, andre sikringssoner, byggegrensler, utbyggingsvolum og funksjonskrav samt ras- og skredfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Færder kommune gjør oppmerksom på at det går kommunale ledninger over eiendommen, samt at eiendommen har felles ledninger med andre eiendommer.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Bestemmelse om vann- og kloakkledning, tinglyst 11.10.1956, dagboknr. 2759, gjelder: I forbindelse med overskjøting av eiendommen i 1956 hadde selger rett til fra sin gjenværende eiendom å tilkoble vann og kloakkledninger til denne eiendoms vann- og kloakknett.

Bestemmelse om vannledning, tinglyst 23.11.1964, dagboknr. 4572, gjelder: Eiendommen fikk i 1964 tillatelse til å legge vannledning under Kirkeveien. Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

Bestemmelse om kloakkledning, tinglyst 22.07.2008, dagboknr. 601938, gjelder: Rett for eiendommen Strangsdalveien 29 å koble seg på kloakkledningen som går i Veibakken ned til det kommunale nettet i Kirkeveien.

Rettighet på eiendommen GBNR. 80/58 i Færder kommune:
Bestemmelse om vannledning, tinglyst 03.05.2002, dagboknr. 5511, gjelder: Rett for eiendommen GBNR. 80/24 å koble seg på vannledning på eiendommen GBNR. 80/58, mot en avgift.

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: Dobbelt kjøleskap, kombi grill og mikro, stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Taklampe i stue og kontor, taklampe i stue i leilighet samt gardinstenger.

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 bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-.

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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Alexander Ferstad.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Kirkeveien 346 A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 80, bnr. 24 i Færder.

Vårt oppdragsnummer er 28260173.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 0,9 % 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, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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

Ansvarlig megler er Bjørnar Leirdal / +47 46 44 56 33 / bl@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

27.05.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Kirkeveien 346 A, 3140 NØTTERØY

18 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Kirkeveien 346 A	Kirkeveien 346 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2 desember 2018

Har du selv bodd i boligen?

 Ja NeiNår 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.
8,5 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremde Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Ferstad, Alexander

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lite bad fra 1997, bom under fliser.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Litt fukt ved mye regn synlig nede ved gulv/yttervegg frem ved garasjeport i garasjen under veranda. Ser ut til at litt regnvann renner ned fra veranda langs yttervegg og bak en glippe på dreneringsplaten. Dette er det ikke gjort noe med. Garasjen blir brukt som snekkerbod og vedlagring og har ikke sett på det som noe stort problem.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av 1 stk nye vinduer, med nye vannbrett. Vinduene flyttes inn 4 cm, og får en foring utvendig. Vinduene ble listet ferdig. Flytting av 2 stk verandadører og nye vindu i hovedbygg. Dette ble også montert inn 4 cm, og fikk en foring på utsiden. Dette ble også listet ferdig.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hansen Bygg Vaktmesterservice

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2021

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

Side 2

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av drager i åpning mellom kjøkken og stue.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tomrer Heining Hensens

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppgradering av automatsikringer og endring av det elektriske i forbindelse med nytt kjøkken.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ABC Elektro Horten

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Side 3

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2022

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt om vann/avløpsrør til nytt kjøkken.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Lars Kenneth Harald

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tom/sanert eller fylt igjen?

Sanert av Nøstank.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2020

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

Side 4

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Montering/installasjon av Mitsubishi Kaiteki 6300 varmpumpe.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Varne- og Kjølesystemer AS, Tønsberg

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på lldsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

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 ferdiggjøst 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 utleietid som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei

26 **Er utleietiden godkjent til beboelse av kommunen?**

Side 5

Ja Nei Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Andre opplysninger

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

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

Skriv opplysningene her:
Hovedetasjen er betydelig oppussert/oppgradert utvendig så vel som innvendig med nytt Epos kjøkken fra Eikjøp og nye hvitevarer, jun-des 2022. Druger installert av Byggmester Henning Berntsen i forbindelse med åpning av kjøkkenvegg. Gipsplater i tak i stue og kjøkken, nytt gulv i stue, kjøkken, gang og soverom med 12 mm tinnlydsplater for støybegrensning mot allsidel, 3 stk. nye Freskang vinduer i stue/kjøkken. Oppgradering/utskifting av utvendig vinduslister med "beppok" lister og dekorfluser. Ny plating ved utgangsparti i 2025. Eterisulering av loft fra tidligere eier med dobbel Glava isolasjonsplater. Tidligere eier har bygget tilbygget i 2003/2004 og isolert garasje i 2005, terrasse i 2006. Tilkoblet Telence fiber. Norgespris sponas taks til 2027. Ellers vedlikehold og nye kosmetiske oppgraderinger gjort av egeninnsett fra 2019 til dags dato.

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 31891133

Side 6

Egenerklærings skjema

Name: Alexander Ferstad
Date: 2026-05-18

Identification:  Alexander Ferstad

Egenerklærings skjema

Signed by: Alexander Ferstad
18/05-2026 19:37:34
BankID OIDC High

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

Tilstandsrapport



Enebolig

Kirkeveien 346 A, 3140 NØTTERØY

FÆRDER kommune

gnr. 80, bnr. 24



Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 21239-1039

Referansenummer: IE3968

Autorisert foretak: Solheim Bygg & Taksering

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Solheim



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes 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.: 21239-1039

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 2 av 24

Kirkeveien 346 A, 3140 NØTTERØY
Gnr 80 - Bnr 24
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 våttrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktstyk.

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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust og så videre
- utvendige trapper
- støttetårner
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og 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).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 21239-1039

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 3 av 24

Kirkeveien 346 A, 3140 NØTTERØY
Gnr 80 - Bnr 24
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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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.: 21239-1039

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 4 av 24



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1969 med tilbygg fra 2004.

Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt og har normal standard ut fra alder og konstruksjonstype.

Det er innredet utleiedel i kjeller. Frittstående garasje fra 2004 er oppført på eiendommen, men denne er ikke tilstandsvurdert. Flere bygningsdeler er modernisert eller vedlikeholdt over tid, blant annet kjøkken fra 2023 og varmepumpe fra 2019.

Boligen fremstår generelt med normal brukslitasje og alderstypiske forhold.

Det er registrert enkelte forhold som tilsier behov for vedlikehold og oppfølging over tid, herunder aldring på taktekkning, enkelte utvendige konstruksjoner, våtrom og tekniske installasjoner. Våtrommene har varierende alder og utførelse, og badet i utleiedelen har registrerte forhøyede fuktverdier i tiliggende konstruksjon.

Dusjkabinett og ventilasjon bidrar imidlertid til redusert normal fuktbelastning på konstruksjonene.

Det ble ved befaringen ikke registrert tegn til alvorlig konstruksjonssvikt eller omfattende aktive skader.

Boligen vurderes totalt sett å ha normal tilstand og vedlikeholdsstandard ut fra alder og byggeskikk.

Boligen vurderes totalt sett å ha normal tilstand og vedlikeholdsstandard ut fra alder og byggeskikk.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med støpte fundamenter og grunnmurer i betong/blokker. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig liggende/stående trekledning. Saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein. Vinduer med hovedsakelig 2-lags isolerglass fra ulike årstall. Terrasse, balkong og utvendige trapper i trekonstruksjoner. Drenering og utvendig fuktsikring er opplyst utført rundt deler av boligen i 2003.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett, laminat og fliser på gulv. Veggoverflater består av malte plater, panel, tapet og malte flater. Himlinger er utført med panel samt sparklet og malt gips. Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner. Innvendig trapp mellom etasjene er utført i malt trekonstruksjon. Det er etablert ildsted og pipe i boligen. Innvendige dører består hovedsakelig av furudører med tradisjonell profilering.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har flere våtrom med varierende alder og utførelse.

Badene er hovedsakelig utført med flislagte gulv og vegger, samt enkelte overflater med malte plater/tapet.

Våtrommene er utstyrt med dusjåsninger, servantinnredninger og mekanisk avtrekk/vifte. Vaskerom med betonggulv og sluk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligen har to kjøkken, hovedkjøkkenet har profilerte fronter, benkeplater i stein/granitt samt integrerte og frittstående hvitevarer.

Kjøkkenet er oppgradert i 2023. Kjøkken i utleiedelen har heltre fronter, laminat benkeplater og standard kjøkkeninnredning med ventilator og avtrekk gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

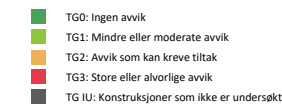
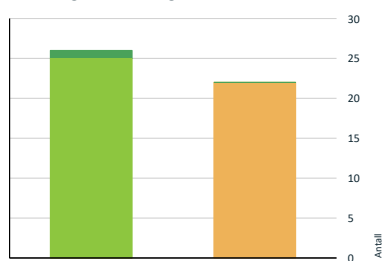
[Gå til side](#)

Boligen har synlig og skjult vannrørssystem med kobberør og



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av visuell befaring utført iht. NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Vurderingene er basert på tilgjengelige og synlige konstruksjoner på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner utover de undersøkelser som fremgår av rapporten.

Garasje er ikke tilstandsvurdert som en del av oppdraget. Bygningen er kun registrert med enkel beskrivelse og arealmåling.

Utleiedelen i kjeller er vurdert som en del av boligens totale tilstandsrapport. Det er ikke foretatt juridisk vurdering av godkjenning, seksjonering eller offentligrettslige forhold utover det som fremkommer under punktet «Lovlighet».

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Gå til side	Utvendig > Taktekking
Gå til side	Utvendig > Nedløp og beslag
Gå til side	Utvendig > Veggkonstruksjon
Gå til side	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Gå til side	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Gå til side	Tekniske installasjoner > Vannledninger
Gå til side	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Gå til side	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Gå til side	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
Gå til side	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Gå til side	Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Gå til side	Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv
Gå til side	Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt
Gå til side	Våtrom > Etasje > Bad 2 > Ventilasjon
Gå til side	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Gå til side	Våtrom > Kjeller > Vaskerom - felles vaskerom > Overflater Gulv
Gå til side	Våtrom > Kjeller > Vaskerom - felles vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Gå til side	Våtrom > Kjeller > Vaskerom - felles vaskerom > Ventilasjon
Gå til side	Våtrom > Kjeller > Bad - Utleie > Overflater vegger og himling
Gå til side	Våtrom > Kjeller > Bad - Utleie > Overflater Gulv
Gå til side	Våtrom > Kjeller > Bad - Utleie > Sluk, membran og tettesjikt
Gå til side	Våtrom > Kjeller > Bad - Utleie > Tilliggende konstruksjoner våtrom



Sammendrag av boligens tilstand

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 side](#)



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1969

Anvendelse

Boligformål

Kommentar

Tidligere salgsoppgave

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

År	Modernisering	Nytt kjøkken hoveddel
2023	Modernisering	Nytt kjøkken hoveddel
2019	Modernisering	Ny varmepumpe
2004	Tilbygg	Tilbygg mot øst

UTVENDIG

TO 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik på tekkningen fra tilgjengelige inspeksjonsområder. Vurderingen er basert på visuell kontroll fra stige og tilgjengelige områder.

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Ubehandlet betongtakstein fra ca. 2004 har aldersrelatert slitasje og redusert overflatebeskyttelse. Økt vedlikeholdsbehov og fremtidig utskifting må påregnes. TG2 settes på grunn av alder og registrerte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekkningen. Rengjøring, utskifting av skadde stein og eventuell overflatebehandling bør vurderes for å forlenge levetiden. Fremtidig utskifting må påregnes.

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, beslag, pipehatt og stigetrinn er utført i sortlakkert metall.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. På bakgrunn av avviket settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres snøfangere på takflaten over inngangspartiet for å redusere risikoen for nedfall av snø og is, som kan utgjøre fare for personer i området med ferdsel.

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk fra byggeår, vindtetting og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledningen er godt vedlikeholdt, men har oppnådd høy alder. Det er begrenset lufting i nedre del av kledningen på flere fasader, noe som kan redusere uttørkingsevnen og øke risikoen for fuktbelastning over tid. På bakgrunn av alder og konstruksjonsforhold settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

• Andre 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

Hovedtak har sperrekonstruksjon og tilbygg fra 2004 har w-takstoler. Loftet var ikke tilgjengelig for ferdsel som følge av utlagt isolasjon over hele loftsulvet. Pipe og tilstøtende konstruksjoner var plassert utligningsmessig og kunne derfor ikke inspiseres eller kontrolleres. Begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet ved vurderingen.

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Alle vinduer er trevinduer med 2-lags glass. Sidehengslede vinduer i 1. etasje på kjøkken (2 stk.) samt ett vindu i stue er fra 2021. Øvrige toppsvingvinduer er fra 2004. Små kjellervinduer er fra 1996. Vinduer i utleiedelen er fra 2004.

Årstall: 1996 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TO 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør med trekarmer, balkongdør i tre med 2-lags glass og 2-fløyet balkongdør i tre med 2-lags glass. Entrédør til kjeller er i malt utførelse av tre.

Garasjeport er av eldre dato med normal aldersslitasje og redusert isolasjons- og tetthetsnivå sammenlignet med moderne løsninger.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse er oppført med bærende konstruksjon i impregner trevirke. Dekke består av terrassebord, og rekkverk er utført i malt-beiset tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Terrassembordene har værslitasje med oppsprekking og slitte overflater. Vedlikehold og utskifting av enkelte bord må påregnes. TG2 vurderes på bakgrunn av registrert slitasje og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av terrassebord og innfestinger. Utskifting av enkeltbord eller større deler av terrasegulvet må påregnes over tid.

TO 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til terrasse er utført i impregner treverk med rekkverk.

INNENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig laminatgulv i alle rom, med unntak av entré som har fliser på gulv. Tilbyggsdelen har paneltak og panel på vegger. Hovedbad har fliser på gulv og vegger samt panel i himling. Bad nr. 2 har fliser på gulv, sokkeflis og tapet på vegger. Hovedstue har tapet på vegger med brystning samt gipshimling med dekor.

Utleiedelen har parkett på gulv samt paneplater på vegger og i himling. Bad i utleiedelen har fliser på gulv, sokkeflis og tapet på vegger.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er foretatt stikkprøvmålinger i hovedstue med registrerte nivåforskjeller i etasjeskillet. Målingene viser ca. 22 mm høydeforskjell gjennom hele stuerommet, noe som indikerer moderate skjevheter i gulvkonstruksjonen. TG2 settes på bakgrunn av registrerte avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Nivåforskjellene gir redusert planhet i gulvet og kan påvirke bruk og målering. Det vurderes ikke å være behov for tiltak utover normalt vedlikehold, men oppretting kan vurderes ved fremtidig oppgradering.

TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har ildsted tilknyttet luft Elementpipe.

TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er utført med fundament av betong og grunnmur av Leca. Gulvene er utført i betong, parkett og flis. Innvendige vegger er påført med trekonstruksjon, plast/dampspærre på innsiden og panel som innvendig overflate. Vaskerommet har eksponerte overflater av mur. Det ble målt ca. 15 vekt% fukt i påføringsvegg, noe som vurderes å være innenfor normalt nivå på måletidspunktet.



TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført i tre med malt overflatebehandling. Trappen har åpne opptrinns (uten tette trim). Rekkverk og håndløper er i tre, tilpasset trappens utførelse. Overflater fremstår med normal brukslitasje.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører er utført som speildører i furu, med tradisjonell profilering og utførelse.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført i 2004 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: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og himling av trepanel

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Ukjent membran og fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er målt fall fra dør til sluk på ca. 12 mm. Langs vegger er det målt 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. På bakgrunn av avviket gis det tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det registreres sluklåsning uten synlige skruer i klemring, og membran/tettesjikt er ikke synlig under klemringen. Forholdet gir usikkerhet rundt utførelsen og tettheten ved sluktilkoblingen. TG2 settes på bakgrunn av registrerte forhold og alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Videre undersøkelser av sluk og tettesjikt anbefales ved oppgradering eller ved mistanke om lekkasje. Jevnlig rengjøring og kontroll av slukområdet anbefales for å opprettholde funksjonen.



ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjkabinett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. På bakgrunn av avviket settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte.

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.



ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført i 1997 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: 1997 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD 2

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv, sokkeflis - plater med tapet og trepanel i himling.

Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD 2

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Ukjent membran og fliser på gulv.

Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullryd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

ETASJE > BAD 2

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Badet er fra 1997 og har plastsluk med skrudd klemring. Tettesjikt/membranløsning er ukjent og ikke mulig å verifisere ved befaringen. Det registreres stedvis bomlyd i fliser. Badets alder og begrensede dokumentasjon gir usikkerhet rundt forventet restlevetid og utførelse. TG2 settes på bakgrunn av alder og registrerte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av våtrommet. Videre undersøkelser av tettesjikt og flisoppbygning kan vurderes ved oppgradering eller dersom det oppstår tegn til fuktskader eller løs flis.



ETASJE > BAD 2

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD 2

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Friskluftventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

På bakgrunn av avviket settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte for å lukke avviket.

ETASJE > BAD 2

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.



KJELLER > VASKEROM - FELLES VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er av eldre dato, det har gulv av betong med tilfredsstillende fallforhold mot sluk. Vegger består hovedsakelig av eksponerte betong-/kjellermurer. Én delevegg er utført i trekonstruksjon oppført på ca. 4–5 cm høy sokkel over gulvnivå, noe som bidrar til å redusere risiko for fuktoppptrekk i treverket.

KJELLER > VASKEROM - FELLES VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger av mur, delevegg av tre med plater og panel i himling.

KJELLER > VASKEROM - FELLES VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Utskiftning og malt gulv av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Gulvoverflater har aldersrelatert slitasje med stedvise merker, slitasje og ujevnheter. TG2 settes på bakgrunn av registrerte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Reparasjon eller utskifting av slitte/skadede gulvoverflater kan vurderes ved oppgradering.

KJELLER > VASKEROM - FELLES VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det registreres sluklåsning uten synlige skruer i klemring, og membran/tettesjikt er ikke synlig under klemringen. Forholdet gir usikkerhet rundt utførelsen og tettheten ved sluktilkoblingen. TG2 settes på bakgrunn av registrerte forhold og alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Videre undersøkelser av sluk og tettesjikt anbefales ved oppgradering eller ved mistanke om lekkasje. Jevnlig rengjøring og kontroll av slukområdet anbefales for å opprettholde funksjonen.

KJELLER > VASKEROM - FELLES VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med utslagsvask, varmtvannsbereder og vaskemaskiner.

KJELLER > BAD - Utleie

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Friskluftventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Det er avvik:

På bakgrunn av avviket settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler at det installeres elektrisk avtrekksvifte i ytterveggen på vaskerommet.

KJELLER > VASKEROM - FELLES VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke vurdert som nødvendig. Vaskerommet har betonggulv med tilfredsstillende fall mot sluk, og tilstøtende trevegg er løftet ca. 4–5 cm over gulvnivå, noe som reduserer risiko for direkte fuktpåvirkning. Det ble ikke registrert forhold som tilsa behov for destruktive undersøkelser.

KJELLER > BAD - Utleie

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra 1996 og er oppført etter byggeskikk og forskriftskrav gjeldende på oppføringsstidspunktet. Løsninger og utførelse kan derfor avvike fra dagens krav til våtrom.

Årstall: 1996 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD - Utleie

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Sokkeflis, plater med tapet og fliser på vegger nesten rundt kabinettet.

Årstall: 1996 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det ble registrert forhøyede fuktverdier i veggkonstruksjon mot våtstue. Veggene er fra 1996 og har passert forventet levetid for opprinnelige fuktbeskyttende løsninger. Selv om dusjkabinett reduserer normal vannbelastning på konstruksjonen, vurderes det å foreligge økt risiko for fuktrelaterte skader over tid. Forholdet vurderes til TG2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av veggkonstruksjonene for å avdekke eventuell videre fuktutvikling eller skadeutvikling. På grunn av alder og registrerte forhold må det påregnes oppgradering ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

KJELLER > BAD - Utleie

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje og lagring

Byggeår

2004

Standard

Garasje med støpt plate, kjellermur av leca, bindingsverk med liggende og stående kledning.
Taket er tekket med betongtakstein.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar

Tidligere salgsopp-gave



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

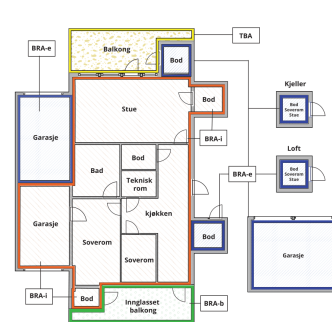
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Areal innenfor boenheten(e)

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

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

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

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

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

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



Garasjeplass og/eller garasjekarport: Heltes garasjeplass er ikke måleverdig areal

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innvegger, 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 branncelleinnndeling

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

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

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 splenat 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.



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	119			119	93
Kjeller	74	15		89	
SUM	193	15			93
SUM BRA	208				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
	Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, hall m/trapp, soverom 3, bad 2, kjøkken, stue, stue 2	
Kjeller	Hall m/trapp, vaskerom - felles vaskerom, kjellerstue, entré - utleie, bad - utleie, soverom - utleie, stue/kjøkken - utleie	Garasje	

Kommentar

1 etasje - 119,4 m2 BRA-i

Kjeller - 73,7 m2 BRA-i

Garasje kjeller - 14,6 m2 BRA-e

Terrasse inngang - 35,4 m2 TBA

Balkong - 57,3 m2 TBA

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Selger har installert nytt kjøkken i 2023.

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		12		12		34	46
Etasje		45		45			45
SUM		57				34	91
SUM BRA	57						



Romfordeling

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

Kommentar

Loft uinnredet - 12,4 m2 BRA-e, 34 m2 ALH.
Garasje - 45,4 m2 BRA-e

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Kenneth Solheim	Takstingeniør
	Alexander Ferstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	80	24		0	1135.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kirkeveien 346 A

Hjemmelshaver

Ferstad Alexander

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Nøtterøy i Færder kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med kort avstand til dagligvare, skole, barnehage, offentlig kommunikasjon og rekreasjonsområder. Det er generelt gode sol- og lysforhold samt normal adkomst via offentlig vei.

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	18.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	
2	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

ii) **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.

iii) **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 brukeren 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 tjenesteytere.

PREISISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søketstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

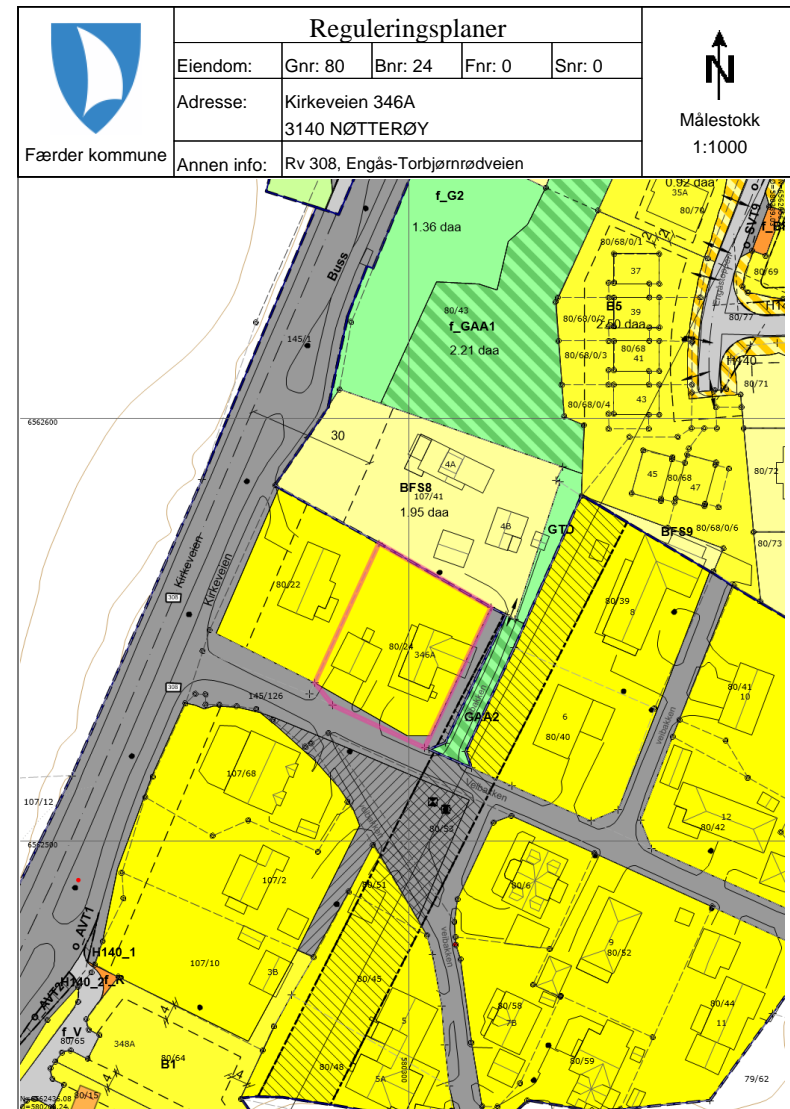
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

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



28.04.2026 10:06:49 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



28.04.2026 10:06:49 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplan nr. 176

Riksvei 308 Engås – Torbjørnrødveien, del A og B

Nøtterøy kommune

Vedtatt av kommunestyret 02.07.1981
Stadfestet av Fylkesmannen 90.09.1981

Revisjoner: 176A2-E1, endring av reguleringsplan for gbnr 80/15 vedtatt av rådmannen 23.10.2017

§ 1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrænse. Grensen er angitt med heltrukket strek markert på utsiden av planen med en grov stiplet linje.

Innenfor reguleringsområdet er arealene regulert til:

- Trafikkområder
- Fellesareal
- Byggeområder

§ 2

Eksisterende bebyggelse som ikke kan gjenoppbygges på samme sted er på planen markert med et kryss.

Ny bebyggelse kan oppføres i henhold til reguleringsplanen.

Det skal for hver bolig avsettes oppstillingsplass for en bil i tillegg til garasje/carport på egen grunn. Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenere for den offentlige ferdsel.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og Nøtterøy kommunes vedtekter til bygningsloven

§ 3 176-E1 - Endring av reguleringsplan for gbnr. 80/15 Kirkeveien 348 c.

§ 3.1 Fellesbestemmelser

§ 3.1.1 Kulturminnevern

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette skal skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller

ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.1.2 Støy

Kravene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442 gjøres gjeldende for planen med følgende presiseringer: For privat uteareal skal min. 200 m² tilfredsstillende grenseverdiene. Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer hvordan man kan få tilfredsstillende støyforhold iht. kravene, og det må fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres. Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke over- skride de støygrænser som er gitt i tabell 4, 5 og 6 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012.

§ 3.1.3 Sikre grunnforhold

Alle gravearbeider samt sikrings- og fundamenteringsarbeider innenfor planområdet må kvalitetssikres av geoteknisk sakkyndig. Dokumentasjon må foreligge i forbindelse med søknad om tiltak, med unntak av deling iht. Pbl § 1 - 6 "Tiltak".

§ 3.2 Bebyggelse og anlegg

§ 3.2.1 Fellesbestemmelser

Utenfor byggegrænser tillates gangadkomster, trapper, plattinger, murer, gjerder, terrengskjæringer og oppfyllinger tilpasset eiendommen mv. Alle tiltak langs fylkesveien med unntak av deling, ihht. pbl § 1-6 "Tiltak", skal godkjennes av Statens Vegvesen.

Frittliggende garasjer med bebygd areal på inntil 50 m² og mønehøyde/gesims inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje, kan plasseres nærmere nabogrense enn de avsatte byggegrænser med unntak av byggegrænse mot Kirkeveien. Avstand til nabogrense skal være minimum 1 meter.

§ 3.2.2 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (B)

Arealet er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

§ 3.2.3 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (B1-B2)

Innenfor B1-B2 tillates oppført 2 stk eneboliger. Maks. BYA = 30%. Maks. byggehøyde er kote +36. Maks. gesimshøyde er 6.5 m. og maks. mønehøyde er 7 m. over gjennomsnittlig planert terreng.

Ny bebyggelse skal være tilpasset naturgitte og bebygde omgivelser med tanke på farge og materialvalg.

§ 3.2.3 Renovasjon (f R)

Arealet er avsatt til felles renovasjon for B1-B2.

§ 3.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur

§ 3.3.1 Veg (f V)

Arealet er avsatt til felles adkomstvei for B1-B2.

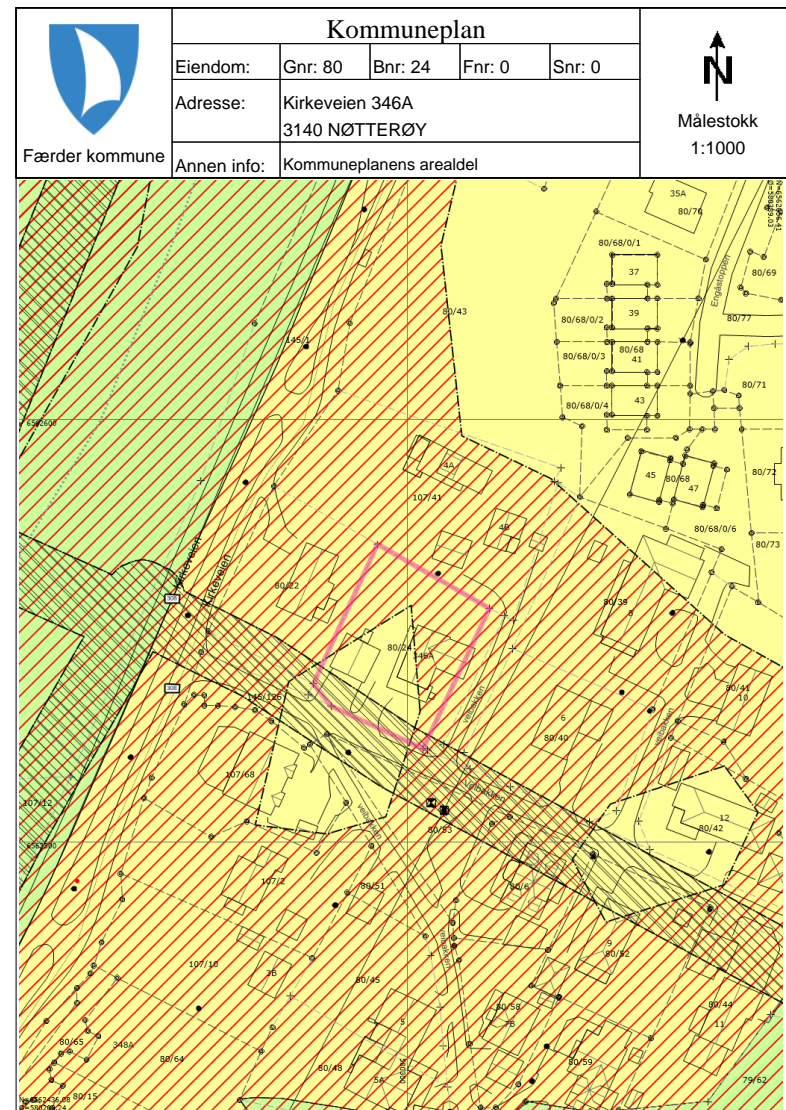
§ 3.3.2 Annen veggrunn, tekniske anlegg (o AVT)

Arealet er avsatt til grøfter og snøoppplag og skal være offentlig.

§ 3.4 Hensynssoner

S 3.4.1 Sikringszone, frisikt (H140)

Innenfor frisiktssonen tillates ikke etablert vegetasjon, gjerder, eller andre tiltak som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebanelens plan.



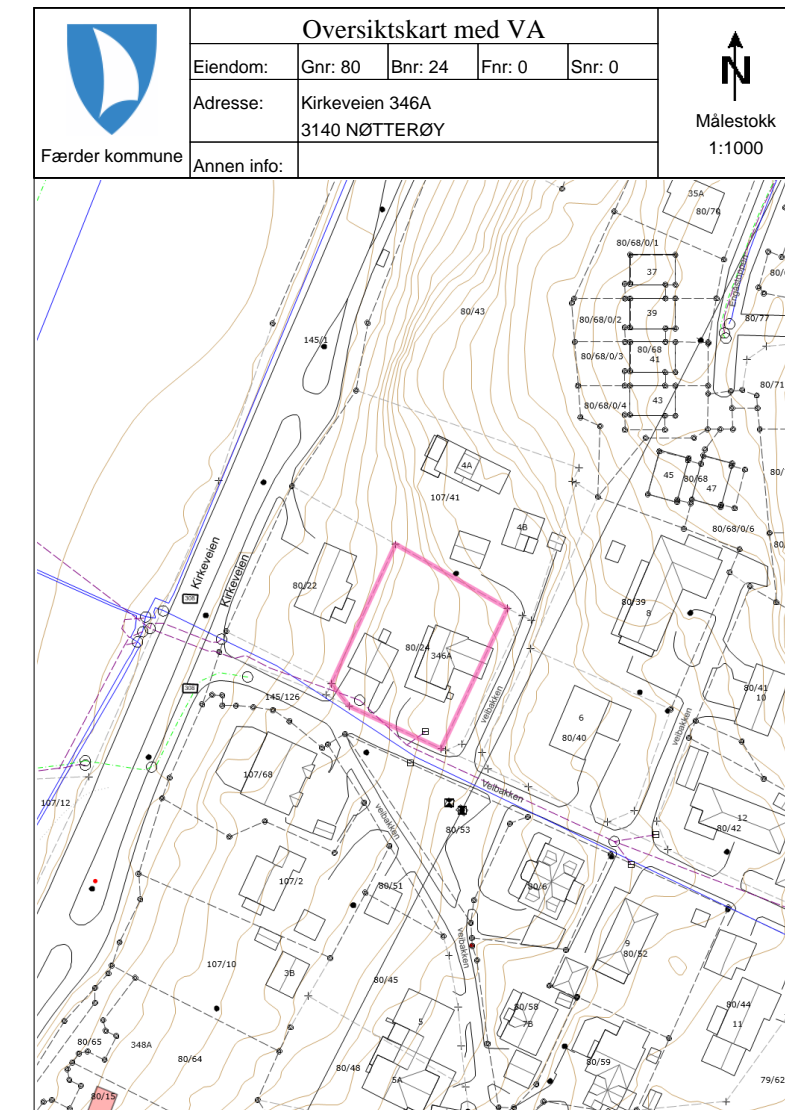
28.04.2026 10:07:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



28.04.2026 10:07:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

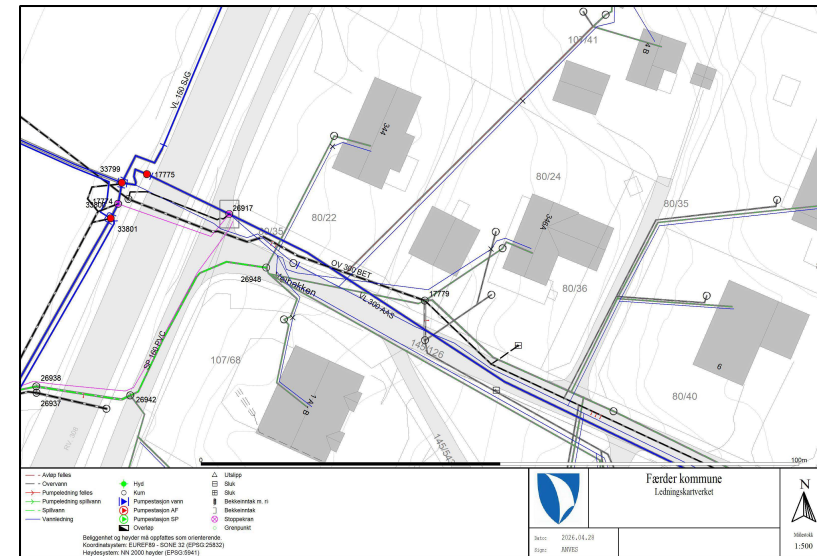
Side 2 av 2



28.04.2026 10:05:15 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
○ Kum - annen eier	☒ Sluk	↗ Overvannsledning
↗ Spillvannsledning	↗ Vannledning uten Vestfold vann	↗ Nøyaktig eiendomsgrense
↗ Anslått eiendomsgrense	⊙ Nøyaktig grensepunkt	+ Anslått grensepunkt
Matrikelnummer.	MatrikelnummermedSnr.	• Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	☒ Nettverksstasjon	• Skap
↗ Masteomriss	↗ Nettverksstasjon grunnriss	↗ Trase
↗ Bygningsdelelinje	↗ Bygningslinje	↗ Bygningsavgrensning tiltak
↗ Fasadeliv	↗ Mønelinje	↗ Takkant
↗ Takoverbyggkant	↗ Taksprang	↗ Trapp inntill bygg
↗ Veranda	☒ Godkjente byggetiltak	↗ Annet vegareal avgrensning
↗ Vegdekkekant	↗ Traktorveg	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesvegboкс	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	↗ Høydekurve



1110100009NOT1825414

NØTTERØY KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
TINGHAUG

NØTTERØY, den 23. april, 1969.

FERDIGATTEST

Arbidssted **Lofterød.** Arkiv nr. **1232.**

Arbeids art **Nybygg** Avsluttende synsforretning

Bygningens art **Eneboligg.**

Byggherre **Einar Tollefsen.**

Anmelder **D.S.**

Ansvarshavende **Gunnar Reed.**

Aut. rærlegger **Olaf B.Terjesen.**

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

For bygnings- og reguleringsstyret

[Handwritten signature]



Attestert kopi av dok.nr. 1956/2759/91
Attesteringstidspunkt 2026-04-28 12:42

Side 1 av 2

25. - 11 OKT. 1956

Avskrift av dagbok nr. 2759 11 OKT. 1956
Tonsberg sorenskriverembeta

S K J Ø T E .

Undertegnede, Otmar Kjelner, født 17-8-1886, skjøter og overdrar herved til Reidar Brattestå, født 13-4-1931, parsellen "Fredbo" gnr.80 bnr.24 av skuld 3 - tre - sre i Nøtters tinglag for en kjøpesum stor kr.2500.- totusen-femhundrekroner - som er opgjort på omforenet måte. Selgeren forbeholder sig rett til fra sin gjenverende eiendom å tilkoble vann- og kloakkledninger til kjøperens vann- og kloaknett mot forholdsmessig reduksjon av kjøperens utlegg til nevnte anlegg.

Nøtters den 10.oktober 1956.

Otmar Kjelner.(s.)

Jeg bekrefter at Otmar Kjelner har undertegnet dette skjøte i mitt nærvær og at han er over 21 år.

Nøtters den 10.oktober 1956.

Ingolf Erlandsen.(s.)
O.r.saksfører.

STATENS VEGVESEN

Dagbok nr. 4572. 23 NOV. 1964

Vann- og kloakkledninger o. l. samt renner av alle slag ved riksveg
(Jfr. veglovens § 32 og § 57)

ERKLÆRING

Underlegnede Einar Tollefsen søker herved om tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning under vegen Kirkeveien veg ved (min) eiendom (nr.) 64 g.nr. 80 br.nr. 24 i Nøtterøy herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

- Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødigt hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avspærrs forsvarlig og forsynes med lykter, varselkiltter m. v. etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
- Når arbeidet er utført, settes veggen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet. Eventuell mangelfull innsattsetting av vegbane, grøfter, skråninger etc. kan vegvesenet — etter forutgående varsel — utføre for eierens/brukerens regning.
- Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
- Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
- Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
- Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens) kostnad som hefte på eiendommen.
- Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, med mindre vegsjefen har tillatt arbeid igangsett på et tidligere tidspunkt. Heller ikke kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen eller politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avspærret og varslet som foreskrevet i pkt. 1.

8.) _____

Teie den 13.11.64

OLAV P. TOLLERSEN
AUT. REPRÆSENTORFORRETNING

Underlegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.)

Teie den 13.11.64

Einar Tollefsen

1) Stryk det som ikke passer.
2) Plass for ytterligere vilkår.
3) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eieren samtykke til heftelsen.

Blankett nr. 66a.

VEGSJEFEN I VESTFOLD
0310 13.11.64
ARKIV NR. 774 No.

Sendes vegsjefen i _____
under henvisning til omstående.

_____ den _____

(Søkerens navn)

J.nr. _____ Arkiv nr. _____

Herr _____

Etter Deres søknad av _____ gir en herved tillatelse til å legge _____
_____ under/langs _____ veg _____

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen bes i datert og undertegnet stand innlevert til vegsjefen, som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Vegsjefen i _____ den _____

Sendes søreskriveren i Tingsberg til tinglysing.
Kr. 10,- sendes i dag over postgiro.

Vegsjefen i Vestfold

Tingsberg den 17. november 1964.

Sendes oppsynsmann _____
idet De bes påse at de stiftede vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres som nevnt for arbeidet tillates sett igang.

Sendes søkeren _____
idet arbeidet må utføres i samsvar med de foran nevnte vilkår.

ERKLÆRING

TINGLYST
03 APR 2002
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR. 5511

I forbindelse med deling av eiendommen gnr. 80 bnr. 58 i Nøtterøy kommune har kommunen pålagt hjemmelshaver Hans Jacob Eek, født 19.12.36 _____ blitt gitt pålegg om tilførsel av ny vannledning av en slik dimensjon at også naboer knyttet til eksisterende vannledning i området gis anledning til å kople seg på.

Følgende eiendommer får således en tinglyst rett til å kople seg på ledningen mot en avgift stor kr. 2.000,-. Beløpet skal overføres til Hans Jacob Eek, Strandåsveien 26 3135 Torød, før tilknytning skjer. Beløpet indeksreguleres med utgangspunkt i 25.03.02.

- Gnr. 107 bnr. 2 og 41 i Nøtterøy kommune
- Gnr. 80 bnr. 22, 24, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 48, 50, og 52 i Nøtterøy kommune.

Rettingen innebærer ingen ytterligere arbeider fra hjemmelshavers side, og rettighetshaverne er selv ansvarlig for gravearbeider til det punkt de eventuelt påkoples ledningen.

Nærværende erklæring tinglyses på gnr. 80 bnr. 58 i Nøtterøy kommune.

Nøtterøy den _____

Hans J. Eek
Hans Jacob Eek
hjemmelshaver gnr. 80 bnr. 58.

Doknr. 5511 Tinglyst 03.05.2002 Emr. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nett. 40. PÅLETT UTTILDELING 1071057
Strengsdalsv. 29
3140 Nøtterøy

Nøtterøy 20.04.2008

GODKJENNING

Vi godkjenner med dette at Strengsdalsveien 29, ved I. Arno Panzer og Bente K. Christensen kan koble seg på kloakk ledningen som går i Veibakken ned til det kommunale nettet i Kirkeveien. Strengsdalsveien 29. forplikter seg da til å bli med på eventuelle utgifter i forbindelse med vedlikehold og lignende.

Fr. 07.1057 Bente K Christensen
Fr. 241063 Arno Panzer

Veibakken 11, Gr-40 nr. 44
Veibakken 9,
Veibakken 6
Veibakken 10
Veibakken 8
Kirkeveien 346 B
Veibakken 5
Kirkeveien 346 A.
VEIBAKKEN 7A
VEIBAKKEN 5C
VEIBAKKEN 7B
Veibakken 14
Veibakken 12
Veibakken 7c

Seilie Ekdahl

Doknr. 601938 Tinglyst: 22.07.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Veibakken 9, 80/52 med hjemmelshaver
Grethe Meglund-Bartho

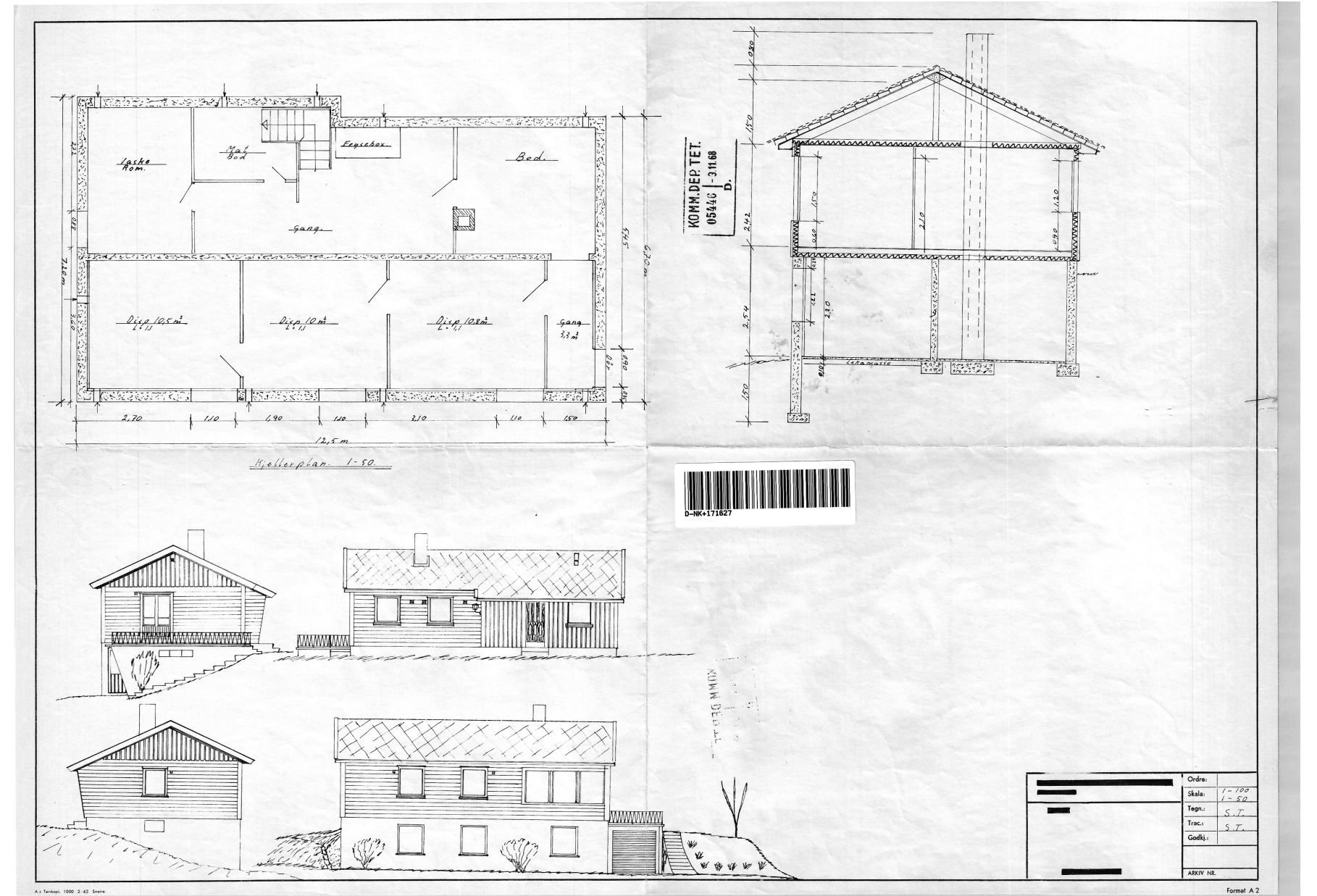
Veibakken 8, 80/39 med kj. haver
Kjartan Sigve Sundeng
Linnor Sunde

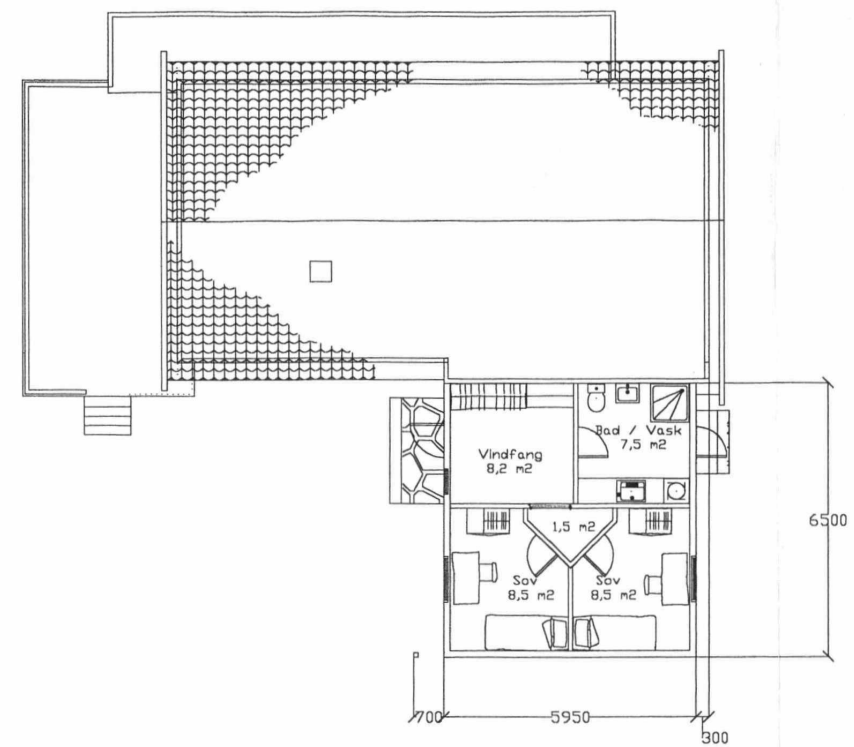
Veibakken 5A 80/48 hjemmelshaver
Camilla Johansen
Anders Egevik

Veibakken 5 80/45 med hjemmelshaver
Mona Larsen
MONA LARSEN

Veibakken 7A 80/16 med kj. haver
Kari Lund

80/24
Ingaill Horn Haraland





BYGGESAG OG OPPMÅLINGSDIVISJONEN
NOTTERØY KOMMUNE

INNKØP: ✓

SAKINNE: D 366/02

Dato	Tegnet	Revidert	Målestokk	
31.01.02	31.01.02		1:100	Lars Kenneth Haraland Kirkeveien 346a 3140 Borgheim

Tilbygg bolig
Plan og Snitt
Kirkeveien 346a 80/24 Notterøy
Henvening Beregning
E:\Prosjekter\2000\Haraland

Oslo
Oslo
2075
Telefon: 333 06110 / 819 79079



BYGGESAG OG OPPMÅLINGSDIVISJONEN
NOTTERØY KOMMUNE

INNKØP: ✓

SAKINNE: D 366/02

Dato	Tegnet	Revidert	Målestokk	
31.01.02	31.01.02		1:100	Lars Kenneth Haraland Kirkeveien 346a 3140 Borgheim

Tilbygg bolig
Fasader og perspektiv
Kirkeveien 346a 80/24 Notterøy
Henvening Beregning
E:\Prosjekter\2000\Haraland

Oslo
Oslo
2075
Telefon: 333 06110 / 819 79079



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

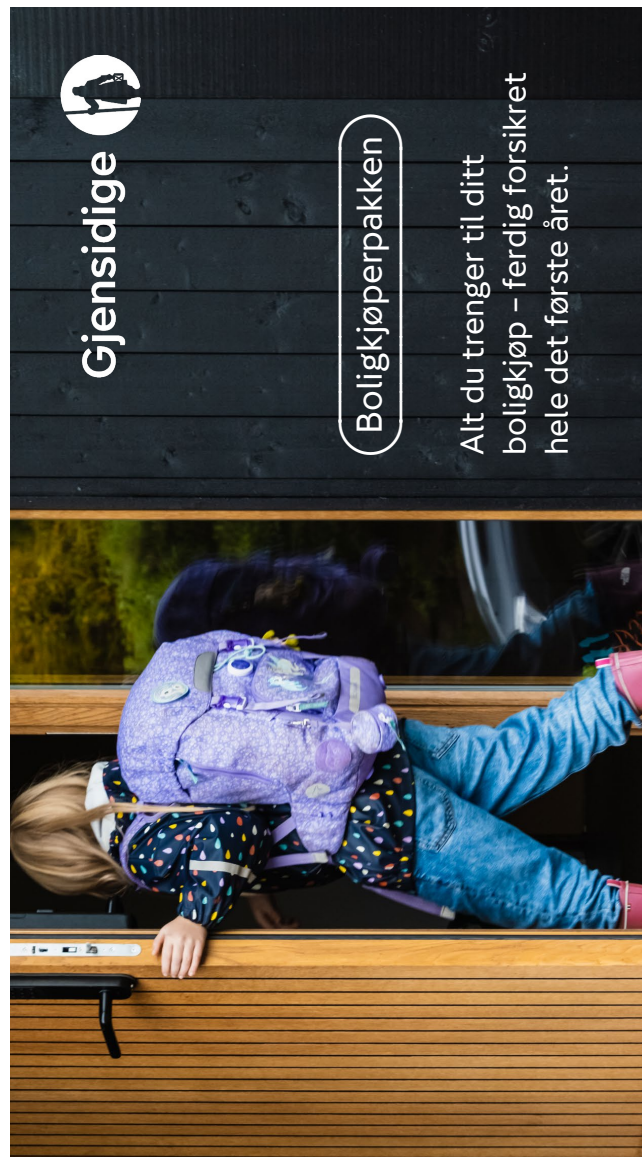
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring 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 bygningsforsikring 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 bygningsforsikring. 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 bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva 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.

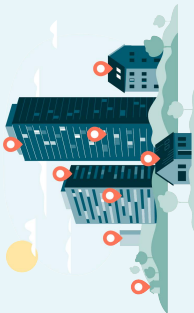
Vite mer? Les her!

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.

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: 28260173

Adresse: Kirkeveien 346 A, 3140 NØTTERØY

Betegnelse: GNR 80, BNR 24 i Færder kommune

Bud mottatt: / - kl:

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 27.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no