Narverødveien 73

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

38

Beliggenhet

48

Eiendommen

56

Tekniske dokumenter

Narverødveien 73

Prisantydning	6 800 000
Omkostninger	190 990
Totalpris	6 990 990
Bruksareal	202,0 m²
BRA-I	202,0 m²
TBA	58,0 m²
Soverom	2
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	612 m²
Byggeår	1955

Kontakt vår megler



Jeanette Sørvik

Eiendomsmegler / Partner

+47 902 39 540

js@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til Narverødveien 73, rett ved Klopp småbåthavn og badeplass.

Boligen ble påbygget med helt ny 2. etasje i 2014. I den anledning ble alle vinduene byttet ut og huset ble kledd om. Ny, klassisk og smakfull kjøkkeninnredning (2008). Integrerte hvitevarer som komfyr, steketopp samt side by side kjøl-/fryseskap med vann dispenser og is-bitmaskin. Stor spiseplass i forbindelse med kjøkkenet - her kan man dekke til hyggelige lag for familie og venner. Fra spisestuen er det utgang til terrasse. Stuen ligger i forlengelse av spisestuen. Badet i 2. etasje ble innredet i 2021 og fremstår som tidsriktig og delikat. Store og smakfulle fliser på gulv og vegger. Hovedsoverommet har direkte adkomst til garderoberom. Kjelleretasjen må fremheves - en helt super etasje til glede for både store og små og her finnes flere, gode muligheter..
Interiørmessig gjennomgående tidløst, tidsriktig og smakfullt - her kan man flytte rett inn.

Velkommen til en hyggelig visning!









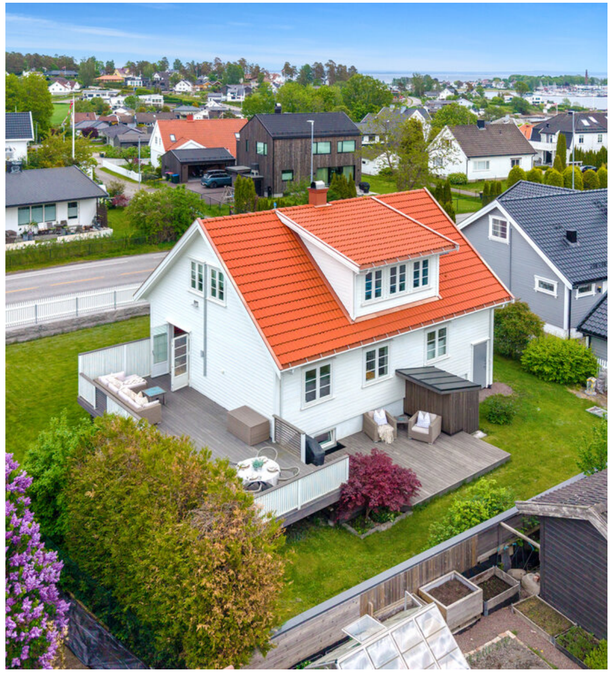

everything











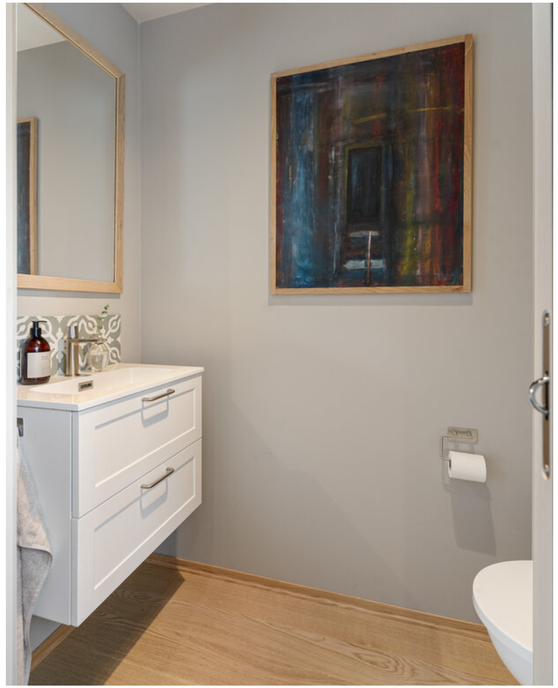







73

















































Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert og populært boligområde på Narverød/Husvik. Gangavstand til Husvik barneskole, offentlig kommunikasjon, samt sjø, strand og småbåthavn på Klopp. Dagligvareforretning er å finne i nærområdet som for eksempel Kiwi på Råel og søndagsåpen Joker på Jarlsø. Kort vei til Tolvsrød med flere sentrumsfasiliteter, butikker, spisesteder, barnehage, ungdomsskole og idrettshall.

Husvik er kjent for sin nærhet til skjærgården, et ekte eldorado for kajakkpadlere og vindsurfere. Her finner du flere perler av noen badeplasser og badestrender. Det er kun en liten spasertur ned til flotte Klopp badestrand og småbåthavn. Kyststien er populær og kan føre deg blant annet til Jarlsø som har dagligvare, velværesenter, samt populær kafé. Rødstein ligger også i gangavstand, en lokal perle med deilige bademuligheter og herlig utsikt til skjærgården. Flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet, med blant annet lysløype i skog som også har oppkjørte skispor vinterstid. Ellers byr Flint på et flott idrettsanlegg med flere fotballbaner, tennisbaner, samt sandvolleyball. I området ligger Slagenhallen med et godt innendørstilbud, samt en padel-hall, samt god offentlig kommunikasjon via buss, med hyppige avganger innover mot Tønsberg sentrum. Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter, kaféer og barer.

Velkommen!

Narverødveien 73

Nabolaget Husvik - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Mårveien Linje 115	2 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	11 min 4.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	28 min

Skoler

Husvik skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	3 min 0.3 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 91 elever, 5 klasser	5 min 2.7 km
Presterød skole (1-7 kl.) 338 elever, 26 klasser	5 min 2.7 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	18 min 1.7 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	13 min 5.3 km
Færder videregående skole 750 elever	11 min 6 km

«Et hyggelig og pent nabolag :-)»

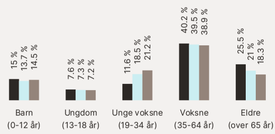
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 95/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Husvik	1 879	847
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Råelåsen barnehage (1-5 år) 72 barn	14 min 1.2 km
Bogen barnehage (1-5 år) 26 barn	15 min 1.4 km
Tolvsrød barnehage (1-5 år) 51 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Råel Post i butikk, PostNord	18 min 1.7 km
Joker Jarlsø Søndagsåpent	20 min 1.7 km

FINN 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. Buss

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 94/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 93/100

Sport

Mårveien Balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Husvik skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.5 km
PDL Center Tønsberg	15 min
Fitnesspoint Jarlsø	20 min

Boligmasse



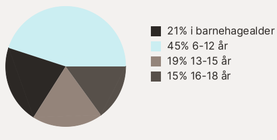
«Stille og rolig. Nærhet til sjøen. Hyggelig nabolag som har "alt" i nærheten uten å bo i byen. Lite trafikk eller annen støy.»

Sitat fra en lokalkjent

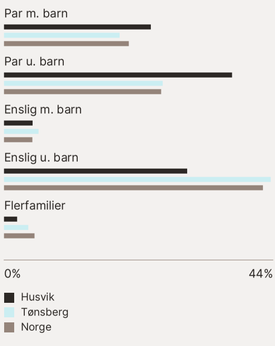
Varer/Tjenester

Tolvsrød Senter	22 min
Boots apotek Tolvsrød	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



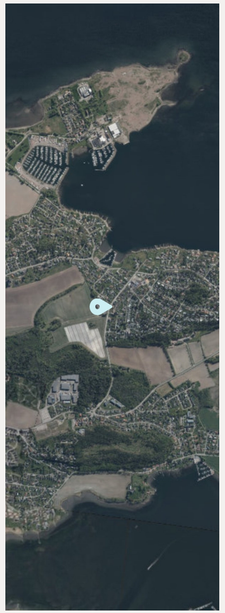
Familiesammensetning

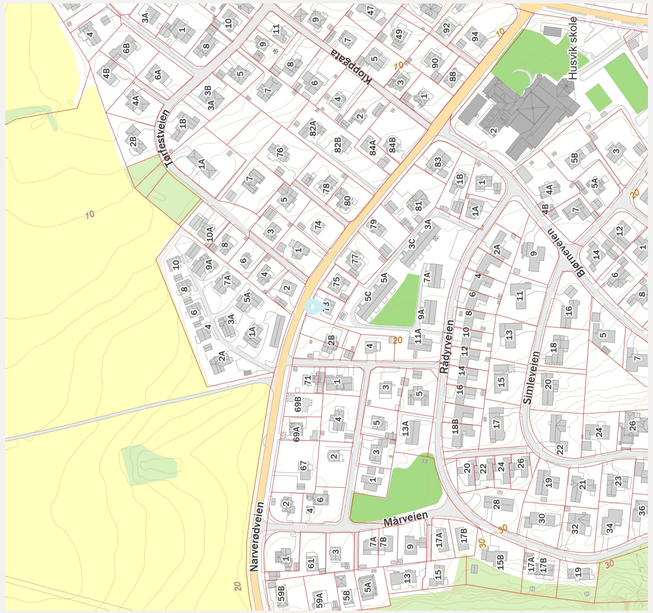


Sivilstand

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og utsagn er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan maskene vurderer nabolaget i FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i produkt. Copyright © Finnord NO 2020





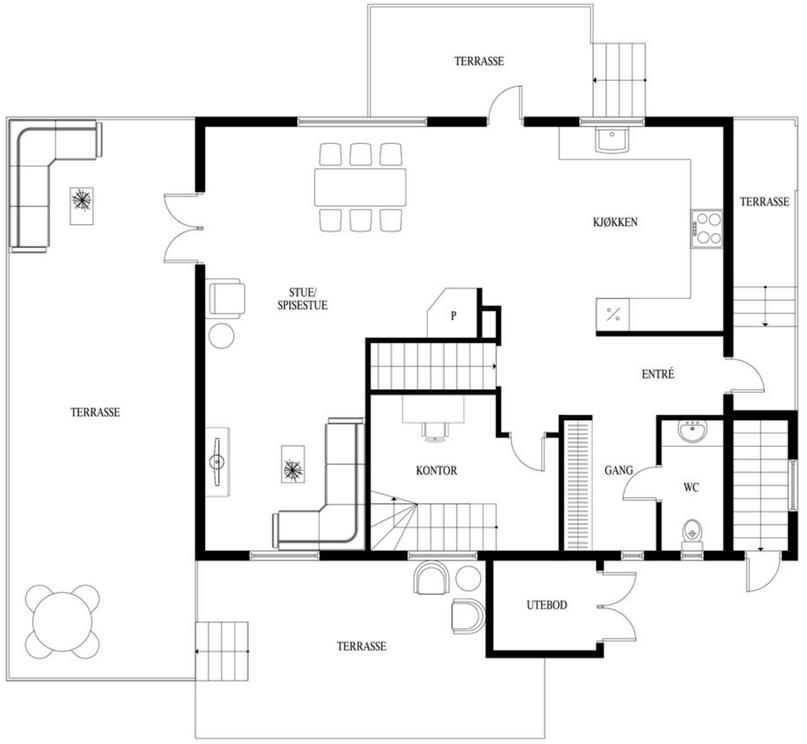
Innhold

Frittliggende enebolig inneholder:
1. etasje: Entré , garderobe, separat toalett, kontor, kjøkken, stor spisestue som har utgang til terrasse, stue med vedovn.
2. etasje: Loftstue, stort soverom som er inntegnet som 2 soverom og kan enkelt deles opp, stort soverom med garderoberom, dusjbad/wc.
Kjeller: Nedgang/gang, vaskerom, disponibelt innredet rom, stor og praktisk bod.

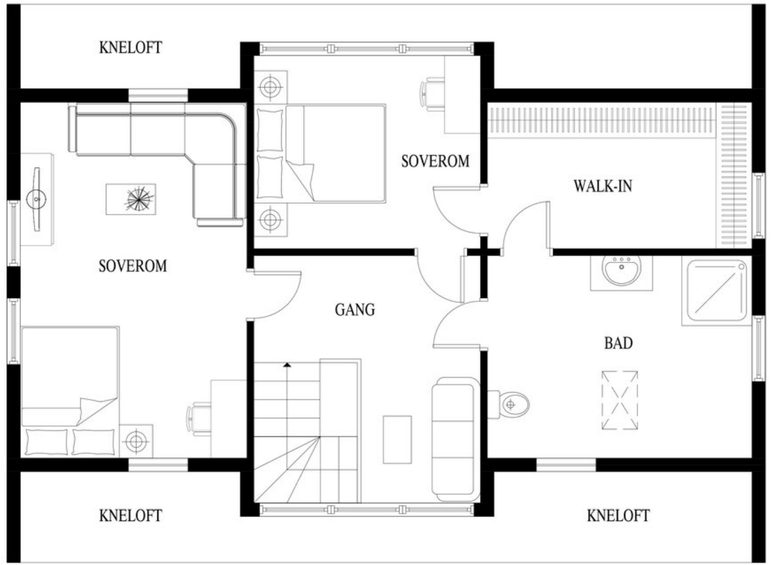
BRA 202,0 m²

BRA-I 202,0 m²

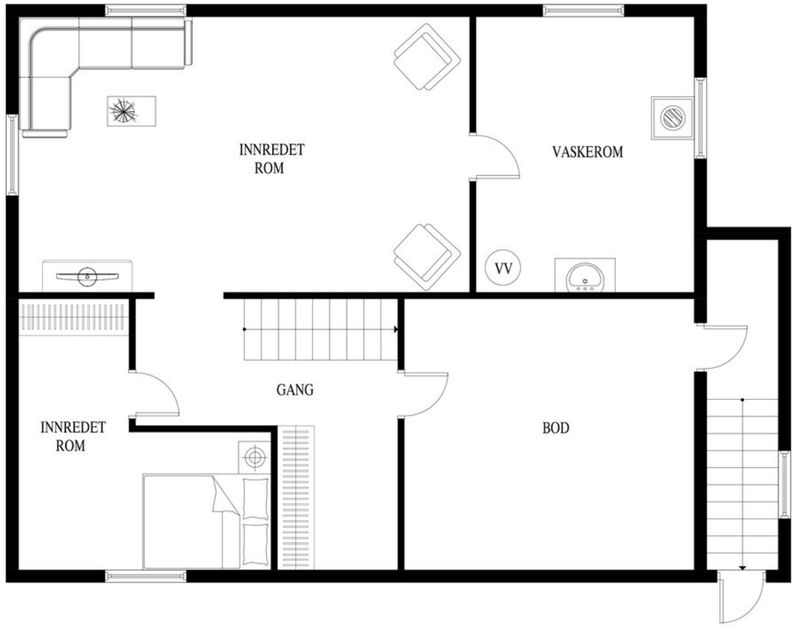
TBA 58,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 202,0 m²

- BRA-i: 202,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 58,0 m²

1. etasje:
BRA-i: 72 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Gang, toalettrom, kontor, stue og kjøkken.
TBA: 58 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.
GUA: 72 m² er oppgitt som gulvareal.

2. etasje:
BRA-i: 60 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Gang, bad, 2 soverom og garderobe.
ALH: 6 m² er oppgitt som ikke målverdig areal.
GUA: 66 m² er oppgitt som gulvareal.

Kjeller:
BRA-i: 70 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Kjellerinngang/entré, bod, gang, soverom, kjellerstue og vaskerom.
GUA: 70 m² er oppgitt som gulvareal.

Takstmannens kommentar til areal i henhold til tilstandsrapport:
Det er gjort et fratrekk på 1,6 m² i 2. etasje grunnet åpning i etasjeskiller som er større enn selve trappen.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik avholdt 27.04.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f.eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Standard
Velkommen til Narverødveien 73, rett ved Klopp småbåthavn og badeplass.

Boligen ble påbygget med helt ny 2. etasje i 2014. I den anledning ble alle vinduene byttet ut og huset ble kledd om. Ny, klassisk og smakfull kjøkkeninnredning (2008). Integrerte hvitevarer som komfyr, steketopp samt side by side kjøl-/fryseskap med vann dispenser og is-bitmaskin. Stor spiseplass i forbindelse med kjøkkenet - her kan man dekke til hyggelige lag for familie og venner. Fra spisestuen er det utgang til terrasse. Stuen ligger i forlengelse av spisestuen. Badet i 2. etasje ble innredet i 2021 og fremstår som tidsriktig og delikat. Store og smakfulle fliser på gulv og vegger. Hovedsoverommet har direkte adkomst til garderoberom. Kjelleretasjen må fremheves - en helt super etasje til glede for både store og små og her finnes flere, gode muligheter.. Interiørmessig gjennomgående tidløst, tidsriktig og smakfullt - her kan man flytte rett inn.

Velkommen til en hyggelig visning!

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

Parkering
Biloppstillingsplass i gårdsplass. Det er installert el-billader på boligens yttervegg.

Byggemåte
Eneboligen er opprinnelig fra 1955 og går over to etasjer + kjeller. Det er gjennomført omfattende renovering fra 2007- 2021, med blant annet nytt påbygg (hele 2. etasje) i 2015. Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se tilstandsrapportens enkeltpunkter.

Utvendig
Bygningen har fasader med trepanel og taktekking med betongtakstein. Vinduer i tre med 3 og 2-lags glass.

Innvendig
Gulv: Fliser, parkett og laminat. Vegger: Panelplater, trepanel og malte flater. Himlinger: Trepanel og malte flater.

Våtrom
Bad: Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er lagt opp for montering av badekar. Himling har malte plater og trespiler. Vegger har fliser og malte plater. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.
Vaskerom: Vaskerommet har toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er baderomsplater på vegger og panel

i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

Kjøkken
Innredning med slette fronter og benkeplate av heltre. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert stekeovn og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom
Toalettrom inneholder servantmøbel og vegghengt toalett. Mekanisk avtrekk i yttervegg.

Tekniske installasjoner
Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert gang (1. etasje). Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran er lokalisert bak inspeksjonsluke i vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 1 bygningskonstruksjon har fått tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Dette punktet har fått tilstandsgrad3 fordi det er motfall på selve gulvet. Påvist "bom" i fliser tilsier tilstandsgrad 2.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 1bygningskonstruksjon ikke er undersøkt (TG IU):

- Utvendig > Takkonstruksjon/loft: Punktet må sees i sammenheng med taktekking. Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler i tre. Det er bygget ny 2. etasje i 2015, som innebærer at det ble montert nye takstoler. Loft over himling gjennbygget uten inspeksjonsmuligheter. Det er ingen tegn til avvik ved inspeksjon av synlige overflater mot takkonstruksjonen.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 8 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Dører. Selger bekrefter for megler at bytte av kjellerdør blir besørget og bekostet av selger før overtagelse.
- Utvendig > Utvendige trapper.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Innvendig > Pipe og ildsted.
- Innvendig > Rom under terreng.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.

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

- I 2019 er det utført arbeid av faglært ved Elektro1, Tønsberg og Færder rørservice, Monge maler, JBC murer, Varpe snekker(meg selv). Nytt bad 2. etasje.
- I 2015 er det utført arbeid av faglært ved Knut O. Varpe, elektro 1. Ny 2 etasje.
- I 2007 er det utført arbeid av faglært ved et firma ikke eksisterer lenger, 2012. Drenering.
- I 2007 er det utført arbeid av faglært ved Xpert elektro og Elektro 1. Alt det elektriske er byttet på hele boligen fra 2007- 2026.
- I 2007 er det utført arbeid av faglært ved Bauer rør, Tønsberg og Færder rørservice. Alt av vannrør er byttet til rørutstyr i hele boligen.
- I 2015 er det utført arbeid av faglært ved JBC mur. Ny pipe på ny 2. etasje, samt nye stålrør på hele pipa.
- Nytt ildsted i 2007.
- I 2015 er det utført arbeid av faglært. Er tømrer og gjort det selv, samt innleid hjelp i 2 uker. Satt på takstoler 2. etasje.
- Selger opplyser om følgende utbedringer/påkostninger den senere år:

Bad 2. etasje, WC 1. etasje, garderobe 1. etasje, nedgang kjeller, utebod, terrasse og gjerde.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik datert 27.05.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt
Denne tomten er eiet 612,70 kvm.

Lettstelt hage som er anlagt med plen og noe beplantet med blant annet peoner samt noen busker. Eiendommen er delvis inngjerdet med nydelig stakittgjerde. Det er etablert en terrasse mot vest og en terrasseplatting mot syd. Her kan man nyte solrik og herlige sommerdager med sol fra tidlig til sent.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig i tre datert 26.06.1956 og ferdigattest for rehabilitering av pipe datert 17.11.2014. Begge de nevnte ferdigattestene er vedlagt i salgsoppgaven.
Megler er ikke forelagt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for tilbygg og påbygg enebolig 2012. Kommunen har registrert tiltaket med bygningsstatus igangsettingstillatelse. Det foreligger vedtak om tilbygg og påbygg datert 14.02.2012 - tiltaket kan ikke tas i bruk før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Nevnte tiltak er vedlagt i salgsoppgaven. Megler har anmodet selger å kontakt kommunen for utstedelse av ferdigattest.
I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kjellerstue og soverom i kjeller fremgår ikke av byggemeldte tegninger (ingen rom i kjeller er godkjent for varig opphold). Kjelleren har takhøyde på mellom 198-200cm. Det er krav om minimum 200 cm. i "rom for varig opphold". Det er også påvist at vinduer ikke har tilstrekkelig størrelse for dagslys/rømning. Bruksendring til varig oppholdsrom i kjeller er søknadspliktig.
I 2. etasje er det noe endret planløsning i forhold til byggemeldte tegninger, men takstmann vurderer dette ikke å være søknadspliktige endringer.
Vinduer avviker fra innsendte tegninger til kommunen.
Uteplass som er inntegnet mot nord er ikke etablert.
Uteplass som er inntegnet mot vest er utvidet.

Det foreligger godkjente bygningstegninger enebolig 1955 og godkjente bygningstegninger tilbygg og påbygg 2012. De nevnte tegninger er vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med varmekabler, panelovn og vedovn.
I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: C - Lys grønn.

Energiforbruk pr. år ca. 18 000 kWh.
Energiforbruket er opplyst av selger, og vil variere fra husstand til husstand avhengig av antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur etc.

Denne boligen har ikke valgt Norgespris på strøm. Norgespris er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Det er registrert følgende avvik på pipe/fyringsanlegg i rapport etter visuelt tilsyn fra Vestfold Interkommunale Brannvesen datert 04.02.2025:

- Tak: Det mangler godkjent takstige for sikker atkomstmulighet for feiing og tilsyn av skorstein. Dersom høyden på skorstein er mer enn 1,2 meter over tak der hvor feieren står for å utføre feiing og tilsyn, må det også monteres plattform.
- Tak: Det mangler sklisikring for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.
- Kjeller: Sotluken skal ha samme tverrsnitt som skorstein.

Brannvesenet har sendt påminnelse til selger om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.
Videre opplyser Vestfold Interkommunale Brannvesen at det ble ikke utført feiing ved sist besøk den 04.02.2025 da det mangler godkjent takstige for sikker adkomstmulighet til skorstein på tak.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av pipe datert 17.11.2014, og denne er vedlagt i salgsoppgaven.
Kjøper overtar ansvaret for forholdene nevnt ovenfor.
Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig. Rapporten er vedlagt salgsoppgaven. Be om kopi av feie og tilsynsopplysninger og brannvesenets påminnelse til selger om tilbakemelding ved henvendelse til meglers kontor.
Selger bekrefter for megler at avvik blir besørget og bekostet av selger før overtagelse.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 6 800 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
170 000,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

6 990 990,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter
Kr. 19 312,- for 2026.
Dekker vann, avløp, tilsyn og feiing samt renovasjon.

Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV/internettilknytning ved Altibox. Beløp pr. mnd. vil variere etter eget ønske av abonnementvalg, kanalvalg etc.
- Selger har i dag alarm ved Sector. Kostnad for evnt. abonnement kommer i tillegg.
- Evt. bygnings-/innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se oppvarming/energiforbruk.

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

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 209 849,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 839 395,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %).

For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi

fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring Nuf.

Regulering
Eiendommen ligger i regulert område avsatt til annen veggrunn - grøntareal og gang-/sykkelveg med plannavn "Gang- og sykkelvei langs Narverødveien fra Bulowstua til Husvik skole" (planID 20090015, vedtatt 15.03.2011) og "Husvikåsen" (planID 05220, vedtatt 07.07.1966).

I henhold til kommuneplan vedtatt 03.04.2024 er området eiendommen ligger i avsatt til boligbebyggelse - nåværende, veg - nåværende og 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. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt.
Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Det er ført ledninger ca. midt på tomtegrensen mot nord og inn på tomten frem til kran/brannventil. Se forøvrig oversiktskart med VA som er vedlagt i salgsoppgaven.

Rettigheter og heftelser
Følgende servitutter/heftelser er registrert på eiendommen og følger ved salg:

- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 21.05.1963, dagboknr. 501590, rettighetshaver gnr. 150 bnr. 101, gjelder: Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand av 1 meter. Eiere av tilstøtende eiendommer til gnr. 150 bnr. 101 gir tillatelse til å oppsette garasje 1 meter fra eiendomsgrense. Gjelder denne registerenheten med flere. Servitutten er rekvirert og er vedlagt i salgsoppgaven.
- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 01.11.1965, dagboknr. 504244, rettighetshaver gnr. 150 bnr. 125, gjelder: Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 1,2 meter. Med flere bestemmelser. Gnr. 150 bnr. 100 gir gnr. 150 bnr. 125 tillatelse til å oppføre garasjeanlegg i en avstand av 1,2 meter fra felles eiendomsgrense. Avstand 1,20 meter fra garasje til godkjenner med forbehold at det oppsettes vedd i grenseskille. Servitutten er rekvirert og er vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Konsesjon og odel
Det er ingen konsensjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger i handelen:
Integrerte hvitevarer. I tillegg medfølger el-billader.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

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

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

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring
Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.
Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

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

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

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem

til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lov om avhending av fast 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 Nils-Erik Drevsjømoen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Narverødveien 73.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 150, bnr. 100 i Tønsberg.
Vårt oppdragsnummer er 28260140.

Megler og meglers vederlag
Om meglers vederlag er det avtalt 1% beregnet av salgssummen, dog minimum kr. 50,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 15 900,- og internettannonsering kr. 20 990,-. 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 Jeanette Sørvik
+47 90 23 95 40 / js@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 Tønsberg. Org. nr. 916959478.

Dato
29.05.2026

Tekniske dokumenter

Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Nærverødveien 73, 3124 TØNSBERG

04 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nærverødveien 73	Nærverødveien 73	

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?

2007

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd der hele tiden2007-2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Naf-39

Informasjon om selger

Selger

Drevsjømoen, Nils-Erik

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndig ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt bad 2 etasje

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektrol, Tønsberg og Førder rørservice, Monge maler, JBC murer, Varpe snekker(meg selv)

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2015

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndig ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny 2 etasje

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Knut O. Varpe, elektro 1,

4.1.6 **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

8.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**
2007

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Drenering

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Firma eksisterer ikke lenger, 2012

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

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**
2007

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt det elektriske er byttet på hele boligen fra 2007-2026

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Xoort elektro og Elektru 1

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpesump, 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**
2007

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Alt av vannrør er byttet til rørutstyr i hele boligen

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Bauer rør, Tønsberg og Farsder rørservice

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

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**
2015

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny pipe på ny 2 etasje, samt nye stålrør på hele pipa

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
JBC murr,

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

Skjevheter og sprekker

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

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

Beskriv feilen eller endringen
Nytt ildsted i 2007

Sopp og skadedyr

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

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

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

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

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**
2015

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Satt på takstoler 2 etasje

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Er tømrer og gjort det selv, samt innleid hjelp i 2 uker

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**
☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei

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

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

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

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

Andre opplysninger

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

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 46575817

Side 7

Egenerklæringsskjema

Name: Nils-Erik Drevsjømoen

Date: 2026-05-04

Identification: Nils-Erik Drevsjømoen

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Nils-Erik Drevsjømoen	04/05-2026 23:50:17	BankID OIDC High

Tilstandsrapport

Enebolig
Narverødveien 73, 3124 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 150, bnr. 100

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20315-2139 **Eiendomsverdi ref nr:** YU7985

Autorisert foretak: Vedvik Taksering **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Vedvik

VEDVIK TAKSERING

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

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

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

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

Vedvik taksering

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

VEDVIK TAKSERING

Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos Iverdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 strafferansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle 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

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er opprinnelig fra 1955 og går over to etasjer + kjeller. Det er gjennomført omfattende renovering fra 2007-2021, med bl. annet nytt påbygg (hele 2. etg) i 2015.

Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har fasader med trepanel og taktekking med betongtakstein. Vinduer i tre med 3-og 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Fliser, parkett og laminat.
Vegger: Panelplater, trepanel og malte flater.
Himlinger: Trepanel og malte flater.

VÅTROM Gå til side

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er lagt opp for montering av badekar. Himling har malte plater og trespiler. Vegger har fliser og malte plater. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

Vaskerommet har toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er baderomsplater på vegger og panel i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

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

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom inneholder servantmøbel og vegghengt toalett. Mekanisk avtrekk i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert gang (1. etg).

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran er lokalisert bak inspeksjonsluke i vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

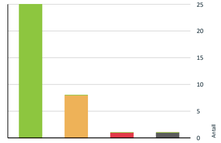
Enebolig

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

- Kjellerstue og soverom i kjeller fremgår ikke av byggemeldte tegninger (ingen rom i kjeller er godkjent for varig opphold).
- I 2. etasje er det noe endret planløsning ift. byggemeldte tegninger, men dette vurderes ikke å være søknadspliktige endringer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1955

UTVENDIG

TG 1 **Taktekking**

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Besiktiget fra terrengnivå.

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

TG 1 **Nedløp og beslag**

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Taket har ikke snøfangere, noe som er et krav etter dagens byggeforskrifter. Det var imidlertid ikke et krav om snøfangere ved byggeår.

TG 1 **Veggkonstruksjon**

Beskrivelse
Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av liggende trepanel. Ved stikkontroll registreres det lufting mellom kledning og vindsperre.

TG IU **Takkonstruksjon/Loft**

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler i tre. Det er bygget ny 2. etasje i 2015, som innebærer at det ble montert nye takstoler. Loft over himling gjennbygget uten inspeksjonsmuligheter. Det er ingen tegn til avvik ved inspeksjon av synlige overflater mot takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres inspeksjonsluke til loft over himling i 2. etasje.

TG 1 **Vinduer**

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3- og 2-lags glass. Alle vinduer er skiftet etter 2007.

TG 2 **Dører**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Inngangsdør og terrassedør i tre med 2-lags glass. Kjellerytterdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjelleytterdøren har svellet nederst i dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring eller utskiftning av dør.

TG 1 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Beskrivelse
Boligen har en terrasse (mot vest) på 35m2 som er oppført i trekonstruksjon over støpte fundamenter. Det er også en terrasse (mot syd) på 23m2 oppført i trekonstruksjon med ukjent fundamentering på terreng. Trapp mellom terrassen i trekonstruksjon. Trappen har ikke rekkverk.

TG 2 **Utvendige trapper**

Beskrivelse
Trapp foran inngangsdør av betong med rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noe slitasje og mindre riss i betong.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring.

INNVENDIG

TG 1 **Overflater**

Beskrivelse
Gulv: Fliser, parkett og laminat.
Vegger: Panelplater, trepanel og malte flater.
Himlinger: Trepanel og malte flater.

TG 2 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt skjevheter i gulv på inntil 17mm ved kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 **Pipe og ildsted**

Beskrivelse
Boligen har en teglsteinspipe og lukket vedovn i stuen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:
Feier har vært på tilsyn i 2025 og det er registrert 3 stk avvik. Henviser til rapport fra VIBR.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det må gjøres tiltak for å lukke avvikene.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Kjeller har stort sett utforede kjellervegger, men det er synlige murvegger i bod.

Det er benytte inspeksjonsluke i vakerom for fuktmåling i utforet vegg mot terreng. Ingen avvik registrert. Det skal nevnes at utforede vegger mot terreng alltid er å regne som "risikokonstruksjon" der det er vanskelig å oppdage evt. skjulte skader. Selv om det ikke er påvist avvik ved inspeksjonsluke, kan det ikke utelukkes avvik andre steder i konstruksjonen.

I boden er det registrert noe saltutslag og fuktmerker på muren. Her er det også påvist noe fukt med fuktindikator.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Trapp til 2. etasje med malte vanger/rekkverk og lakkerte eiketrinn. Kjellertrapp i malt tre. Det registreres manglende håndløper på vegg i kjellertrapp, samt i nedre del av trappen til 2. etasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er både slette kompakt-dører og formpressede dører med profilert overflate.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Badet er fra 2021 og det er fremlagt div. FDV dokumentasjon, samt bilder av membran.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Himling har malte plater og trespiler. Vegger har fliser og malte plater.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med varmekabler. Det er nedsenket dusjnisje med fall og oppkant under dørterskel. Total høydeforskjell fra dør til sluk er 35mm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og plastsluk under tiltenkt badekarplassering. Det er smøremembran under fliser.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er lagt opp for montering av badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Rommet har mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt, da er badet er under 5 år gammelt og dokumentert utført av fagfolk.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Det er baderomsplater på vegger og panel i himling.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med varmekabler. Gulvet har ca 10mm mottfall mellom dør og sluk, men det er etablert en oppkant under dørterskel som ivaretar kravet om 25mm høydeforskjell fra topp membran ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (mottfall).

Dette punktet har fått TG3 fordi det er mottfall på selve gulvet. Påvist "bom" i fliser tilsier TG2.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Rommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er synlig rundt sluk, men slukmansjett kan ikke påvises.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak
Det må enten fremskaffes dokumentasjon på at slukmasjett er montert, eller foretas en lokal utbedring ved å montere slukmansjett. Det skal forøvrig nevnes at rommet har gulv av betong på grunn, og bruken som vaskerom tilsier at det ikke er regelmessig vannsøl på gulvet. Således er det liten risikoen for skader med dagens løsning.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har toalett og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Rommet har mekanisk avtrekk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Inspeksjonsluke er benyttet for fuktmåling i tilliggende konstruksjon. Ingen avvik registrert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Innredning med slette fronter og benkeplate av heltre. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert stekeovn og platetopp.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Rommet inneholder servantmøbel og vegghengt toalett. Mekanisk avtrekk i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran er lokalisert bak inspeksjonsluke i vaskerom. Det er opplyst at alle rør er skiftet mellom 2007-2026.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast. Det er opplyst at alle rør er skiftet mellom 2007-2026.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert gang (1. etg).

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007 Det er opplyst at hele det elektriske anlegget er skiftet mellom 2007-2026.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Elitilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

    Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

12. el-kontroll?
    Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunn er ukjent, men det ser ut til å være stabile grunnforhold.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Drenering fra 2007 hvor antatt utførelse er grunnmursplast, drensrør og drenerende masser rundt bygget.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist manglende klemlist på grunnmursplasten enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montere klemlist.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Boligen har grunnmur av pussede sementblokker.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

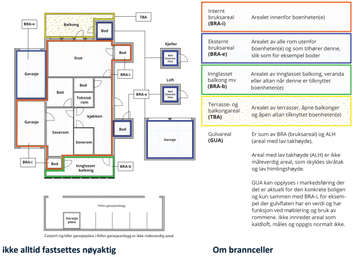
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et luft 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)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Inngjasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av inngjasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen 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 kan sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved måletking og bruk av rommene, ikke innredet areal som kaldtloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være kompliseri eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som kamsapp, 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

Bruksending 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 m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. etasje	60			60		6	66
1. etasje	72			72	58		72
Kjeller	70			70			70
SUM	**202**				**58**	**6**	**208**
SUM BRA	**202**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, bad, soverom 1, soverom 2, garderobe		
1. etasje	Gang, toalettrom, kontor, stue, kjøkken		
Kjeller	Kjellerinngang/entré, bod, gang, soverom, kjellerstue, vaskerom		

Kommentar
Det er gjort et fratrekk på 1,6 m2 i 2. etasje grunnet åpning i etasjeskiller som er større enn selve trappen.

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: - Kjellerstue og soverom i kjeller fremgår ikke av byggemeldte tegninger (ingen rom i kjeller er godkjent for varig opphold).
- I 2. etasje er det noe endret planløsning ift. byggemeldte tegninger, men dette vurderes ikke å være søknadspliktige endringer.

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ref. egenerklæring.

Åpenbare ulovligheter
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Kjelleren har takhøyde på mellom 198-200cm. Det er krav om minium 200cm i "rom for varig opphold". Det er også påvist at vinduer ikke har tilstrekkelig størrelse for dagslys/rømming.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Marius Vedvik	Takstingeniør
	Nils-Erik Drevsjømoen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	150	100		0	612.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Narverødveien 73

Hjemmelshaver
Drevsjømoen Nils-Erik

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.05.2026		Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

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:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har 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 lodsajon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVendi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVendi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YU7985

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Ferdigattest.

0 2 X K N / 136823 Gaomatrix
150/100/0/0 1955 1 - Ferdigattest

Herved bevnidnes at det av Peder Vikenes,

anmeldte bygningsarbeide nemlig: 1 mannsbolig i tre, ~~mur/betong~~ på " Skogheim "

Narveröd gnr. 150 bnr. 100 er utført overensstemmende

med approberte tegninger og givne forskrifter og kan tas i bruk.

N.B. følg. arb. gjenstår: Avdeling og puss i kjeller, plate foran feieluke

på loft.

Sem bygningsråd den 26. juni *19* 56

H. Dingstad.

BYGNINGSSJEFEN I SEM

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Kathrine Eikrem
Direkte telefon: 33 34 80 25
Vår ref.: 14/53896
Arkiv: GBR-0150/0100
Deres ref.: Søk

Dato: 17.11.2014

0 2 X K Z / 136833
150/100/0/0 2013 1 - Ferdigattest

Vestfold Peis og pipe AS
Torødveien 6

3135 TORØD

Narverødveien 73 - 0150/0100 - søknad om rehabilitering av pipe - ferdigattest

Tiltakshaver: Nils Erik Drevsjømoen Narverødveien 73 3124 TØNSBERG
Søker: Vestfold Peis og pipe AS Torødveien 6 3135 TORØD

Gbnr. : 0150/0100////
DFUB -sak : 620/13
Arkivsaknummer : 13/14014
Bygningsnummer : 162050737
Gjennomføringsplan : 03.03.2014
Arbeidets art : rehabilitering
Tiltakets formål : pipe

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE TILTAK

Kathrine Eikrem
rådgiver byggesak

Kopi til:
Nils Erik Drevsjømoen Narverødveien 73 3124 TØNSBERG
Vestfold Interkommunale Ollebukta 6 3126 TØNSBERG
Brannvesen IKS

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg
Besøksadresse: Halfdan Wilhelmsens Allé 1
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Telefon: 33 34 80 00
Telefaks: 33 34 80 10
Internett: www.tonsberg.kommune.no
Bank:
Org.nr. 950 611 839

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Stefan Jeppsson
Direkte telefon:
Vår ref.: 12/7818
Arkiv: GBS-
Deres ref.: SØK

Dato: 14.02.2012

Bygningsfirma Knut O Varpe
Smidsrødveien 45

3120 NØTTERØY

Narverødveien 73 - 0150/0100 - Påbygg/tilbygg
Ett-trinnsvedtak (§ 20-1)

	Saksnummer	Vedtaksdato
Delegasjonssaker DFUB - Søknad	089/12	16.02.12

ArkivsakID. : 11/10246
Gbnr. :
Saksbehandler : Stefan Jeppsson

Narverødveien 73 - 0150/0100 - Påbygg/tilbygg - Søknad om ett-trinnstillatelse

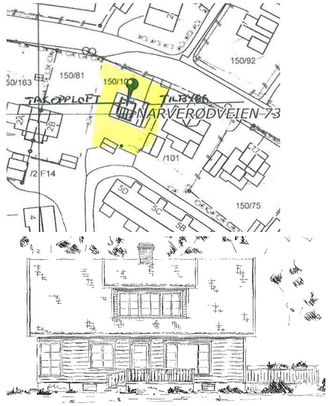
Tiltakshaver:	:	Nils Erik Drevsjømoen	Narverødveien 73	3124	TØNSBERG
Søker:	:	Bygningsfirma Knut O Varpe	Smidsrødveien 45	3120	NØTTERØY
Behandlingsgebyr	:	Kr. 5 140,-	Iht pkt. 2.3 Gebyrregulativet		

Søknaden består av:

Søknad	:	12.12.2011
Situasjonskart	:	12.11.2011
Byggetegninger	:	12.11.2011
Nabovarsel	:	16.03.2011
Gjennomføringsplan:		06.12.2011 Versjon 2
Søknad ansvarsrett :		06.12.2011 Bygningsfirma Knut O Varpe SØK / PRO / UTF TL 1 Byggteknikk, arkitektur og tømrerarbeid
	:	06.12.2011 MT RØR AS PRO / UTF TL 1 Vann og avløp innvendig
	:	

Saksopplysninger:

Bygningsfirma Knut O Varpe søker på vegne av Nils Erik Drevsjømoen om tillatelse til påbygg og tilbygg til eksisterende bolig. Tiltak som omsøkt skal påbygges med 2 stk takoppløft og forhøyning av eksisterende tak med 1,5 meter.







Det er ikke innkommet merknader fra varslede naboer.

Planstatus, vedtekter etc.:
Eiendommen er regulert i reguleringsplan for Husvikåsen som boligformål.

Plannummer. 0704 05220. stadfestet 07.07.1966.

Reguleringsbestemmelser:

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (tykk stiplet strek). Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier og tomtegrenser og med den møneretning som er vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor rammen av bygningsloven og bestå av eneboliger, kjedehus og rekkehus i 1 etasje. Bygningsrådet kan tillate inntil 2 etasjer når særlige grunner taler for det.

§ 3.

Bygningens takvinkel skal være ens for samme husrekke. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle. Bygningene skal ikke ha større gesimshøyde enn 3,5 m for 1 etasje og 6,25 m for 2 etasjer målt fra skjæringspunktet mellom takflate og veggflate og ned til planert terrengs høyeste punkt.

Garasjer og andre uthus skal ikke overstige 35 m2 pr. leilighet. De skal oppføres av samme materiale og ha samme farge som våningshuset. Takoppbygg eller nedskjæring i takflate tillates ikke. Bygningens farge skal godkjennes av bygningsrådet.

Vurderinger:
I reguleringsbestemmelsen heter deg seg at "Bebyggelse skal oppføres innenfor rammen av bygningsloven og bestå av eneboliger, kjedehus og rekkehus i 1 etasje, men at bygningsrådet kan tillate inntil 2 etasjer når særlige grunner taler for det".

Søker begrunner særlige grunner med at innenfor planen er det tidligere godkjent hus med 2 etasjer og viser til eksempler.

By- og arealplansjefen er av den oppfatning at huset ikke i vesentlig grad vil dominere eller bryte med sine omgivelsener. Tiltaket som omsøkt vil være godt tilpasset omgivelsene og arkitekturen vil være tilnærmet lik området for øvrig.

Tiltaket som omsøkt vurderes å være i samsvar med plan- og bygningsloven og bestemmelser gitt i medhold av denne.

Undertegnede har etter delegert fullmakt fattet følgende

VEDTAK:

Ett-trinns søknad om tillatelse til takoppløft og tilbygg, bestående av dokumentasjon som angitt ovenfor, godkjennes i samsvar med plan- og bygningsloven og bestemmelser gitt i medhold av loven på følgende betingelser:

1. De godkjente tegninger, beskrivelser og situasjonsplan må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra kommunen.

Arbeidet må ikke igangsettes i marken før:
- Gravetillatelse må foreligge.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før:
- Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse må foreligge. Dette kan utstedes etter skriftlig anmodning fra ansvarlig søker vedlagt oppdatert gjennomføringsplan

Stefan Jeppsson
Saksbehandler

Kontroll:

Kopi til:
Nils Erik Drevsjømoen Narverødveien 73 3124 TØNSBERG

Opplysninger om klagerett m.v:

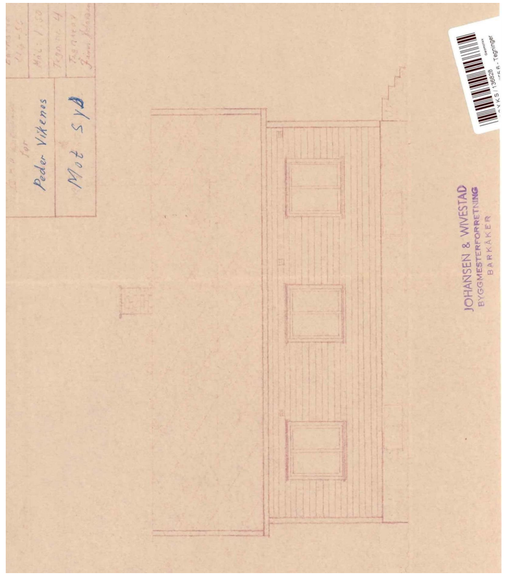
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Vestfold, jfr. vedlagte klageopplysningsskjema.

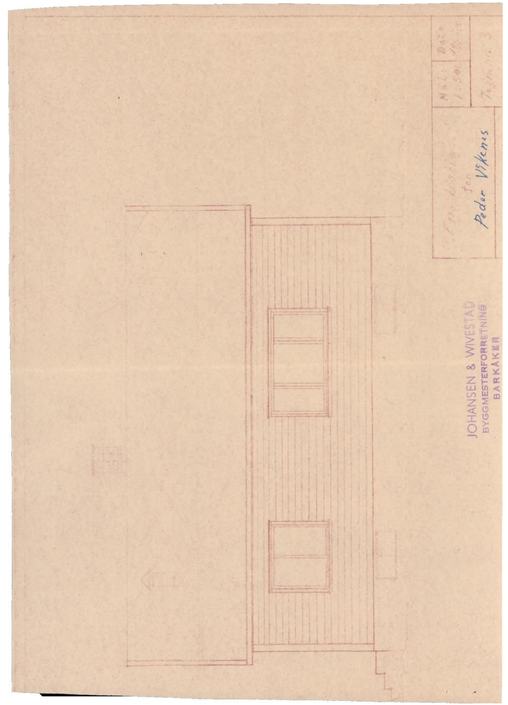
Evt. klager sendes byggesaks- og arealplansjefen innen 3 uker fra mottakelse av denne melding. Det gjøres oppmerksom på at søksmål eller erstatningskrav i henhold til tvistemålslovens § 435 ikke kan reises uten at klageadgangen er benyttet.

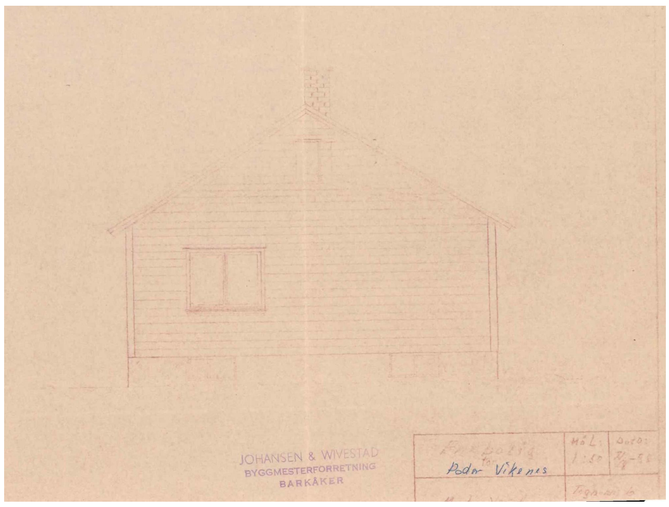
Overordnet organ kan omgjøre vedtaket også uten at klage er innsendt jfr forvaltningsloven § 35, 3. ledd. Melding om slik overprøving vil i tilfelle bli sendt innen 3 uker etter at denne melding er sendt.

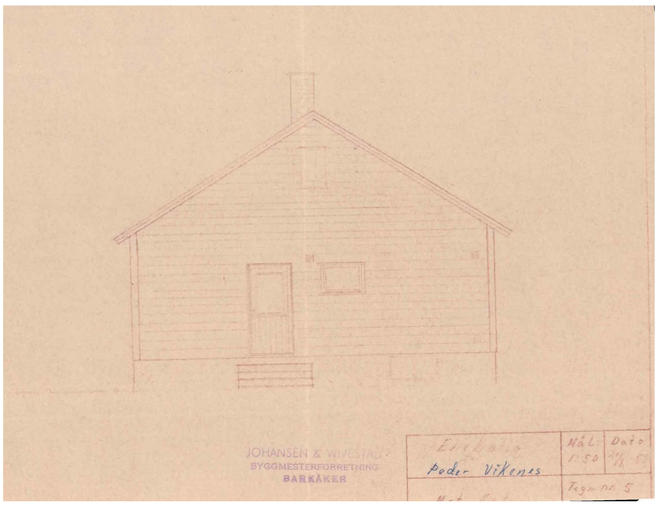
Dersom vedtaket også omfatter igangsettingstillatelse, kan tiltaket vanligvis iverksettes straks, med mindre det treffes eget vedtak om utsatt iverksetting. Igangsetting før klagefristen er ute eller evt klage eller overprøving er avgjort, skjer for byggherrens/søkers egen økonomiske risiko. Iverksetting er avhengig av at evt vilkår i vedtaket oppfylles. Ansvar for oppfyllelse av vilkår ligger i regelen hos søker.

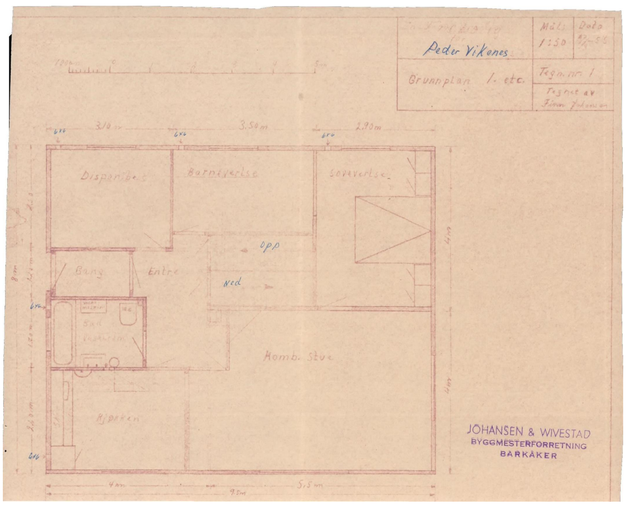
Vedtaket er fattet kun i forhold til reglene i plan- og bygningsloven og bygningsrådets myndighet for øvrig, og innebærer ingen rettigheter i forhold til andre lover og bestemmelser eller private avtaler og rettsforhold.

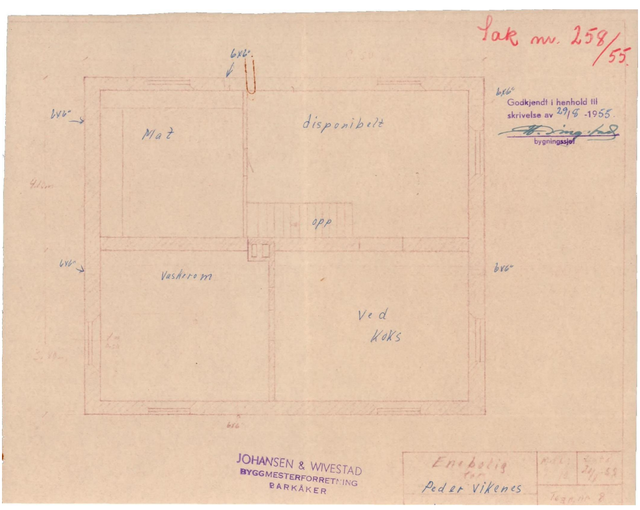


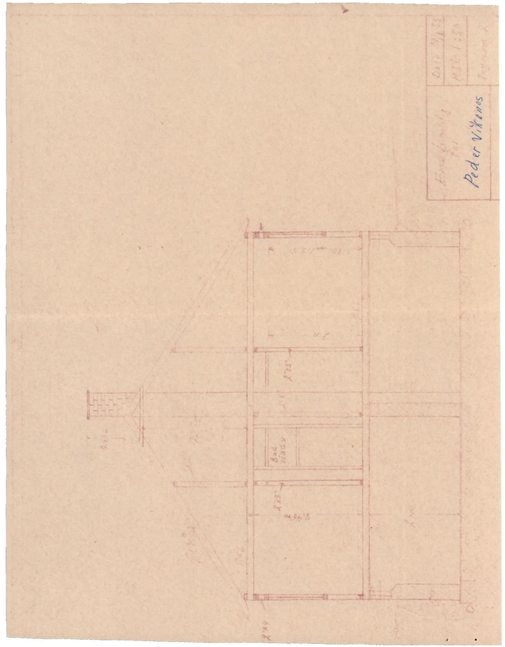



JOHANSEN & WIVESTAD
BYGGMESTERFORRETNING
BARKÅKER
Eneboelig
Peder Vikenes
Mål 1:50
Dato
Tegn.nr.


JOHANSEN & WIVESTAD
BYGGMESTERFORRETNING
BARKÅKER
Eneboelig
Peder Vikenes
Mål 1:50
Dato
Tegn.nr. 5


Peder Vikenes
Mål 1:50
Dato
Grunnplan 1. etg.
Tegn.nr. 1
Tegnet av Finn Johnsen
Dispensasjon
Barnestue
Soveværelse
Bang
Entre
Hemb. Stue
Bad
JOHANSEN & WIVESTAD
BYGGMESTERFORRETNING
BARKÅKER


Sak nr. 258/55
Godkjendt i henhold til skrivelse av 29/6 -1955
bygningssjef
Mat
disponibelt
opp
Vaskerom
Ved
Koks
JOHANSEN & WIVESTAD
BYGGMESTERFORRETNING
BARKÅKER
Eneboelig
Peder Vikenes





02XXX/136833
150100909 2012 6 - Tegninger

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 16/02-12 DFUB-sak 089/12



Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 16/02-12 DFUB-sak 089/12



6 FASADE MOT SYD

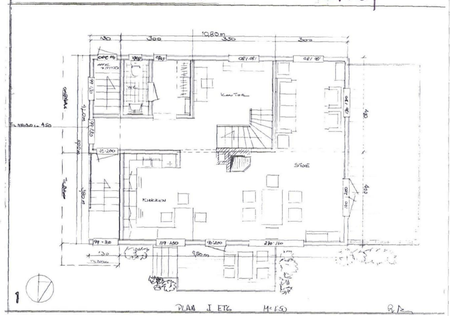
Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 16/02-12 DFUB-sak 089/12



7 Fasade mot Øst

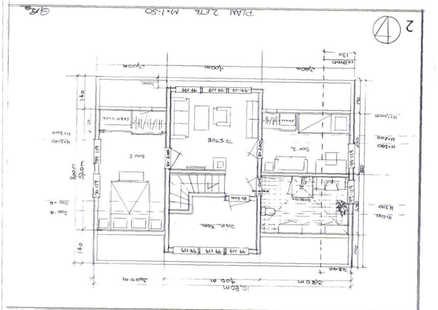
Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 16/02-12 DFUB-sak 089/12

M 1:100



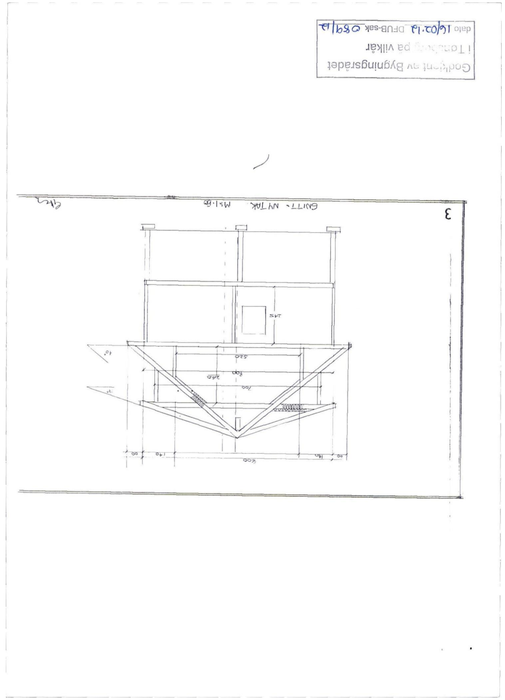
1 PLAN 1 ETG M 1:50

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 16/02-12 DFUB-sak 089/12

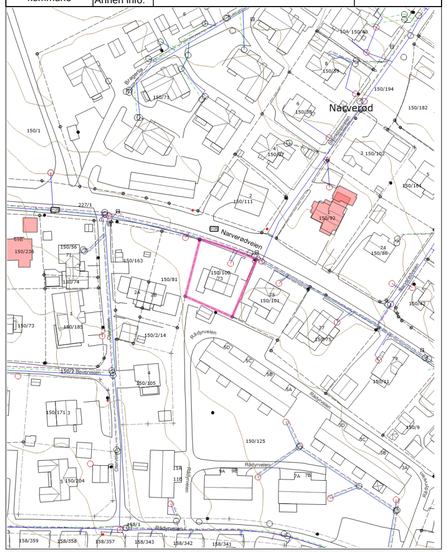


2

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 16/02-12 DFUB-sak 089/12



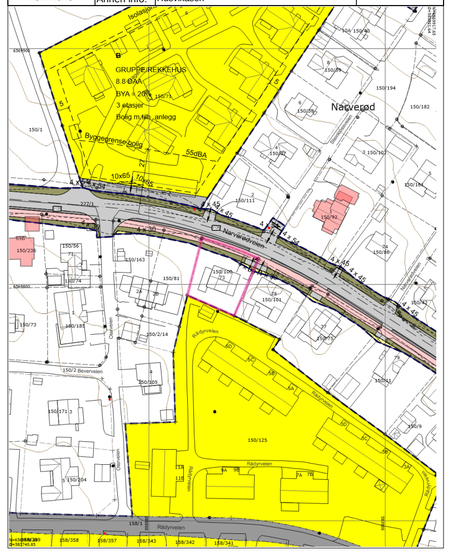
Tønsberg kommune	Oversiktskart med VA				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 150	Bnr: 100	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Narverødveien 73 3124 TØNSBERG			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Brannventil
- Sandfangskum
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Kran
- Sluk
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig grensepunkt
- MatrikkelnummermedFnr.
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Kum - annen eier
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Bygg og anlegg
- Skap
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .

Tønsberg kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 150	Bnr: 100	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Narverødveien 73 3124 TØNSBERG			
	Annen info:	Husvikåsen			

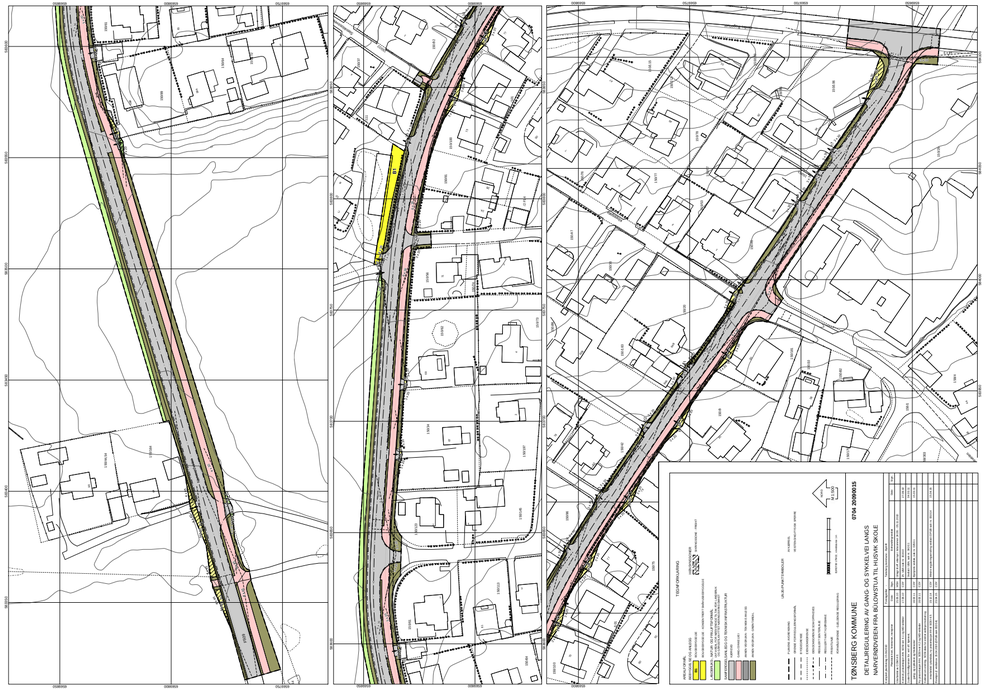


14.04.2026 19:02:32 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde detaljregulering/mindre endring	RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedFnr.	A Bygg og anlegg
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
RpGrense	RpFormålgrense	RpSikringGrense
Vegstengning/fysisk kjøresperre	Avkjørsel - både inn og utkjøring	Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane	Regulert fotgjengerfelt	Måle- og avstandslinje
Frisiktsone ved veg	Boligområde	Kjøreveg
Gang-/sykkelveg	Felles gangareal	Frisikt
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse	Veg	Kjøreveg
Gang-/sykkelveg	Annen veggrunn - tekniske anlegg	Annen veggrunn - grøntareal
Høydekurve		

14.04.2026 19:02:33 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR GANG- OG SYKKELVEI LANGS NARVERØDVEIEN FRA BULOWSTUA TIL HUSVIK SKOLE.
PlanID 070420090015

§ 1
Avgrensning av området

1.1 Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

§ 2
Reguleringsformål

2.1 Hensynssoner
Frisikt

2.2 Bebyggelse og anlegg:
Boligbebyggelse
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

2.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
Kjøreveg
Gang-/sykkelveg
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntanlegg

2.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål
LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

§ 3
Fellesbestemmelser

3.1 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegget skal skje mest mulig skånsomt. Fjellskjæringer skal utføres med sømboring. Jordskjæringer og fyllinger skal jordslås og tilsås med gress. Bygging av forstøtningsmurer og gjerdemurer skal godkjennes av Tønsberg kommune.

3.2 Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at det kan skje, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

3.3 Retningslinjen T-1442s grenseverdier for støy på 30 dB for innendørsarealer og 55 dB for uteoppholdsarealer skal legges til grunn.

3.4 Matjord som må fjernes på jordbruksareal skal benyttes til forbedring av annen dyrka mark eller dyrkbar mark til matproduksjon.

§ 4
Hensynssoner

I frisiktssonene ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

§ 5
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Kjørevei skal ha en total bredde på 6,25 m, inkludert 0,25 m asfaltert skulder langs kantstein mot gang7 sykkelvei og 0,5 m skulder på nordsiden.

5.2 Avkjørsel fra gbnr 150/45 stenges og legges til Kloppgata (jf reguleringsplankartet). Avkjørsel fra gbnr 150/100 og 150/101 slås sammen. Ellers skal avkjørsler opprettholdes med atkomst over gang- og sykkelvegen. Avkjørsel som er en del av grunneiendommen er privat.

5.3 Innenfor arealer som i plankartet er regulert til annen veigrunn – tekniske anlegg, skal det i en bredde på 0,75 m anlegges armert gress med kantstein inn mot kjørevei.

5.4 Ny eiendomsgrense plasseres i formålsgrense for annen veigrunn.

5.5 Der det settes opp gjerdemur for montering av nye gjerder, settes ny eiendomsgrense i ytterkant av muren slik at muren står på privat grunn.

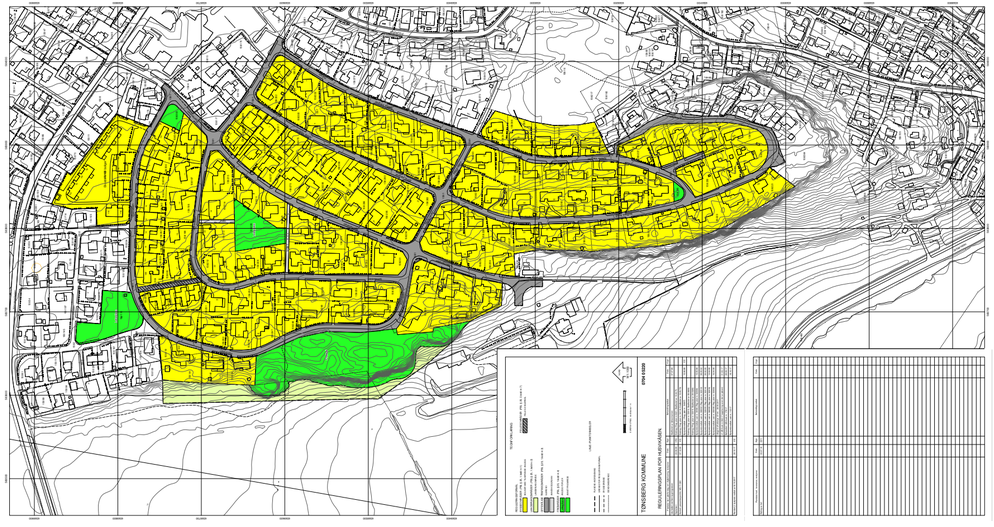
§ 6
Unntak fra byggesaksbehandling

6.1 Det regulerte gang- og sykkelveganlegget unntas fra byggesaksbehandling i medhold av forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK § 7.1 a). Reguleringsplanen er utarbeidet på grunnlag av detaljplaner datert 08.10.14.

Vedtatt i Tønsberg bystyre
den 15.03.2011, sak: 025/11

Rita Regbo
by-og arealplansjef

Endret i ht. DUBA – sak: 002/14 med vedtak den 15.04.2015



Vedtekter til regulerings- og bebyggelsesplan for Husvikåsen i Sem
PlanID 0704 05220, stadfestet 07.07.1966
Endret i henhold til bystyrets vedtak i sak 112/17, 18.10.2017.

§1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (tykk stiplet strek). Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier og tomtegrenser og med den møneretning som er vist på planen.

§2

a. Bygninger innenfor bevaringsverdig bygningsmiljø skal bevares
b. Ved utbedring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand.
c. Tilbygg, påbygg og nye bygninger kan tillates forutsatt at tiltaket ikke undergraver målsettingen om å bevare helhetlig, harmonisk bygningsmiljø. Størrelse høyde, proporsjoner, form og materialbruk skal underordne seg den bevaringsverdige bebyggelsen. Fasadelinjen på eksisterende gateløp skal opprettholdes.
d. Deling av eiendommer, sammenføying av eiendommer og fradeling av bebygde tomter innenfor område for helhetlig verneverdig bygningsmiljø tillates ikke.
e. Ved brann eller større skade på bevaringsverdig bebyggelse skal nye bygninger ha samme plassering, og volum som tidligere bebyggelse. Bebyggelsens høyde, form og fasade skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet og gis arkitektonisk høy kvalitet.
f. Offentlige byrom som gater og plasser skal i størst mulig grad bevares i den form og med de detaljer de har i dag.
g. Ved utforming av ny bebyggelse som grenser inntil bevaringsområdene skal volumer og høyder tilpasses den verneverdige bebyggelsen.
h. Innenfor området tillates ikke seksjonering.

Bebyggelsen skal oppføres innefor rammen av bygningsloven og bestå av eneboliger, kjedehus og rekkehus i 1 etasje. Bygningsrådet kan tillate inntil 2 etasjer når særlige grunner taler for det.

§3

Bygningenes takvinkel skal være ens for samme husrekke. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle. Bygningene skal ikke ha større gesimshøyde enn 3,5 m for 1 etasje og 6,25 m for 2 etasjer målt fra skjæringspunktet mellom takflate og veggflate og ned til planert terrengs høyeste punkt.

Garasjer og andre uthus skal ikke overstige 35 m2. pr. leilighet. De skal oppføres av samme materiale og ha samme farge som våningshuset. Takoppbygg eller nedskjæringer tillates ikke. Bygningenes farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§4

Husene skal tilpasses terrenget. Det er derfor tillatt å forskyve det enkelte hus i forhold til reguleringsplanen for å oppnå en god tilpasning til terrenget, og bygningsrådet vil derfor kunne tillate en naboavstand til 2,5 m. I henhold til vedtekt til bygningslovens § 115 kan garasjer og uthus mindre enn 32 m2 bygges i nabogrense. Våningshus må ikke komme nærmere regulert boliggate enn 12,5m fra gatens midtlinje, eller nærmere vei enn 7,5 m. Der hvor forholdene ligger til rette for det, kan det oppføres felles garasjer. Enhetene i fellesgarsjene må ikke overstige 35 m2. De skal ha samme takform og farge som våningshusene i kvartalet.

§5

Butikker tillates ikke oppført innenfor det regulerte området uten bygningsrådets samtykke. Lager og mindre verksteder m.v. kan innredes, hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende eller er til hinder for trafikken. Bensinstasjon tillates dog ikke oppført.

§ 6

Innhengning langs vei skal være ensartet innenfor naturlige avgrensede partier. Gjerdene må ikke være over 1 m høye. Tette gjerder og hekker tillates ikke på tomter ved veikryss.

§ 7

Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§8

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefulkt får en harmonisk utforming.

§9

Ingen tomter må beplantes med trær eller busker som virker generende for naboer.

§ 10

Unntak fra disse paragrafer kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsvesenet eller bygningsrådet innenfor rammen av bygningslov og bygningsvedtektene i Sem.

§ 11

Ved siden av denne vedtekt gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Sem.

§ 12

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot denne vedtekt.

Dessuten gjelder følgende bestemmelser om skog på tomtene:

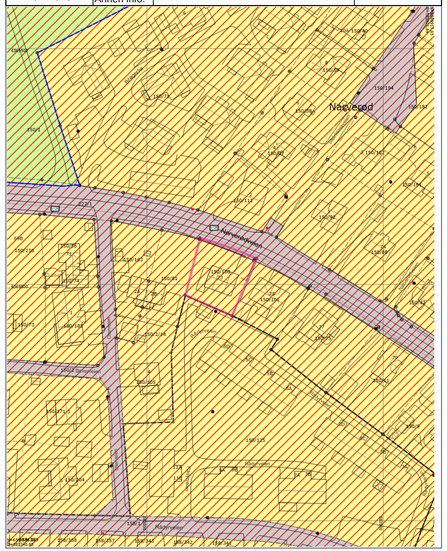
Uttynning av skog på tomtene skal skje i samarbeid med kommunegartneren. Gjenstående skog må sikres i kontrakt ved overdragelse av tomtene. Eventuell senere hogst kan bare skje etter godkjennelse og under kontroll av kommunegartneren.

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 150	Bnr: 100	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Narverødveien 73 3124 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

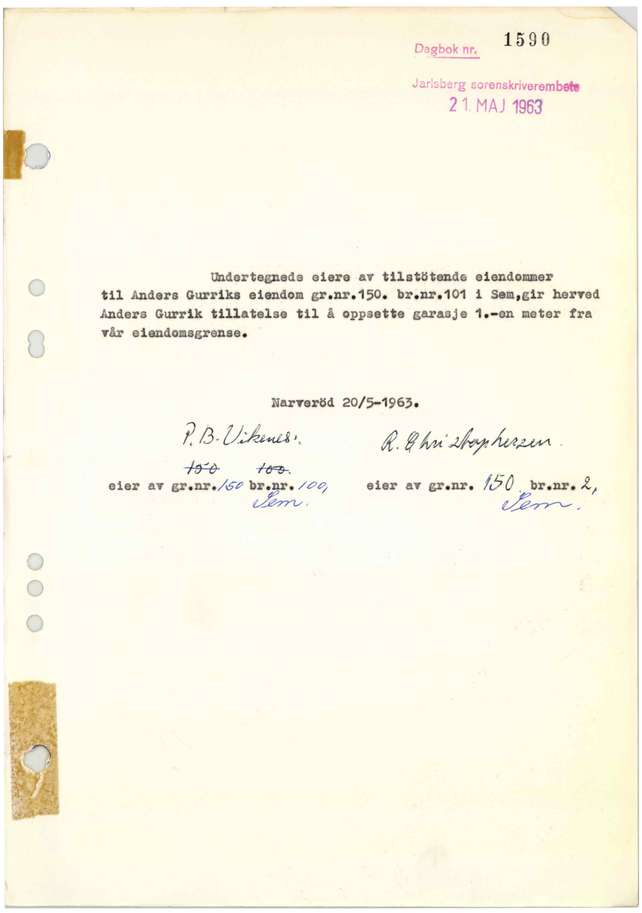
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Langsiktig utviklingsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Matrikkelnummermed Fnr.
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Bygg og anlegg
- Skap
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- KpBestemmelseOmråde
- Grense for arealformål
- Veg - Nåværende
- Høydekurve
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Ras- og skredfare
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/501590/91
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 10:19



Dagbok nr. 1590

Jarlsberg sorenskriverembete
21. MAJ 1963

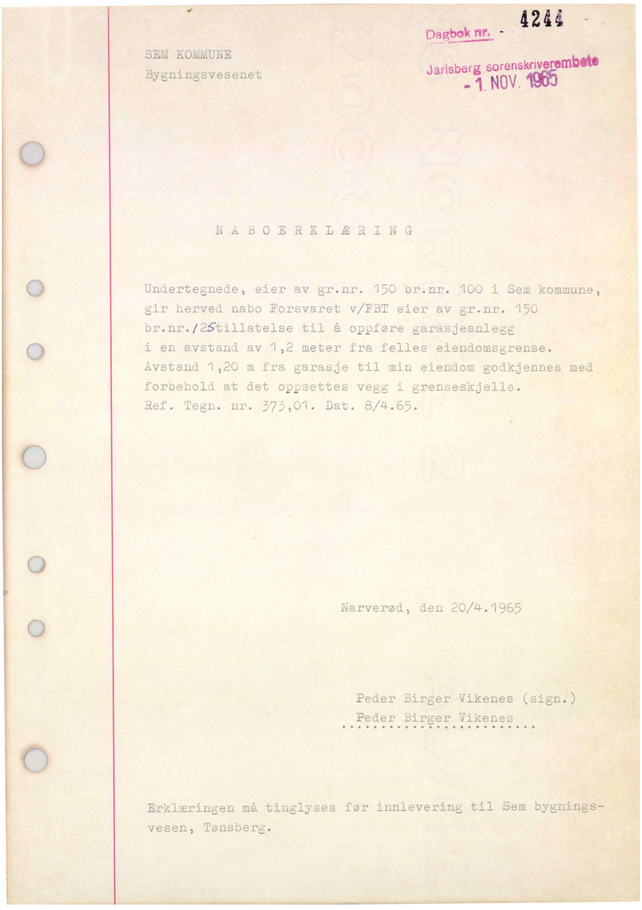
Undertegnede eiere av tilstøtende eiendommer til Anders Gurriks eiendom gr.nr.150. br.nr.101 i Sem, gir herved Anders Gurrik tillatelse til å oppsette garasje 1.-en meter fra vår eiendomsgrense.

Narverød 20/5-1963.

P. B. Vikenes. R. Ghristoffersen.

~~150~~ ~~103~~
eier av gr.nr. 150 br.nr. 100, Sem. eier av gr.nr. 150 br.nr. 2, Sem.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/504244/91
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 10:19



Dagbok nr. - 4244

Jarlsberg sorenskriverembete
- 1. NOV. 1965

SEM KOMMUNE
Bygningsvesenet

N A B O E R K L Æ R I N G

Undertegnede, eier av gr.nr. 150 br.nr. 100 i Sem kommune, gir herved nabo Forsvaret v/FBT eier av gr.nr. 150 br.nr. /2 tillatelse til å oppføre garasjeanlegg i en avstand av 1,2 meter fra felles eiendomsgrense. Avstand 1,20 m fra garasje til min eiendom godkjennes med forbehold at det oppsettes vegg i grenseskjelle.
Ref. Tegn. nr. 373,01. Dat. 8/4.65.

Narverød, den 20/4.1965

Peder Birger Vikenes (sign.)
Peder Birger Vikenes

Erklæringen må tinglyses før innlevering til Sem bygningsvesen, Tønsberg.

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2025/789
Dokumentdato	04.02.2025
Kontrolldato	04.02.2025
Saksbehandler	Stuart Gibson
Gnr/bnr.	150/100
Adresse	Narverødveien 73
Leilighet	H0101

NILS-ERIK DREVSJØMOEN
NARVERØDVEIEN 73
3124 TØNSBERG

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Narverødveien 73, bruksenhet H0101, 3124 TØNSBERG den 04.02.2025

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:
Eier/representant for eier: NILS-ERIK DREVSJØMOEN
For brannvesenet: Stuart Gibson

Formål
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Definisjoner
Avvik
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.
Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.
Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Beskrivelse av avvik
Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Avvik
Følgende avvik ble avdekket:

Skorsteinsløp - 62539 - Ukjent
1. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.*
Beskrivelse avvik:
Tak: Det mangler godkjent takstige for sikker atkomstmulighet for feiing og tilsyn av skorstein. Dersom høyden på skorstein er mer enn 1,2 meter over tak der hvor feieren står for å utføre feiing og tilsyn, må det også monteres plattform.

2. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.*
Beskrivelse avvik:
Tak: Det mangler sklisikring for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

3. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.*
Beskrivelse avvik:
Kjeller: Sotluken skal ha samme tverrsnitt som skorstein.

Andre forhold:

Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 9 liter skumapparat eventuelt 6 liter med slukkeeffekt minst 21A eller husbrannslange tilkoblet vann som rekker alle ytterpunktene i boligen. Brannslukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.
Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 05.04.2025 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **2025/789** ved svar.

Spørsmål rettes til Stuart Gibson på **brannforebygging@vibr.no** eller **+47 98 26 30 42**.

Med vennlig hilsen

Stuart Gibson
Feiersvenn

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Egne notater Narverødveien 73

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer 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 utenders kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og 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 fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller e-post boligkjoperpakken@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 EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle 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.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
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.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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 budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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 rimelig å forvente av megler, budgivere og selger, å nå frem med en frist som beskrevet over. Bud inngås med en frist som beskrevet over for kort tid til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngått 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 øvrig 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.

FORBRUKERRÅDET

Norges Eiendomsmeglerforbund

EIENDOM NORGE

Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260140
Adresse: Narverødveien 73, 3124 TØNSBERG
Betegnelse: GNR 150, BNR 100 i Tønsberg kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen 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 eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

www.partners.no