

Nesalleen 35

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Nesalleen 35

44

Beliggenhet

54

Eiendommen

64

Tekniske dokumenter

Nesalleen 35

Prisantydning	26 000 000
Omkostninger	670 990
Totalpris	26 670 990
Bruksareal	304,0 m ²
BRA-I	278,0 m ²
BRA-E	26,0 m ²
TBA	95,0
Soverom	4
Eiendomstype	Kjedet enebolig
Tomteareal	14 884 m ²
Byggeår	1985

Kontakt vår megler



Elisabeth S. Bakke

Eiendomsmegler / Partner

+47 900 55 488

eb@partners.no

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





Velkommen til

Nesalleen 35

Ved vannkanten på attraktive Nes ligger denne kompromissløse boligen, renvert med spesialtilpassede løsninger, eksklusive materialvalg og en sjelden kombinasjon av privatliv, utsikt og hotellfølelse. Boligen er utviklet med fokus på sosialt liv, velvære og funksjonalitet, med flere soner for både representasjon og tilbaketrekning. Dobbel takhøyde, spesialbygget vinsøyle, spa-avdeling, spabad og store vindusflater mot sjøen gir en boligopplevelse man sjelden finner i Tønsberg-regionen.

Boligen er gjennomgående lekker med smarte og gjennomtenkte løsninger, renvert og oppgradert i perioden 2016–2017. Alt er utført med eksklusive detaljer og plassbygde løsninger som skaper en boligopplevelse langt utover det man vanligvis finner.

Dette er den perfekte boligen for en travel familie som setter pris på en effektiv og lettvtint hverdag, samt umiddelbar nærhet til sjøen.

Boligen går over flere plan, og har en usedvanlig spennende planløsning. Her tilbys deilige soner som gjør det mulig å trekke seg tilbake, samtidig som sosiale sammenkomster pågår. Hovedkjøkkenet må fremheves – et utrolig velutstyrt og sosialt rom med særdeles god skaplass og eksklusive detaljer. Her kan du kokkelere mens gjestene nyter den gode takhøyden og den nydelige sjøutsikten! Her er det utgang til en solrik og usjenert terrasse, beliggende kun få meter fra vannkanten.

På bakketerrassen kan du innta en drink mens du nyter lange sommerdager og sene kvelder med en helt egen sydenstemning. Med stort, oppvarmet spabad og flere deilige solesoner ligger alt til rette for ekte feriefølelse hjemme. Eiendommen er særdeles gjennomført, med gjennomtenkte løsninger som er nøye planlagt ned til minste detalj. Her finner du blant annet et usedvanlig lekkert, dobbelt vinskap som strekker seg som en søyle gjennom begge etasjer!

Underetasjen fortjener ekstra oppmerksomhet: Spa-avdelingen er utviklet som en privat velværeavdeling med spa-følelse og byr på en spesialdesignet badstue, loungeområde, lekker dusjsone, et helt unikt badekar i heltre eik, og en deilig avslapningssone/tv-stue.

De doble, franske dørene fra spaavdelingen leder inn til et stort og innbydende oppholdsrom, hvor familie og venner kan samles foran peisen – med direkte tilgang til det oppvarmede spabadet.

Kjøkkenet i underetasjen er også velutstyrt og komplett, med alt du trenger av integrerte hvitevarer, isbiter året rundt – og direkte utgang til delvis overbygget, flislagt terrasse.

Vaskerommet har en meget praktisk skittentøysjakt fra overetasjen, og god plass til vaskemaskin, tørketrommel og tørkesone.

Oppsummert byr boligen på hele 4 soverom, 2 kjøkken, 3 bad, vaskerom og flere innbydende oppholdsrom. I tillegg har boligen flere fleksible soner tilrettelagt for alt fra trening og hobbyaktiviteter til avslapning og hyggelige sammenkomster. Bilen parkeres komfortabelt i en romslig garasje med tilhørende stor bod, mens egen båtplass ved bryggeanlegget gir enkel tilgang til sjølivet rett utenfor døren.

Hagen er nydelig opparbeidet med grønne plenarealer og flere hyggelige soner for både lek, rekreasjon og rolige stunder.

Velkommen til denne helt spesielle og meget lekre boligen, beliggende i en rolig og attraktiv gate med sjø og strand som nærmeste nabo. Her kan du flytte rett inn og nyte livet fra første dag!



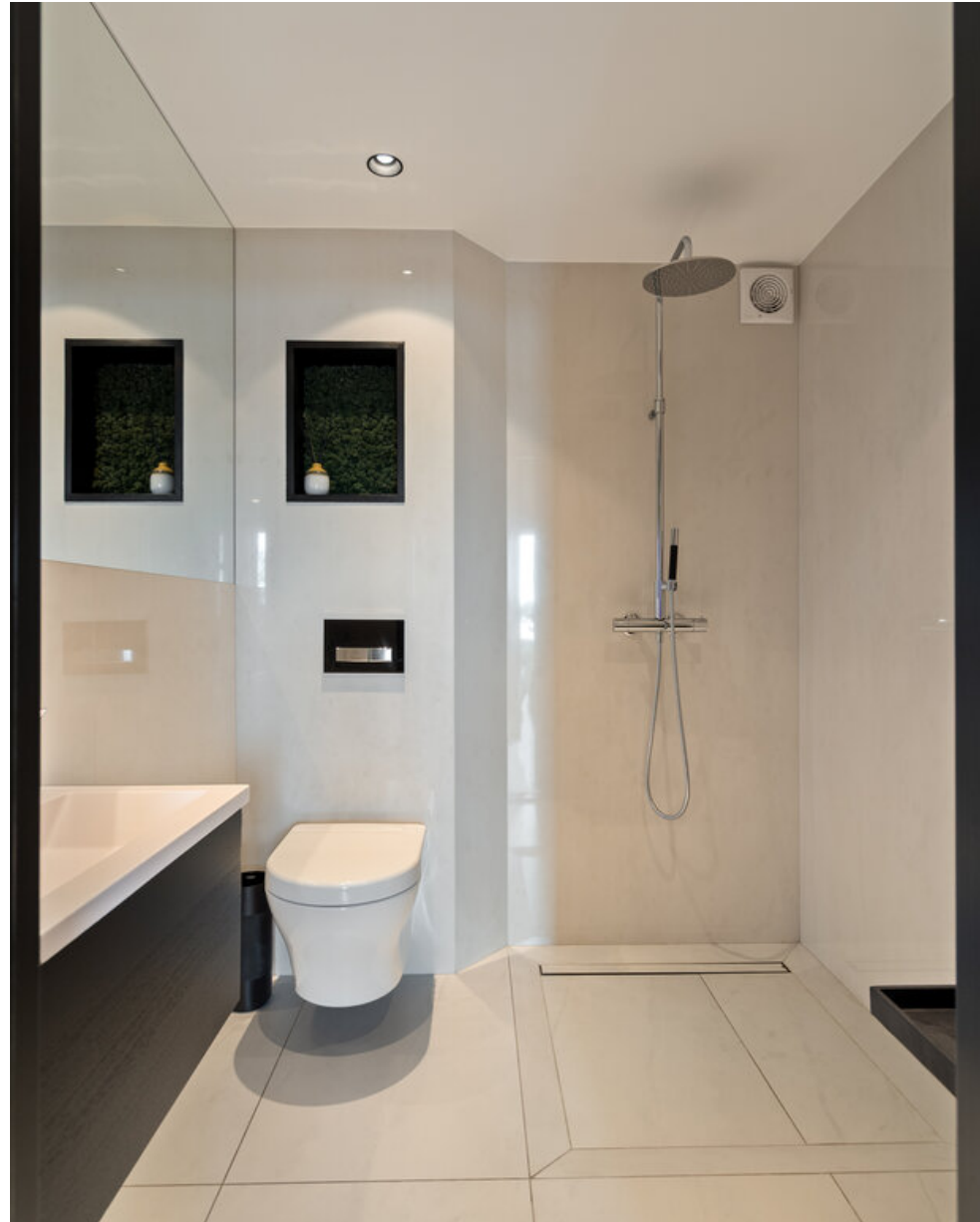




















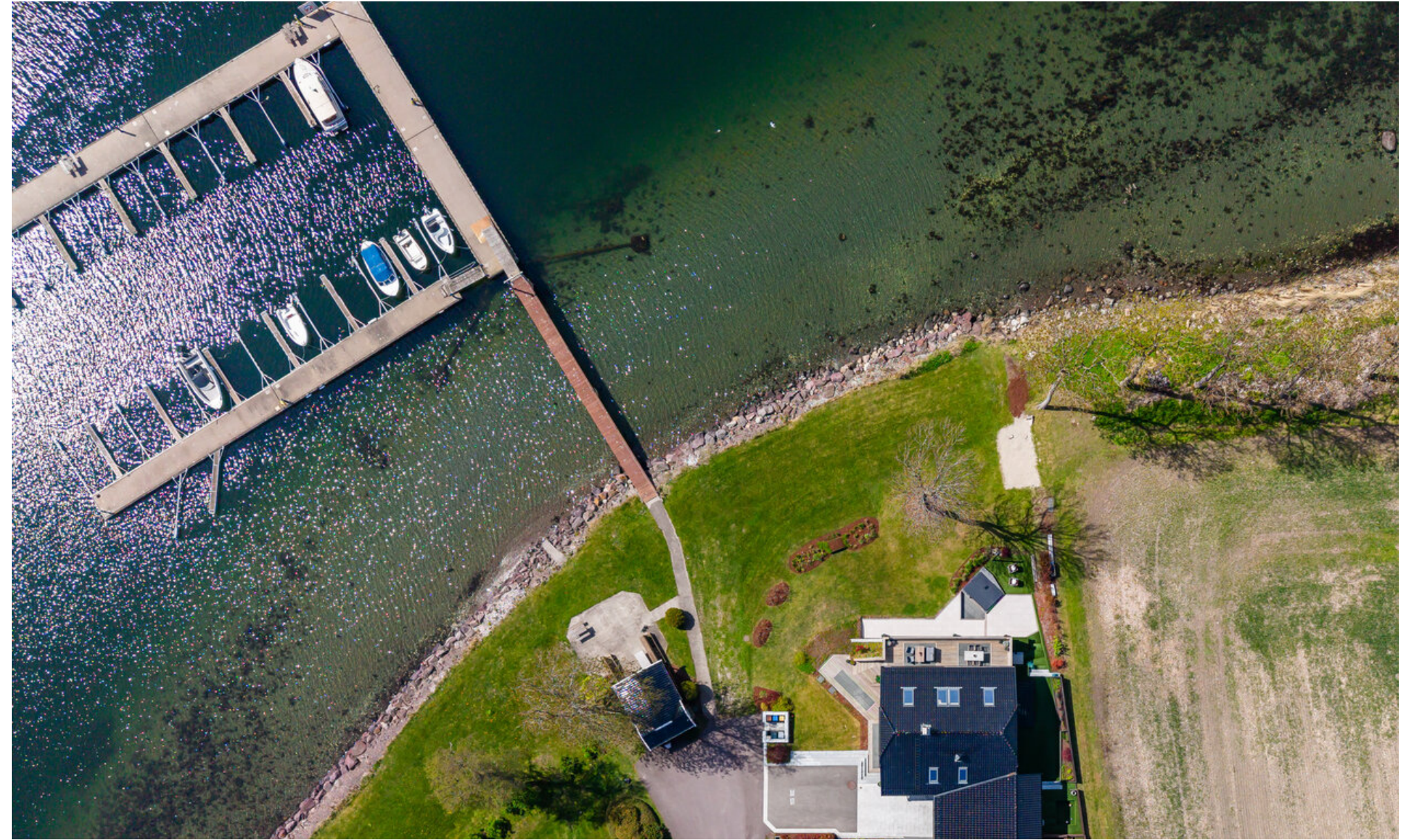














Beliggenhet

Eiendommen har en særdeles attraktiv beliggenhet i et veletablert og hyggelig boligområde med strandlinje og brygge med rett til båt plass (jf. vedtekter). Eiendommen ligger på Nes ved Husvik i Tønsberg kommune, ca. 6 km fra Tønsberg sentrum og ca. 1 t og 15 min fra Oslo. Omgivelsene er landlige og utpreget maritime. Området er ideelt for barnefamilier med kort vei til barnehager og skole, samt gode idrettstilbud. Flint idrettsanlegg med fotballbaner, tennisanlegg og sandvolleyballbane ligger i nærheten og det er to idrettshaller i nærområdet. Kort vei til lekeplass, klatrevegg, golfbaner, skiløyper og treningssenter.

Området har god offentlig kommunikasjon med hyppige avganger til Tønsberg sentrum. Det er kort avstand til fine turområder og lysløyper. Legger du turen til Jarlsø, finner du dagligvarebutikk, treningssenter, kafé og sandstrand. På de øvrige deler av øya er det anlagt botaniske miljøer inspirert av fjordlandskapet, som gir en helhetlig utforming. Det er duket for ekte hygge på fjorden, med kort vei til Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. En rekke badeplasser kan friste med sommeridyll. Du finner de mest populære badeplassene på Klopp, Husvik, Fagerstrand og Jarlsø, i tillegg til en rekke små, bortgjemte perler langs kysten. Tønsberg er en populær by med turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder, eller et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer. Slottsfjellet i Tønsberg byr på musikkfestival, attraktive kulturminner, fine turområder, samt flott, vidstrakt utsikt.

Nesalleen 35

Nabolaget Nes/Tangen - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

🚏 Nesalleen Linje 111	4 min ⚡ 0.4 km
🚏 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	12 min ⚡ 5.5 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	29 min ⚡

Skoler

Eliflu Kristine grunnskole (1-10 kl.) 91 elever, 5 klasser	4 min ⚡ 2.6 km
Husvik skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	5 min ⚡ 2.7 km
Presterrød skole (1-7 kl.) 338 elever, 26 klasser	7 min ⚡ 3.5 km
Presterrød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	8 min ⚡ 4.1 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	12 min ⚡ 6.7 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	14 min ⚡ 5.9 km
Færder videregående skole 750 elever	12 min ⚡ 6.6 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Råelåsen barnehage (1-5 år) 72 barn	22 min ⚡ 1.9 km
Regnbuen (1-5 år) 64 barn	4 min ⚡ 2.4 km
Slagen barnehage (1-6 år) 139 barn	5 min ⚡ 2.8 km

Dagligvare

Joker Jarlsø Søndagsåpent	4 min ⚡ 2 km
Kiwi Råel Post i butikk, PostNord	5 min ⚡ 2.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået
Lite støynivå 94/100



Gateparkering
Lett 91/100

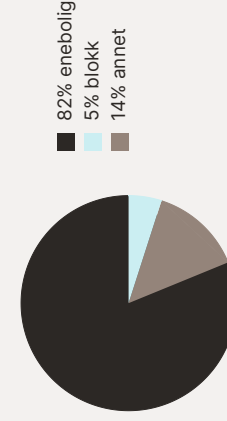


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Sport

🏆 Nes Heilovein Balløkke Ballspill	11 min ⚡ 1 km
🏆 Kirsebærhaugen Balløkke Ballspill	13 min ⚡ 1.2 km
🏆 Fitnesspoint Jarlsø	4 min ⚡
🏆 PDL Center Tønsberg	5 min ⚡

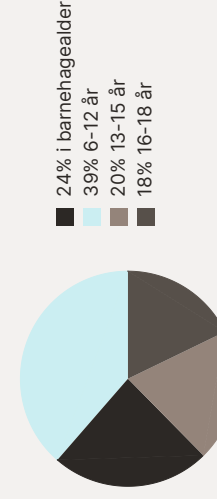
Boligmasse



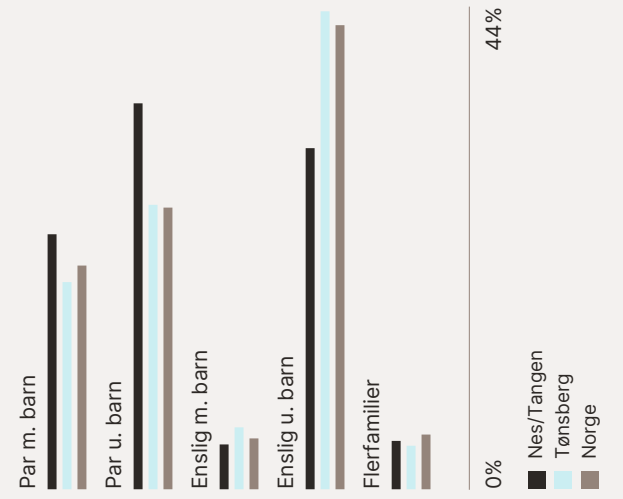
Varer/Tjenester

🏪 Olsrød senter	7 min ⚡
🏪 Boots apotek Olsrød	7 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

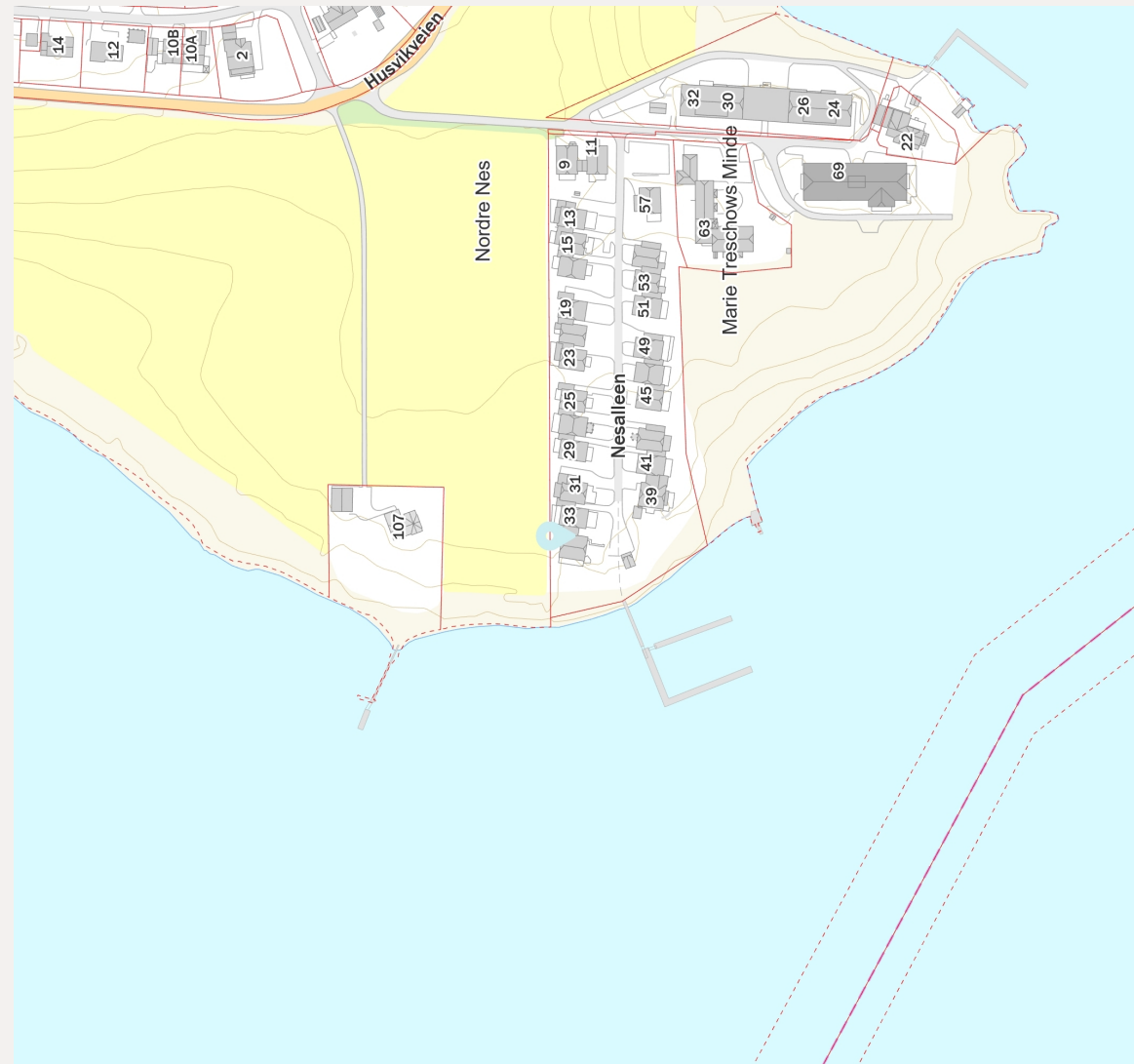
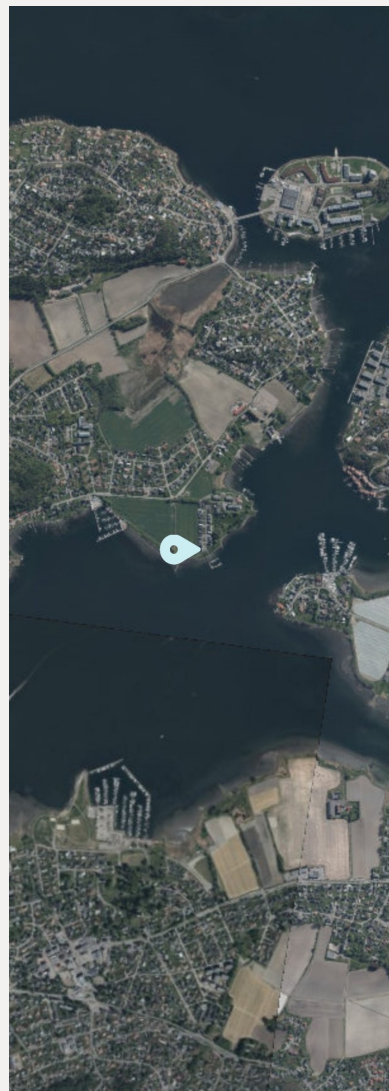


Sivilstand

Sivilstand	Norge
Gift	41%
Ikke gift	44%
Separert	9%
Enke/Enkemann	5%



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





Innhold

Underetasje med gang med trapp, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, bad/spa-avdeling, badstue, vaskerom, vinskap og teknisk rom.
1. etasje med entré, stue/kjøkken, 2 soverom, 2 bad, vinskap og trapperom.
Hems med stue/soverom (ikke omsøkt og godkjent).

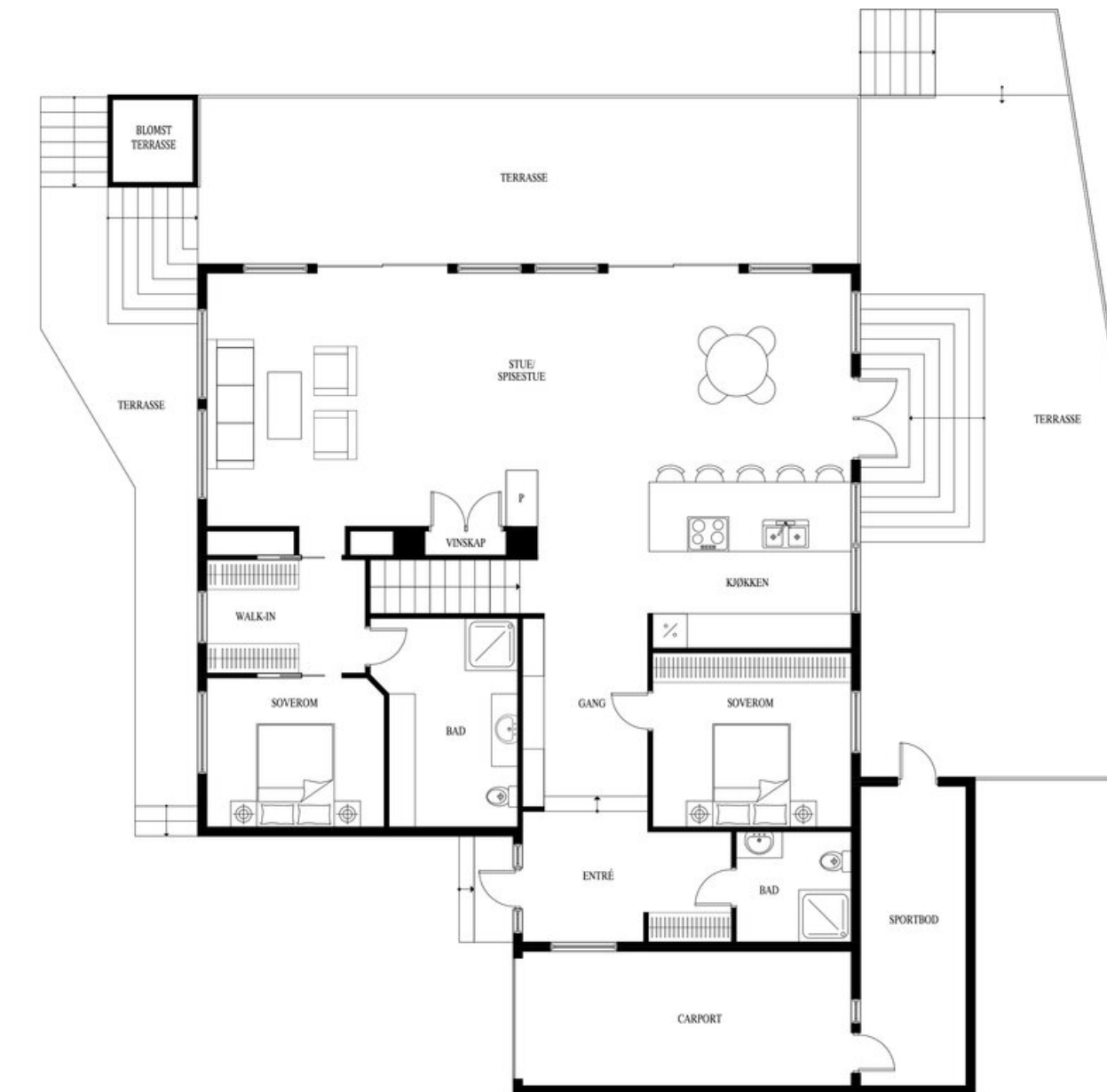
Parkering i garasje.

BRA 304,0 m²

BRA-I 278,0 m²

BRA-E 26,0 m²

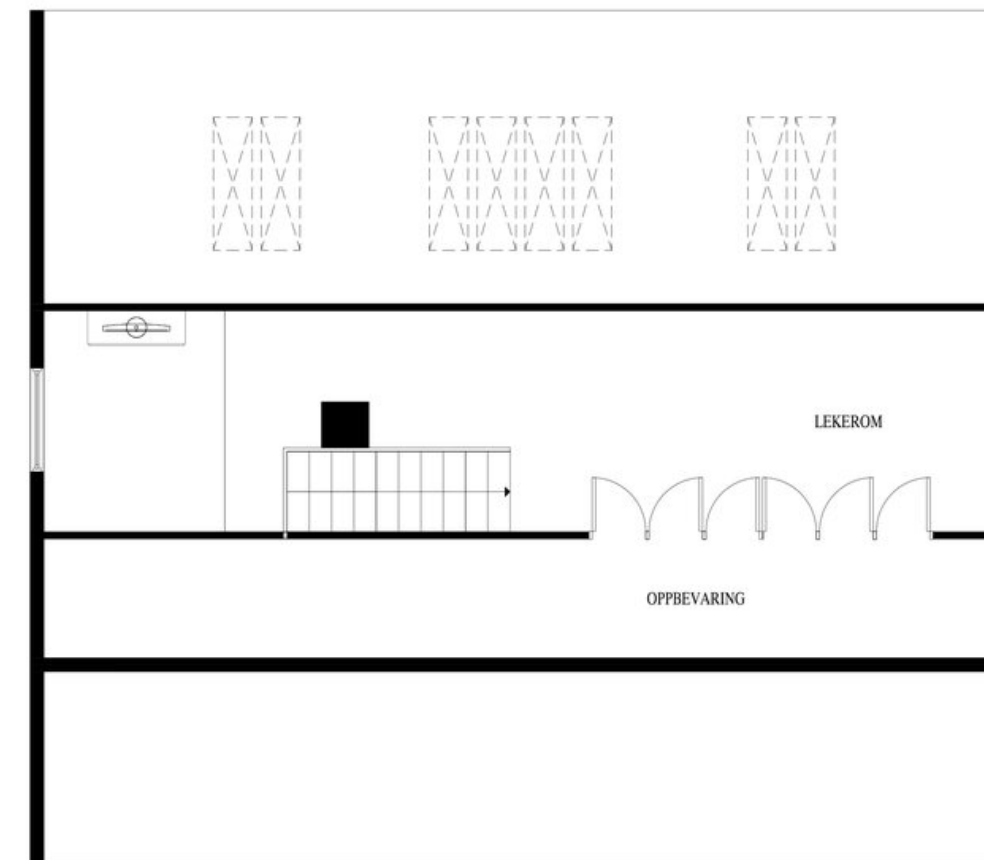
TBA 95,0 m²



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: 304,0 m²

- BRA-i: 278,0 m²
- BRA-e: 26,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 95,0 m²

Underetasje:

BRA-i: 122 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang med trapp, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, bad/spa-avdeling, badstue, vaskerom, vinskapp og teknisk rom. TBA: 55 m².

1. etasje:

BRA-i: 132 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, 2 bad, vinskapp og trapperom.

BRA-e: 26 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Garasje og bod.

TBA: 40 m².

Hems:

BRA-i: 24 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Stue/soverom.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 07.05.2026, utført av takstmann Arvid Lysgård. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst

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

Parkering

Parkering i garasje samt i gårdsplass.

Byggemåte

Enebolig i kjede, med opprinnelse fra 1985. Boligen er oppført i tre over grunnmur av betongblokker eller lignende. I perioden 2016 til 2017 ble hele boligen renoveret og fornyet, samt at deler av boligen ble bygget om og utvidet. Selger opplyser at alt arbeid utført i denne perioden ble gjort av fagfolk. Dokumentasjon er fremvist i form av bilder og fakturaer, men det mangler dokumentasjon på arbeid utført på EL- anlegg. For øvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk.

Utvendig

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med stående trekledning. Selger opplyser at all trekledning ble skiftet i 2016. Det er takkonstruksjon av plassbygget tre. Selger opplyser at deler av takkonstruksjon ble bygget om i perioden 2016 til 2017. Det er takteking med enkelkrummet teglstein, glassert, med takrenner og beslag i plastbelagt stål eller lignende, fra 2016. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, og ytterdører i tre, fra 2016. Terrasser i tre o.l. er fra 2017. Terrasser er oppført i tre med teak på gulv. Det er rekkverk i tre og noe glass. På deler av terrasser er det lagt kunstgress på gulv.

Det er også noe terrasser bestående av fliser over terreng.

Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett, tepper og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det meste av overflater ble renoveret i 2017, men det ble også montert noe ny tapet i 2022. I 2026 ble flere vegger i kjeller malt på nytt. Innvendig har boligen malte, glatte dører i tre, fra 2017. Innvendige trapper i tre. Det er teppe på trinn. Trapper er pusset opp og fornyet i 2017 ifølge selger. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Boligen har elementpipe. Det er vedovn og sotluke i underetasjen. I stue/kjøkken i 1. etasje er det montert en biopeis. Biopeisen varmes opp med bruk av etanol, og denne er ikke tilkoblet pipen, da den ikke avgir røyk.

Våtrom

Bad i underetasje, fra 2017. Innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte flater i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Bad/spa-avdeling, fra 2017. Innredet med dobbel dusj og badekar. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i tak. Det er fliser på gulv. Det er fliser på vegger i våtsone, ellers er det malte plater på vegger.

Vaskerom i underetasje, med opprinnelse fra byggeår, sist pusset opp i 2017. Innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er fliser på gulv og malte plater på vegger.

Bad ved entré i 1. etasje, fra 2017. Innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte flater i tak.

Hovedbad i 1. etasje, fra 2017. Innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Gulvet er pusset med microsement. Det er fliser og noe tapet på veggene. Taket har malte flater.

Kjøkken

I underetasje er det kjøkkeninnredning med glatte fronter, fra 2017. Det er ikke ventilator over komfyr. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det er fliser på gulv. Det er ikke montert ventilator over komfyr, og det er heller ingen annen ventilering fra kjøkken.

I 1. etasje er det kjøkkeninnredning med glatte fronter, fra 2017. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom

Badstue i underetasje, fra 2017. Det er fliser på gulv og trepanel på vegger. Sittebenker o.l. er også oppført i tre. Det er montert elektrisk ovn til oppvarming.

Tekniske installasjoner

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran på teknisk rom. Det er rør-i-rør, samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på teknisk rom, med korrekt drenering av vann til gulvet. Det er sluk i gulv på teknisk rom, og det er synlig membran i gulv rundt sluk.

Det er avløpsrør av plast. Selger opplyser at alt av vann- og avløpsrør ble skiftet av fagfolk i perioden 2016 til 2017. Varmtvannsbereder på 400 liter fra 2016, plassert i teknisk rom. Det ble montert to varmepumper i boligen i 2019 ifølge selger. Disse er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumper var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Selger opplyser at det ble utført service på varmepumper i 2026. Sikringssskap med automatsikringer, plassert i teknisk rom. Selger opplyser at hele EL- anlegget ble fornyet i perioden 2016 til 2017. Selger opplyser videre at det i 2021 og i 2026 også ble foretatt noe utskifter og utbedringer, dette da det tidligere var noe feil på EL- anlegget.

Tomteforhold

Byggegrunnen består av leirholdige masser. Dreneringen består av platonplast, drenerende masser samt drenerør i grunnen. Selger opplyser at all drenering ble skiftet av fagfolk i 2016. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det meste av grunnmuren ble utvendig pusset og malt på nytt i 2017. Utvendig er det avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Selger opplyser at utvendige vann- og avløpsrør ble skiftet av fagmann i 2016.

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

- Innvendig > Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige. Pipens sider er innkledd. Det er krav om at minst to sider av teglsteinspiper skal være synlige for inspeksjon og vedlikehold.

- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon: Rommet har ingen ventilasjon. Vaskerommet mangler ventilasjon, noe som kan medføre forhøyede fuktverdier i omkringliggende konstruksjoner.

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

- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Utvendig > Veggkonstruksjon.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Innvendig > Rom under terreng.
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner.
- Tekniske installasjoner > Varmesentral.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
- Tomteforhold > Terrengforhold.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > Underetasje > Bad/spa-avdeling > Overflater gulv.
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv.
- Våtrom > 1. etasje > Bad ved entré > Overflater gulv.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner: I hagen mot vest er det bygget et nytt basseng i senere tid. Bassenget er ikke faglig vurdert av takstmann, og det settes derfor ikke tilstandsgrad. Selger opplyser imidlertid at bassenget fungerer som det skal.

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

- Alle bad og våtrom ble totalrenovert i 2017. Utført i 2017 av faglært ved Rørleggergutta AS.
- Hele huset ble totalrenovert i perioden 2016-2017. Dokumentasjon via betalte fakturaer. Utført i 2016 av faglært ved Wahlstrøm Bygg og Vedlikehold AS.
- Er det utført arbeid med drenering: Hele eiendommen ble totalrenovert i 2016-2017. Utført av faglært ved Anleggsgartnerfirmaet Stensland og Meum AS.

- Kodar Nordic AS byttet ut alt elektrisk i 2016-2017. Det ble oppdaget en del feil og mangler som er fikset totalt opp i av VS Elektro i 2024 og 2026.
- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør: Huset ble totalrenovert i 2016-2017. Utført av faglært ved Rørleggergutta AS.
- Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom: Huset ble Totalrenovert i 2016-2017. Loft/hems ble bygget, carport ble gjort om til ekstra gang og bad. Det ble også laget en ekstra stue/spaområde innunder eksisterende terrasse i husets nordvestlige hjørne.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Arvid Lysgård, datert 19.05.2026.

Tomt

Denne tomten er felleseiet - 14884,00 kvm.

Byggegrensen går over eiendommen langs ved huset. I området mellom sjø og byggegrensen (byggeforbudssonen) er arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 1-6 og 20-1, unntatt fasadeendring og innløsning av festetomter, ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt med midlertidige tiltak, plattinger, gjerder, flaggstang, plen, hekk mv. foran byggegrensen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av mindre tilbygg og fasadeendring, datert 15.05.2024 og ferdigattest for jacuzzi/minibasseng, datert 14.05.2024. 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. I underetasje er ikke tekniskrom tegnet inn på byggemeldte tegninger. På tegninger er vaskerom og teknisk rom tegnet inn som ett rom. Garasjen er på tegninger inntegnet som en carport. Hems er på godkjente og byggemeldte tegninger beskrevet som en bod/lager/garderobe, og er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen, noe som er et krav ved bruksendring. Det er uklart om det aktuelle rommet oppfyller tekniske krav slik at det kan godkjennes for varig opphold etter gjeldene tekniske forskrift bl.a. til rømningsveier og lys. Kjøper bærer selv ansvaret for å søke godkjenning, og utføre nødvendige arbeider, dersom man ønsker å bruke rommet som oppholdsrom.

Tønsberg kommune opplyser om følgende:

- Enebolig m/carport 1983
- Røsting av tak på carport 2001
- Utvide terrasse 2005
- Tilbygg og fasadeendring enebolig 2016

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med 2 varmepumper, gulvvarme, biopeis og peisovn.

Energikarakter: C

Energiforbruk foregående år var 55 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

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

Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 07.058.2025. Følgende avvik ble avdekket under tilsynet:

- Elementskorstein i 1. etasje er kledd inn på 3 sider. Elementskorstein skal være synlig for kontroll på minst 2 sider.
- Det mangler sklisikring for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Kjøper overtar ansvaret for forholdene.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 26 000 000,-

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

650 000,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

26 670 990,- 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. 21 512,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Altibox - inkl. i felleskostnader til velforeningen.

Årlig medlemskap i Nordre Nes Velforening kr. 9 282,-.

Årlig medlemskap i Sameiet Nordre Neset kr. 3 000,-.

Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg. For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 2 222 584,00.

Sekundær formuesverdi kr. 8 890 334,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

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

For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Sameiet

Nordre Nes Velforening

Seksjonseierne har rett og plikt til å være medlem av Nordre Nes Velforening, org.nr. 996 322 408. Velforeningen omfatter områdene innen for Nordre Nes, GBNR. 156/18, 47, 81, 222 og 228. Velforeningens formål er å ivareta beboeres felles interesser, samt forestå driften av fellesarealene.Styreleder i velforeningen er Anders Norheim. Regnskapsfører i velforeningen er Gunhild Monstad Regnskapskontor.

Alle medlemmer av velforeningen har rett og plikt til å stille på fellesdugnader 2 ganger i året.

Velforeningens vedtekter, protokoll fra årsmøte i 2025, resultatregnskap og balanse for 2024 følger vedlagt i salgsoppgaven. Årsmøte for 2026 avholdes i slutten av mai.

Per i dag betales det en årlig kontingent på kr. 9 282,-.

Sameiet Nordre Neset

Sameiet Nordre Neset, org.nr. 914 240 999 – Sameiets formål er å sikre de 24 sameiernes felles interesser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg, utstyr m.m. Styreleder i sameiet er Lene Haslestad. Regnskapsfører i sameiet er Ressurs Regnskap AS.

Sameiets medlemmer eier hver en andel av brygge beliggende på GBNR. 156/47 i Tønsberg kommune. Rettigheter følger huset ved eierskifte. Øvrig utleie er ikke tillatt uten etter samtykke fra styret. Det foreligger egne vedtekter for sameiet, med utfyllende informasjon om bryggeanlegget og dets bruk.

Sameiets vedtekter, protokoll og årsberetning for 2025, samt resultatregnskap følger vedlagt i salgsoppgaven.

Per i dag betales det en årlig kontingent på kr. 3 000,-.

Bl.a. følgende ble vedtatt på årsmøtet i 2025:

- Styret gjennomfører en prosess med formål om å flytte/parallelforskyve indre flytebrygge/pir 200 cm mot land.
- Styret gis en ekstraordinær budsjettramme på inntil kr. 140 000,- for å gjennomføre tiltaket. Styret gis mandat til å dekke inn den ekstraordinære budsjettrammen ved å fakturere en tilleggskontingent til sameierne.

Se vedlagte årsberetning for arbeider utført i 2024/2025.

GBNR. 156/47 eies i fellesskap av 24 sameiere - eierbrøk 1/24 av området til hver. Eiendommen består av tomtegrunn til 24 eneboliger, parkeringsplass, bilvei, strandtomt m/brygge (eget styre for bryggen – annen eierbrøk). I tillegg har alle bruksrett til park og parkens strandlinje sammen med de andre strandeierne på området. Bruksretten betinges av at vedlikeholdsplikten overholdes.

I henhold til vedtekter for Sameiet Nordre Neset, har sameierne har eksklusiv disposisjonsrett til sin boligseksjon. Videre har den enkelte sameier den fulle og hele bruksrett til sin carport/garasje, samt tomt/have som omgir seksjonen, innenfor de grenser som er angitt på det kart som er tinglyst sammen med delingsbegjæringen. (Se vedtekter for enkelte begrensninger i bruksretten - f.eks. beplanting/levegger/båtopplegg m.m.). Fasadeendringer kan ikke foretas uten godkjenning av styret i sameiet. Vedlikehold av de enkelte boligseksjoner og carport/garasjer, samt stell/anlegg av hage, er eierne av de enkelte seksjoners eget ansvar.

Adkomstveier, stier og parkeringsplass og området mot sjøen disponeres og vedlikeholdes i fellesskap av sameierne. Vedlikehold av fellesområder så som veier, stier, parkeringsplasser og annet fellesareal besørges og bekostes av sameierne i fellesskap. Slikt vedlikehold skal utføres så ofte som det etter sin art er nødvendig for eiendommens bevarelse og utseende. Det må påregnes dugnad.

Sameierne kan fritt omsette, pantsette eller leie ut sine seksjoner. Eierskifte eller utleie skal meldes styret skriftlig. Samtlige medlemmer av velforeningen er forpliktet til å delta i det felles antenneanlegget på området. Det er ikke tillatt å sette opp egne TV-anette/parabol.

Forsikring

Eiendommen er forsikret av selger frem til overtagelse.

Regnskap

Nordre Nes Velforening

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:

Driftsinntekter kr. 655 782,-

Driftskostnader kr. 578 347,-

Årsresultat kr. - 77 833,-

Sameiet Nordre Neset

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:

Driftsinntekter kr. 133 600,-

Driftskostnader kr. 126 218,-

Årsresultat kr. 7 382,-

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter for Nordre Nes Velforening og Sameiet Nordre Neset følger vedlagt i salgsoppgaven.

Regulering

Eiendommen er regulert til boliger, felles grøntareal, bevaring av bygninger og bevaring av anlegg med plannavn "Neset I, II, III, Marie Treschows minne", vedtatt 03.06.1983 med planID 52001. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrense, ras- og skredfare samt strandlinje sjø. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe.

For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det foreligger ingen tinglyst avtale for bruk av vei tilhørende GBNR. 156/1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Erklæring/avtale, tinglyst 22.11.1955, dagboknr. 503021, gjelder: Avtale mellom Grete Grøgaard og Stiftelsen Marie Treschows Minne i forbindelse med overdragelse av eiendommen GBNR. 156/47 i 1955.

Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 18.11.1982, dagboknr. 14765, gjelder: Kommunen har rett til å anlegge tursti på GBNR. 156/18, 47, 81 og 82, i trasé langs stranden.

Bestemmelse om vann- og kloakkledning, tinglyst 12.03.1985, dagboknr. 3676, gjelder: Rett for kommunen til å ha liggende, etterse og vedlikeholde de hovedledninger og pumpestasjoner for vann og avløp som går over/ligger på eiendommen GBNR. 156/18 og 47. Det gis rett til å benytte private veier frem til anleggene. Eierne skal ikke foreta bygningsmessige eller terrengmessige arbeider, herunder beplantning, som vanskeliggjør adgangen til anleggene eller utsetter disse for trykk, frost eller annen skade.

Bestemmelse om vann- og kloakkledning, tinglyst 01.11.1985, dagboknr. 18072, gjelder: Reparasjon- og vedlikeholdsarbeid av felles ledninger for vann, avløp, elektrisitet, telefon m.m. skal utføres for regning av de brukerne s om er berørt av skaden/vedlikeholdet. Utgifter skal fordeles likt pr. seksjon som benytter ledninger på skadestedet. Eierne av den enkelte seksjon plikter selv å gjøre seg kjent med hvor slike ledninger er plassert innenfor sin seksjon, slik at kostbare beplantninger og andre anlegg ikke plasseres slik at de hindrer ev. vedlikeholdsarbeid.

Seksjonering/Erklæring, tinglyst 01.11.1985, dagboknr. 18073, gjelder: Sameierne har ikke forkjøps- og/eller innløsningsrett. De enkelte seksjoner har eksklusiv bruksrett til sin bolig. Som sikkerhet for forpliktelser som følger av vedtekter og mulig andre forhold, har sameiet panterett med kr. 5 000,- i hver seksjon. Seksjonseiere og deres rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av Nordre Neset Velforening.

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 matrikkelenheten vises det til avgivereieendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Alle hvitevarer på kjøkken, robotgressklipper og el-billader. Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: TV'er, stereoanlegg og taklamper.

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

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne.

Boligkjøperforsikring

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler.

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

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

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

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

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

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere).

Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje 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 eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eigeidom (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 Kjartan Swift Farnes.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Nesalleen 35. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 156, bnr. 47, snr. 24 i Tønsberg. Sameiebrøk: 1/24.

Vårt oppdragsnummer er 28260172.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 1 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,- Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

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

Ansvarlig megler er Elisabeth S. Bakke / +47 90 05 54 88 / eb@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

22.05.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Nesalleen 35, 3124 TØNSBERG

05 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nesalleen 35	Nesalleen 35	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2016

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.

Bodd i boligen siden totalrenovering - August 2017

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Fames, Kjetan Swift

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2017

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle bad og våtrom ble totalrenovert i 2017

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggerputta AS

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 I din leilighet, 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

2016

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hele huset ble totalrenovert i perioden 2016-2017. Dokumentasjon via betalte fakturaer.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Wahlstrøm Bygg og Vedlikehold AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Side 2

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten 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
 2016

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Hele eiendommen ble totalrenovert i 2016-2017.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Anleggsgartnerfirmaet Stensland og Meum AS

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Side 3

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
 Kadar Nordic AS byttet ut all elektrisk i 2016-2017. Det ble oppdaget en del feil og mangler som er fikset totalt opp i av VS Elektro i 2024 Og 2026

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
 2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Side 4

Kadar Nordic AS byttet ut all elektrisk i 2016-2017. Det ble oppdaget en del feil og mangler som er fikset totalt opp i av VS Elektro i 2024 Og 2026

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 VS Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

13.1.2 Årstall
 2017

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Huset ble totalrenovert i 2016-2017

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Rørleggergutta AS

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

Side 5

16.1.2 Årstall
 2017

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Kadar Nordic AS byttet ut all elektrisk i 2016-2017. Det ble oppdaget en del feil og mangler som er fikset totalt opp i av VS Elektro i 2024 Og 2026

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 VS Elektro AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

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

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 6

Ja Nei

24.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

24.1.2 Årstall
 2017

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Huset ble Totalrenovert i 2016-2017. Loft/beds ble bygget. Carport ble gjort om til ekstra gang og bad. Det ble også laget en ekstra stue /spasområde innunder eksisterende terrasse i husets nordvestlige hjørne.

24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Wahlstrøm Bygg og Vedlikehold AS

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 lignende?
 Ja Nei

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

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

29 Forsviger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

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

Skriv opplysningene her:
 Huset fremstår av høy kvalitet med avanserte funksjoner/løsninger og solide materialvalg.



Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name: **Kjartan Farnes** Date: **2026-05-05**

Identification:  **Kjartan Farnes**



Tilstandsrapport

Enebolig i kjede.
Nesalleen 35, 3124 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 156, bnr. 47, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 304 m² BRA-i: 278 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 Rapportdato: 19.05.2026 Oppdragsnr.: 12224-1682 Eiendomsverdi ref nr: H12031

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



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.

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes 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. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

Rapportansvarlig

Arvid Lysgård
Uavhengig Takstingeniør
arvid@metiri.no
906 87 327



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 12224-1682

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 3 av 25

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 12224-1682

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 4 av 25

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en enebolig i kjede, med opprinnelse fra 1985. Boligen er oppført i tre over grunnmur av betongblokker e.l. i perioden 2016 til 2017 ble hele boligen renoverert og fornyet, samt at deler av boligen ble bygget om og utvidet. Selger opplyser at alt arbeid utført i denne perioden ble gjort av fagfolk. Dokumentasjon er fremvist i form av bilder og fakturaer, men det mangler dokumentasjon på arbeid utført på EL- anlegg. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr.

Enebolig i kjede. - Byggeår: 1985

UTVENDIG

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med stående trekledning. Selger opplyser at all trekledning ble skiftet i 2016. Det er takkonstruksjon av plassbygget tre. Selger opplyser at deler av takkonstruksjon ble bygget om i perioden 2016 til 2017. Det er takteking med enkelkrummet teglstein, glassert, med takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra 2016. Bygningen har malte treinduer med 2-lags glass, og ytterdører i tre, fra 2016. Terrasser i tre o.l. er fra 2017. Terrasser er oppført i tre med teak på gulv. Det er rekkverk i tre og noe glass. På deler av terrasser er det lagt kunstgress på gulv. Det er også noe terrasser bestående av fliser over terreng.

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av parkett, tepper og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det meste av overflater ble renoverert i 2017, men det ble også montert noe ny tapet i 2022. I 2026 ble flere vegger i kjeller malt på nytt. Innvendig har boligen malte, glatte dører i tre, fra 2017. Innvendige trapper i tre. Det er teppe på trinn. Trapper er pusset opp og fornyet i 2017 iflg. selger. Det er etasjeskillere av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe. Det er vedovn og sotluke i underetasjen. I stue/kjøkken i 1. etasje er det montert en biopis. Biopisens varmes opp med bruk av etanol, og denne er ikke tilkoblet pipen, da den ikke avgir røyk.

VÅTROM

Bad i u. etg., fra 2017. Innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte flater i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Bad/spa- avdeling, fra 2017. Innredet med dobbel dusj og badekar. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i tak. Det er fliser på gulv. Det er fliser på vegger i våtsone, ellers er det malte plater på vegger.

Vaskerom i u. etg., med opprinnelse fra byggeår, sist pusset opp i 2017. Innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er fliser på gulv og malte plater på vegger.

Oppdragsnr.: 12224-1682

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 5 av 25

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig i kjede.

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

I u. etg. er ikke teknisk-rom tegnet inn på byggemeldte tegninger. På tegninger er vaskerom og teknisk rom tegnet inn som et rom. I 1. etg. er garasjen tegnet inn som en carport.

Bad ved entre i 1. etg., fra 2017. Innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Gulvet er pusset med microsement. Det er fliser og noe tapet på veggene. Taket har malte flater.

Hovedbad i 1. etasje, fra 2017. Innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Gulvet er pusset med microsement. Det er fliser og noe tapet på veggene. Taket har malte flater.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

I u. etg. er det kjøkkeninnredning med glatte fronter, fra 2017. Det er ikke ventilator over komfyr. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det er fliser på gulv. Det er ikke montert ventilator over komfyr, og det er heller ingen annen ventilering fra kjøkken.

I 1. etg. er det kjøkkeninnredning med glatte fronter, fra 2017. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue i u. etg., fra 2017. Det er fliser på gulv og trepanel på vegger. Sittebenker o.l. er også oppført i tre. Det er montert elektrisk vann til oppvarming.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran på teknisk rom. Det er rør-i-rør, samt noe kobberrør i bygget. Sameskap for rør-i-rør system er plassert på teknisk rom, med korrekt drenering av vann til gulvet. Det er sluk i gulv på teknisk rom, og det er synlig membran i gulv rundt sluk. Det er avløpsrør av plast. Selger opplyser at alt av vann- og avløpsrør ble skiftet av fagfolk i perioden 2016 til 2017. Varmtvannsbereder på 400 liter fra 2016, plassert i teknisk rom.

Det ble montert to varmepumper i boligen i 2019 iflg. selger. Disse er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumper var i bruk og fungerte på befaringdagen. Selger opplyser at det ble utført service på varmepumper i 2026.

Sikringskap med automatsikringer, plassert i teknisk rom. Selger opplyser at hele EL- anlegget ble fornyet i perioden 2016 til 2017. Selger opplyser videre at det i 2021 og i 2026 også ble foretatt noe utskifter og utbedringer, dette da det tidligere var noe feil på EL- anlegget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av leirholdige masser. Dreneringen består av platonplast, drenerende masser samt drenerør i grunnen. Selger opplyser at all drenering ble skiftet av fagfolk i 2016. Bygningen har grunnmur i lettblokkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det meste av grunnmuren ble utvendig pusset og malt på nytt i 2017.

Utvendig er det avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Selger opplyser at utvendige vann- og avløpsrør ble skiftet av fagmann i 2016.

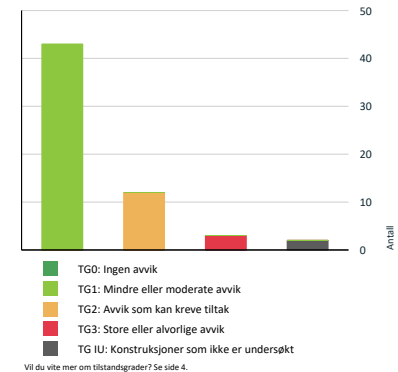
Oppdragsnr.: 12224-1682

Befaringsdato: 07.05.2026

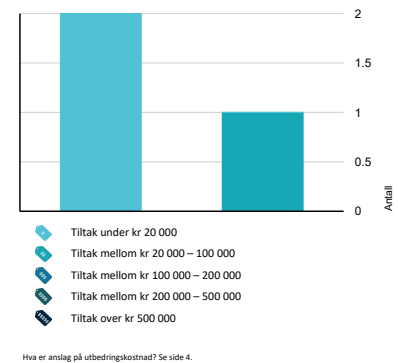
Side: 6 av 25

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Sammendrag av boligens tilstand

1 Våtrom > U. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > U. etasje > Bad/spa- avdeling > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > 1. etasje > Bad ved entre > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

! Eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOILIG I KJEDE.



Byggeår

1985

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

År	Beskrivelse	Periode
2016	Modernisering, renovring og tilbygg	I perioden 2016 til 2017 er boligen, pusset opp, renoverert og bygget om. Deler av spa- avdelingen i u. etg. er tilbygg fra denne perioden.

UTVENDIG

TO 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med enkelkrummet teglstein, glassert, fra 2016 iflg. selger. Taktekking er vurdert fra bakkeplan og fra takvindu på hems.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra 2016 iflg. selger.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere bør vurderes montert på takflater hvor det er fare for snøras områder der mennesker ferdes, for å redusere risiko for personskader og materielle skader.

Vurdering av avvik:

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



TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med stående trekledning. Selger opplyser at all trekledning ble skiftet i 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er lite lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Dette medfører økt risiko for fuktskader og kan redusere levetiden på kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden på kledningen. Manglende lufting kan føre til oppfukning og råteskader i trekonstruksjonen.



TO IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Det er takkonstruksjon av plassbygget tre. Selger opplyser at deler av takkonstruksjon ble bygget om i perioden 2016 til 2017.

Det er ikke inspeksjonsmulighet av takkonstruksjoner, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade. Konsekvensen av manglende inspeksjonsmulighet er at eventuelle feil eller mangler i takkonstruksjonen ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader og følgeskader på bygningen.

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2016.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

TO 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre, fra 2016. I stue i 1. etg. er det heve- skyvedører i tre, fra 2016.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser i tre, fra 2017 iflg. selger. Terrasser er oppført i tre med teak på gulv. Det er rekkverk i tre og noe glass. På deler av terrasser er det lagt kunstgress på gulv. Det er også noe terrasser bestående av fliser over terreng.

INNSENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, tepper og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det meste av overflater ble renoveret i 2017, men det ble også montert noe ny tapet i 2022. I 2026 ble flere vegger i kjeller malt på nytt.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er utført maling med krysslasser i stue/kjøkken i 1. etasje og i underetasjen.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I overgangen mellom entré og stue/kjøkken i 1. etasje er det registrert noe knirk i gulvet, samt mindre glipper i skjøtene på parketten.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det anbefales å utbedre knirk og glipper i parketten for å sikre bedre komfort og forhindre ytterligere slitasje eller skade på gulvet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt slitasje, redusert levetid på gulvet og forringet bokomfort.

TO 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Det er vedovn og sotluke i underetasjen. I stue/kjøkken i 1. etasje er det montert en biopis. Biopisens varmes opp med bruk av etanol, og denne er ikke tilkoblet pipen, da den ikke avgir røyk.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige. Pipens sider er innkledd. Det er krav om at minst to sider av teglsteinspiper skal være synlige for inspeksjon og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger bør gjøres tilgjengelige for inspeksjon og vedlikehold, i henhold til gjeldende krav. Manglende tilgang til pipevanger medfører økt risiko for skjulte skader, brannfare og vanskeliggjør nødvendig tilsyn og vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er innredet areal under terreng i u. etg., og det opplyses at innredet areal under terreng er generelt en risikokonstruksjon med tanke på innebygget fukt i yttervegger. I u. etg. er det fliser og teppe på gulv. Det er malte plater på vegger. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/ i soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18%.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høy fuktivitet inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller svering av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Tilstandsrapport

Gjennom hulltaking er det observert at veggene er etterisolert fra innsiden, og at det er benyttet plast på innsiden av veggene, bak veggplatene. Grunnmur er isolert fra ytteriden for å redusere risikoen for fukt- og kondensskader. Bruk av plast på innsiden øker faren for fuktskader, da plasten reduserer grunnmurens evne til å tørke ut.

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.

Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktnivået i konstruksjonen, for eksempel ved å forbedre ventilasjon, samt vurdere utvendig etterisolering av grunnmur. Videre bør det følges med på utviklingen av fuktverdiene over tid for å unngå muggvekst, sverting og skader på materialer og konstruksjoner. Bruk av plast på innsiden av veggene øker risikoen for fuktskader, da dette hindrer uttørring av konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til omfattende skader og økte utbedringskostnader på sikt.



10.1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører i tre, fra 2017.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

VÅTROM

U. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i u. etg., fra 2017. Innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte flater i tak. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



U. ETASJE > BAD

10.1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

U. ETASJE > BAD

10.2 Overflater Gulv

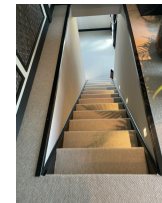
Beskrivelse



10.1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper i tre. Det er teppe på trinn. Trapper er pusset opp og fornyet i 2017 iflg. selger.



U. ETASJE > BAD

10.1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er lokalt fall til sluk i dusjsonen, men utenfor dusjsonen er gulvet tilnærmet flatt, og det mangler oppkant på membranen ved dør. I utgangspunktet er det tillatt med flatt gulv utenfor dusjsonen, men da skal det være oppkant på membranen ved dør. Det er også observert riss/sprekke i en gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør etableres oppkant på membranen ved dør for å redusere risikoen for vanninntrenging til tilstøtende rom ved eventuell lekkasje. Riss/sprekker i gulvflis bør utbedres for å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen under. Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved vannslø eller lekkasje.

U. ETASJE > BAD

10.1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

U. ETASJE > BAD

10.1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegg/hjørne.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

U. ETASJE > BAD

10.1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



U. ETASJE > BAD

10.1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang, rett bak dusjone. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%, noe som vurderer til å være tørt.



U. ETASJE > BAD/SPA- AVDELING

Generell

Beskrivelse

Bad/SPA-avdeling, fra 2017. Innredet med dobbel dusj og badekar. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i tak. Det er fliser på gulv. Det er fliser på vegger i våtzone, ellers er det malte plater på vegger. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



U. ETASJE > BAD/SPA- AVDELING

10.1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

U. ETASJE > BAD/SPA- AVDELING

10.2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 7 mm.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er kun lokalt fall til sluk, ellers er gulvet i hovedsak flatt. Det mangler oppkant på membranen ved dør. Selger opplyser at det er varmekabel i gulvet, men varmekablene rundt badekaret er defekte og er derfor ikke lenger i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Defekte varmekabler bør utbedres for å sikre tilstrekkelig oppvarming og tørking av gulvet, og for å redusere risikoen for fuktskader.

U. ETASJE > BAD/SPA- AVDELING

10.1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

U. ETASJE > BAD/SPA- AVDELING

10.1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har badekar og dusjvegg/hjørne.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

U. ETASJE > BAD/SPA- AVDELING

10.1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med vifte i tak.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

U. ETASJE > BAD/SPA- AVDELING

10.1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er imidlertid foretatt fuktmåling med en fuktindikator nederst på vegger, uten å påvise avvik av betydning.

U. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i u. etg., med opprinnelse fra byggeår, sist pusset opp i 2017. Innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er fliser på gulv og malte plater på vegger. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



U. ETASJE > VASKEROM

10.1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

U. ETASJE > VASKEROM

10.2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen under dørterskelen er 10 mm. Det er fremvist dokumentasjon i form av bilde at det er oppkant på membranen under dørterskel.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

U. ETASJE > VASKEROM

Vurdering av avvik:

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

Det er lite fall til sluk, og det er ikke synlig oppkant på membranen ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

U. ETASJE > VASKEROM

10.1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



U. ETASJE > VASKEROM

10.1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

U. ETASJE > VASKEROM

10.3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering av rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Vaskerommet mangler ventilasjon, noe som kan medføre forhøyede fuktverdier i omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det må etableres tilfredsstillende ventilasjon i vaskerommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risikoen for forhøyede fuktverdier i omkringliggende konstruksjoner. Manglende ventilasjon kan føre til fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer.

Kostnadsestimert: 20 000 - 100 000

U. ETASJE > VASKEROM

10.1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er imidlertid foretatt fuktmåling med en fuktindikator nederst på vegger, uten å påvise avvik av betydning.

1. ETASJE > BAD VED ENTRE

Generell

Beskrivelse

Bad ved entre i 1. etg., fra 2017. Innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte flater i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD VED ENTRE

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegg/hjørne.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD VED ENTRE

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD VED ENTRE

1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er imidlertid foretatt fuktmåling med en fuktindikator nederst på vegger, uten å påvise avvik av betydning.

1. ETASJE > HOVEDBAD

Generell

Beskrivelse

Hovedbad i 1. etasje, fra 2017. Innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Gulvet er pusset med microsement. Det er fliser og noe tapet på veggene. Taket har malte flater. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

1. ETASJE > HOVEDBAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger i våtsoner. Ellers er det også noe tapet på vegger. Det er malte flater i tak.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

1. ETASJE > HOVEDBAD

1 TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er malt/behandlet microsement på gulv. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25. Det er lagt ny microsement på gulv i senere tid, dette da microsementgulv fra 2017 hadde løstet.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

1. ETASJE > HOVEDBAD

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og bänemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > HOVEDBAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegg/hjørne.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

1. ETASJE > HOVEDBAD

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med vifte i tak.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

1. ETASJE > HOVEDBAD

1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er imidlertid foretatt fuktmåling med en fuktindikator nederst på vegger, uten å påvise avvik av betydning.

KJØKKEN

U. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

I 1. etg. er det kjøkkeninnredning med glatte fronter, fra 2017. Det er ventilator over komfy og opplegg for oppvaskmaskin. Det er fliser på gulv.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



U. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke montert ventilator over komfy, og det er heller ingen annen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Det bør etableres ventilasjon på kjøkkenet, fortrinnsvis med mekanisk avtrekk over komfy. Manglende ventilasjon medfører risiko for dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og luktspredning til øvrige rom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

I 1. etg. er det kjøkkeninnredning med glatte fronter, fra 2017. Det er ventilator over komfy og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

SPESIALROM

U. ETASJE > BADSTUE

1 TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue i u. etg., fra 2017. Det er fliser på gulv og trepanel på vegger. Sittebenker o.l. er også oppført i tre. Det er montert elektrisk oven til oppvarming.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

I hagen mot vest er det bygget et nytt basseng i senere tid. Bassenget er ikke faglig vurdert av takstmann, og det settes derfor ikke tilstandsgrad. Selger opplyser imidlertid at bassenget fungerer som det skal.



1 TO 2 Andre VVS-installasjoner - 1

Beskrivelse

Det er laget et vinrom i boligen som går fra u. etg. og opp til 1. etg. Kjøleaggregat til vinrom er plassert på kryploft ved hems. Kjøleaggregat o.l. er fra 2017 iflg. selger.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Et kjøleaggregat til kjølerom har en forventet levetid på 10–15 år ved jevnlig service og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da kjøleaggregatet fungerer i dag, men siden over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser eller feil som kan føre til driftstans eller lekkasjer. Videre oppfølging og jevnlig kontroll anbefales for å redusere risiko for uforutsette skader.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran på teknisk rom. Det er rør-i-rør, samt noe kobberrør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på teknisk rom, med korrekt drenering av vann til gulvet. Det er sluk i gulv på teknisk rom, og det er synlig membran i gulv rundt sluk. Selger opplyser at alt av vannrør ble skiftet av fagfolk i perioden 2016 til 2017.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

1 TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Selger opplyser at alt av avløpsrør ble skiftet av fagfolk i perioden 2016 til 2017.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er periodisk mekanisk ventilasjon fra kjøkken i 1. etg., og fra bad. Ellers har Boligen naturlig ventilasjon.

1 TO 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

1 TO 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det ble montert to varmpumper i boligen i 2019 iflg. selger. Disse er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmpumper var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Selger opplyser at det ble utført service på varmpumper i 2026.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

En typisk luft-til-luft-varmepumpe har en forventet levetid på 12 til 15 år. Med godt vedlikehold og riktig bruk kan de vare lenger, men etter ca. 12-15 år er komponentene ofte slitt, og effekten reduseres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge opp med jevnlig service og vedlikehold av varmepumpene for å forlenge levetiden og sikre god drift. Konsekvensen av å ikke følge opp vedlikehold er økt risiko for driftstans, redusert effekt og behov for utskifting på kortere varsel.

Tilstandsrapport

1 TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 400 liter fra 2016, plassert i teknisk rom.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

Sikringskapp med automatsikringer, plassert i teknisk rom. Selger opplyser at hele EL-anlegget ble fornyet i perioden 2016 til 2017. I 2021 ble det montert et nytt og større sikringskapp, dette for å få plass til noen flere kurser. Selger opplyser videre at det i 2021 og i 2026 også ble foretatt noe utskifter og utbedringer, dette da det tidligere var noe feil på EL-anlegget.

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

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring E og videre.
- 2016 Selger opplyser at hele EL-anlegget ble fornyet i perioden 2016 til 2017. I 2021 ble det montert et nytt og større sikringskapp, dette for å få plass til noen flere kurser. Selger opplyser videre at det i 2021 og i 2026 også ble foretatt noe utskifter og utbedringer, dette da det tidligere var noe feil på EL-anlegget.

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

Ekstiterer det samsvarserklæring?

Nei

Selger opplyser at alt arbeid utført på EL-anlegget skal være gjort av fagfolk, men dokumentasjon og samsvarserklæring mangler på arbeid utført i 2016/2017. Det er imidlertid fremvist samsvarserklæring på arbeid utført i 2021 og i 2026. Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

10. Er det tegn på at kabelinnføring og hull i inntak og sikringskapp ikke er tettet, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent

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

Som følge av manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Manglende dokumentasjon og samsvarserklæring kan være tegn på at deler av utført arbeid ikke er fagmessig utført, og påkostninger og oppgraderinger kan derfor ikke utelukkes. Selger opplyser at varmekabler på gulv i spa-avdelingen ikke fungerer, da disse kan være feilmontert.

13. Er det tegn på at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

14. Er det tegn på at kabelinnføring og hull i inntak og sikringskapp ikke er tettet, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

15. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent

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

Som følge av manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Manglende dokumentasjon og samsvarserklæring kan være tegn på at deler av utført arbeid ikke er fagmessig utført, og påkostninger og oppgraderinger kan derfor ikke utelukkes. Selger opplyser at varmekabler på gulv i spa-avdelingen ikke fungerer, da disse kan være feilmontert.

17. Er det tegn på at kabelinnføring og hull i inntak og sikringskapp ikke er tettet, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

18. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent

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

Som følge av manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Manglende dokumentasjon og samsvarserklæring kan være tegn på at deler av utført arbeid ikke er fagmessig utført, og påkostninger og oppgraderinger kan derfor ikke utelukkes. Selger opplyser at varmekabler på gulv i spa-avdelingen ikke fungerer, da disse kan være feilmontert.

20. Er det tegn på at kabelinnføring og hull i inntak og sikringskapp ikke er tettet, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

21. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent

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

Som følge av manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Manglende dokumentasjon og samsvarserklæring kan være tegn på at deler av utført arbeid ikke er fagmessig utført, og påkostninger og oppgraderinger kan derfor ikke utelukkes. Selger opplyser at varmekabler på gulv i spa-avdelingen ikke fungerer, da disse kan være feilmontert.

23. Er det tegn på at kabelinnføring og hull i inntak og sikringskapp ikke er tettet, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

24. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent

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

Som følge av manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Manglende dokumentasjon og samsvarserklæring kan være tegn på at deler av utført arbeid ikke er fagmessig utført, og påkostninger og oppgraderinger kan derfor ikke utelukkes. Selger opplyser at varmekabler på gulv i spa-avdelingen ikke fungerer, da disse kan være feilmontert.

26. Er det tegn på at kabelinnføring og hull i inntak og sikringskapp ikke er tettet, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

27. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent

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

Som følge av manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Manglende dokumentasjon og samsvarserklæring kan være tegn på at deler av utført arbeid ikke er fagmessig utført, og påkostninger og oppgraderinger kan derfor ikke utelukkes. Selger opplyser at varmekabler på gulv i spa-avdelingen ikke fungerer, da disse kan være feilmontert.

Tilstandsrapport

Dreneringen består av platonplast, drenerende masser samt drensør i grunnen. Selger opplyser at all drenering ble skiftet av fagfolk i 2016.

Det vurderes at dreneringen ivaretar sin funksjon. Fukt i vegger i underetasjen vurderes å skyldes kapillært oppsug fra grunnen, som følge av manglende kapillærbrytende sjikt.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

To 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det meste av grunnmuren ble utvendig pusset og malt på nytt i 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
På befaringsdagen ble det registrert noe gjestående arbeid med maling av grunnmuren mot nordvest, samt under takterrassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres ferdigstilling av malerarbeidet på grunnmuren mot nordvest og under takterrassen for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og forvitring. Manglende overflatebehandling kan medføre økt risiko for fuktopptak og skader i grunnmuren over tid.



To 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein, fra 2016/2017.

To 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skvt skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

I henhold til NVE-kartet ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred, og deler av tomten ligger i et flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

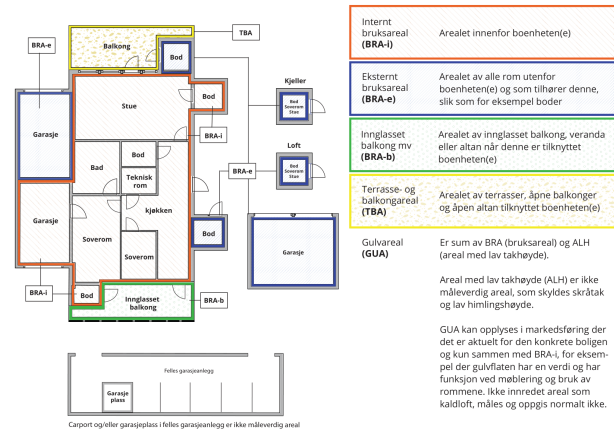
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig i kjede.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
U. etasje	122			122	55		122
1. etasje	132	26		158	40		158
Hems	24			24		7	31
SUM BRA	278	26			95	7	311

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. etasje	Gang med trapp, 2 soverom, stue/kjøkken, bad, bad/spa- avdeling, vaskerom, badstue, teknisk rom, vinskapp		
1. etasje	Entré, bad ved entre, hovedbad, 2 soverom, stue/kjøkken, trapperom, vinskapp	Garasje, bod	
Hems	Stue/soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I u. etg. er ikke teknisk-rom tegnet inn på byggemeldte tegninger. På tegninger er vaskerom og teknisk rom tegnet inn som et rom. I 1. etg. er garasjen tegnet inn som en carport.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Kommentar: Hems en på godkjente og byggemeldte tegninger beskrevet som en bod/lager/garderobe. Bruken av hems stemmer således ikke med dagens bruk, da hems er benyttet som rom ment for varig opphold.

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring	Dato	Til stede	Rolle
	07.5.2026	Arvid Lysgård Kjartan Swift Farnes	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	156	47		24	0 m ²	IKKE OPPGIT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Nesalleen 35							
Hjemmelshaver							
Farnes Kjartan Swift							

Kilder og vedlegg

Dokumenter	Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		12.05.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest-oppføring av mindre tilbygg og fasadeendringer.		15.05.2004		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger fra 1983		11.10.1983		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger fra 2016 i forbindelse med tilbygg, fasiner og endring av planløsning.		24.06.2016		Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 12224-1682 Befaringsdato: 07.05.2026 Side: 23 av 25

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• Fuktøk: Overflatesk 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 fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-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 inngjasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GLA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• ~~Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.~~

Oppdragsnr.: 12224-1682 Befaringsdato: 07.05.2026 Side: 24 av 25

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,5m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eler har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og 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 veiledningene til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/H2031>

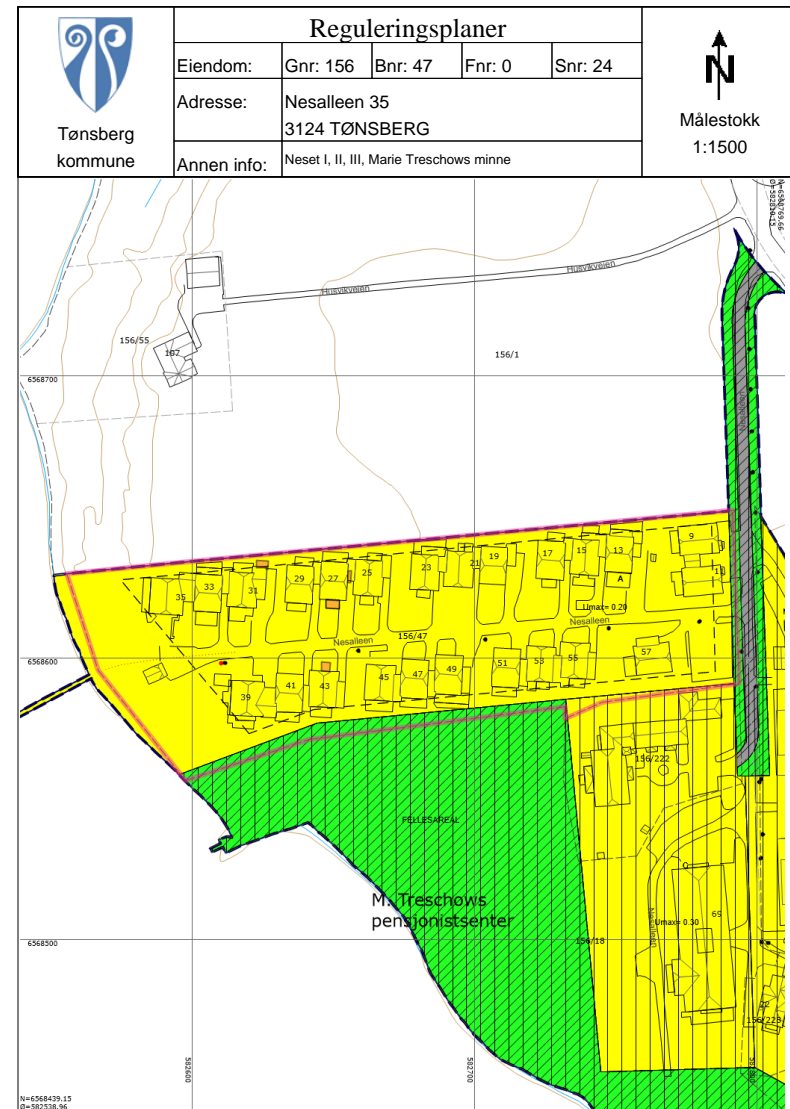
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Oppdragsnr.: 12224-1682 Befaringsdato: 07.05.2026 Side: 25 av 25



28.04.2026 09:40:44 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		RpOmråde vedtatt på bakkenivå
	Matrikelnummer.		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		Sti
	Husnummer		Fylkesvegboaks		Fylkesveg gatenavn
	Kommunalveg gatenavn		Privatveg gatenavn		RpGrense
	RpFormålgrense		Byggegrense		Bevaring av bygninger
	Bevaring av anlegg		Boligområde		Felles avkjørsel
	Felles grantareal		Kanal og grøft		Kystkontur tekniske anlegg
	Kystkontur		Høydekurve		

28.04.2026 09:40:44 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

52001

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NESET I, II OG III
MARIE TRESCHOWS MINNE I SEM KOMMUNE

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder innenfor det område som på reguleringskartet er vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområde (boliger)
2. Spesialområde, bevaringsverdig bebyggelse (boliger)
3. Spesialområde, bevaringsverdig park/fellesareal
4. Landbruksområder

§ 2

Før utbygging av et område kan igangsettes, skal det for dette område foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise:

- bygningers plassering, etasjetall, høyde, takform
 - parkeringsplasser, garasjer
 - interne gangveier
 - område for eksisterende og fremtidig vegetasjon
- Tømtedeling innen de enkelte byggefeltene tillates ikke.

§ 3

Byggeområder

I felt A kan oppføres konsentrert småhusbebyggelse (boliger) i 1 etg. Minste takvinkel skal være 22°, sadeltak. Halv valm tillates. Loftsetasjen kan innredes til boligformål. Arker etc. tillates. U max = 0,20.

Parkering skal skje i garasjer knyttet til den enkelte bolig alternativt i fellesanlegg.

I felt B kan oppføres 3 blokker (boliger) i inntil 2 etasjer. Minste takvinkel skal være 22°, sadeltak. Halv-valm tillates. U max = 0,25.

Parkering skal skje i underetasje, alternativt fellesparkering.

I felt C kan oppføres blokk i inntil 2 etasjer. I tillegg til boliger kan oppføres bygg for privat alders- og pleiehjemsvirksomhet og servicevirksomhet for eldre som felleskjøkken (eventuelt med kafeteria), hørpleie, fotpleie, felles oppholdsrom m.v. For mindre deler av bygninger kan det også innredes rom for kulturelle aktiviteter og kontordrift. Takvinkel og eksteriør skal tilbasses eksisterende bygninger. U max = 0,30. Eksisterende hovedbygning bevares.

Eksteriørmessige endringer, oppføring av ny sidefløy kan kun skje etter godkjenning av riksantikvaren. Bygningen kan moderniseres teknisk og bygningsmessig innvendig etter byggherrens ønske innenfor bygningslovens rammer.

Parkering i felt C, gjesteparkering, skal vises på bebyggelsesplan.

Side 2 av 2

Nye bygninger i områdene A, B og C med tilhørende utendørsanlegg i bevaringsområdet skal gis en utforming m.h.t. bygningsmassens størrelse, takform, materialbruk, utforming av fasader, samt farger som harmonerer med bebyggelsen og miljøet i bevaringsområdet for øvrig.

§ 4

Det tillates oppført ny sjøbod, der hvor denne har ligget tidligere. Bygget skal ha samme størrelse og hovedform som tidligere bygning. Bygningen skal kunne brukes til tradisjonell sjøbodvirksomhet. Max gesimshøyde 6,5 m, max mønehøyde 10,5 m.

§ 5

I spesialområdene skal søknad om nybygg, eksteriørmessige endringer på eksisterende bygninger og andre inngrep av betydning for verneinteressene (endringer i parkområdet) oversendes de antikvariske myndigheter (fylkeskonservatoren) til uttalelse.

§ 6

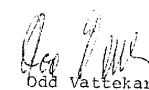
I området mellom frisisiktlinjer og veiformål (frisisiktsoner) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers plan.

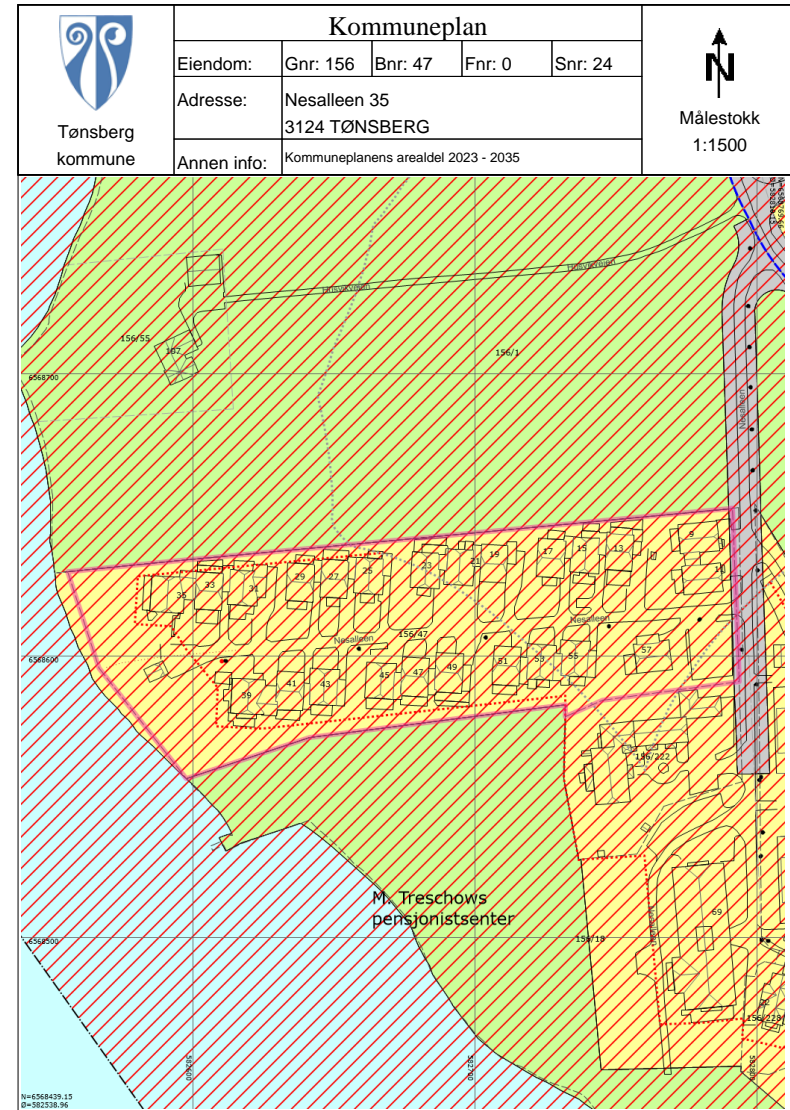
§ 7

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelser i bygningsloven og bygningsvedtektene.

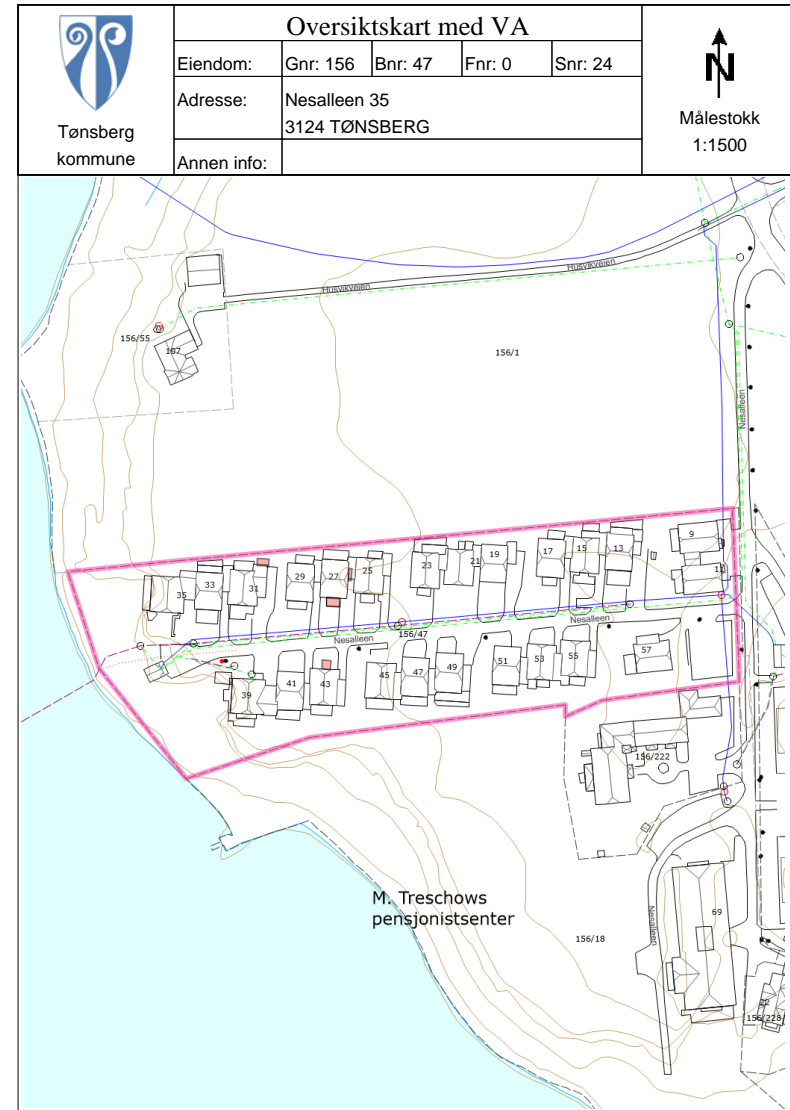
FYLKESMANNEN I VESTFOLD

Tønsberg, 3. juni 1983


Odd Vattekær



Tegnforklaring					
	Strandlinje sjø		Byggegrense		Langsiktig utviklingsgrense
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Matrikelnummer.
	Bygg og anlegg		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Husnummer		Fylkesvegboкс
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål		Grense for faresoner
	Ras- og skredfare		Boligbebyggelse - Nåværende		Veg - Nåværende
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Kanal og grøft		Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur
	Høydekurve				



Tegnforklaring					
	Brannventil		Kran		Kum - annen eier
	Overvannsledning		Spillvannsledning		Vannledning uten Vestfold vann
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Matrikelnummer.
	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		Sti		Husnummer
	Fylkesvegboкс		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Kanal og grøft		Kystkontur tekniske anlegg
	Kystkontur		Høydekurve		Havflate



Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Nils J. Rønning
Direkte telefon: 468 94 258

JpID: 24/58162

Vedtaksdato: 15.05.2024
Vedtaksnummer: 629/24

Nesalleen 35 - 156/47/0/24 - oppføring av mindre tilbygg og fasadeendring - ferdiggattest

Søker			
Kjartan Swift Farnes	Nesalleen 35	3124	Tønsberg
Tiltakshaver			
Kjartan Swift Farnes	Nesalleen 35	3124	TØNSBERG

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdiggattest for følgende tiltak:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
156	47	0	24

Bygningsnummer: 8316090-01

Bygningstype: Enebolig

Tiltakstype: Oppføring av mindre tilbygg og fasadeendring

Arkivsaksnummer: 20/25487

Vedtaksnummer: Ett trinn DFUB 382/16 29.07.2016 – JpostID 16/44931
tillatelse
Endring DFUB 482/16 29.09.2016 – JpostID 16/55631
Midlertidig DPB 1520/20 – 18.11.2020 – JpostID 20/139591
brukstillatelse

Merknader:

Tiltakshaver har kvittert for at det er utført ikke-søknadspliktige arbeider i forbindelse med tiltaket.

Opprinnelig var hagetrappen søknadspliktig fordi den var på sjøsidan av byggegrensene i hhv detaljregulering og kommuneplan. Etter endring av kommuneplanens arealdel 03.04.2024, er ikke lenger grensene identiske. Hagetrappen er flyttet og plassert på landsiden av byggegrensen i kommuneplanen og på sjøsidan av byggegrensen i detaljreguleringen.

Ferdiggattesten omfatter derfor tilbygg, fasadeendring og hagetrapp, som betraktes som en endring som ikke er søknadspliktig.

Sted: Tønsberg
Dato: 15.05.2024
Underskrift: Nils J. Rønning

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.
Kontroll: tbgkrelv

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.
Dagbok nr. 18073
Tønsberg Byrett 1 NOV. 1985

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 156	Bnr. 47	Fnr.	Kommune SEM
2. Eier	Navn: Arne C. Sørensen Fødselsdato (dag, mnd., år): Harald Skarstad			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.</p> <p>eller</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder projektært bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	1	21	B	1
2	B	1	22	B	1
3	B	1	23	B	1
4	B	1	24	B	1
5	B	1	24		
6	B	1	26		
7	B	1	27		
8	B	1	28		
9	B	1	29		
10	B	1	30		
11	B	1	31		
12	B	1	32		
13	B	1	33		
14	B	1	34		
15	B	1	35		
16	B	1	36		
17	B	1	37		
18	B	1	38		
19	B	1	39		
20	B	1	40		

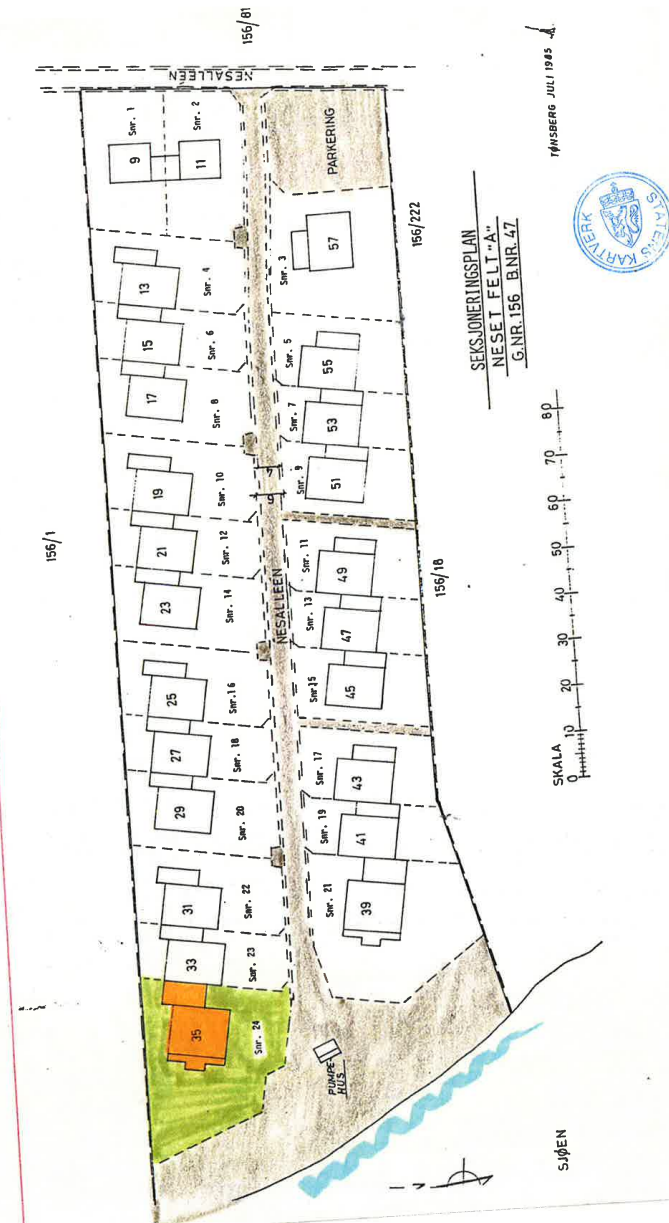
Sum teller skal stemme med nevner: 24

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst: Sameierne har ikke forkjøps-og/eller innløsningsrett. De enkelte seksjoner har eksklusiv bruksrett til sin bolig. Som sikkerhet for forpliktelser som følger av vedtekter og mulig andre forhold, har sameiet panterrett med kr.5.000,- i hver seksjon, innenfor 90% av kjøpesummen, uten opptrinsrett. Seksjonseierne og deres rettssettfølgere har rett og plikt til å være medlem av NORDRE NESET VELFORENING.

Dato: 10.09.85.
Sted: Tønsberg
Arne C. Sørensen
Harald Skarstad

Dokumentet returneres til:
Navn: KREDITKASSEN EIENDOMSDELING
Adresse: Storgaten 20
3100 Tønsberg
Telefon: 14730



SEKSJONERINGSPLAN
NESET FELT - A
G.NR. 156 - B.NR. 47

SKALA 0 10 20 30 40 50 60 70 80

Sjøen

Vedtekter for Nordre Nes Velforening, orgnr. 996 322 408

§1 – Velforeningen omfatter områdene innenfor Nordre Nes, gbnr.156/18, 47, 81, 222 og 228 i Tønsberg kommune, og eventuelle senere utskilte parseller/seksjoner av disse. Velforeningens formål er å ivareta beboernes felles interesser, samt å forestå driften av fellesarealene så som park, interne veier o.l., alt i h.h.t. reguleringsvedtekter og Riksantikvarens forutsetninger.

§2 – Hver eier av bolig/eierseksjon og mulig fremtidige seksjoner som måtte komme innenfor området, har rett og plikt til å være medlem av foreningen. Hver husstand utgjør minst ett medlem. Eterne av pensjoniststeder utgjør 6 medlemmer.

§3 – Velforeningen skal ledes av et styre bestående av minst 4 medlemmer som velges av og blant velforeningens medlemmer på årsmøtet. Eneboligene (felt A), blokkene (felt B), og de øvrige (felt C) bør være representert med minst et medlem hver. Leder, som velges særskilt, og de øvrige styremedlemmene, velges for 2 år. Videre velges 1 varamedlem for 2 år, og revisor for 1 år. Styret konstituerer seg og velger nestleder, kasserer og sekretær. På årsmøtet nedsettes en valgkomité på 3 medlemmer for 2 år. Styret kan opprette egne arbeidsgrupper til å ta seg av særskilte oppgaver. Styret kan ikke treffe avgjørelser av økonomisk betydning for medlemmene ut over de utgifter som er nødvendig for driften av området. Jfr også §5.

§4 – Årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av mai. På årsmøtet skal regnskap for foregående år fremlegges og budsjett for kommende år vedtas. Medlemsmøter avholdes for øvrig så ofte styret finner det nødvendig, eller når minst 10% av medlemmene ber om det. Innkallelse til årsmøte og medlemsmøter skjer med 2 ukers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes dersom styret finner det nødvendig, eller dersom det blir forlangt av foreningens revisor eller minst 1/5 av medlemmene.

Årsmøtet og medlemsmøter har besluttende myndighet dersom minst 2/5 av medlemmene er representert, enten selv eller ved fullmektig. Vedtektene kan kun endres med 2/3 flertall. Dog kan Velforeningen ikke oppløses uten samtykke av Tønsberg bygningsråd, idet etableringen av en slik velforening som skal ivareta fellesanlegg m.v. er en forutsetning for fradelingstilatelsen gitt av bygningsmyndighetene. Eventuelle endringsforslag må være utstedt til medlemmene minst 2 uker før møtet.

§5 – Utgiftene til fellesarealene så som vedlikehold av veier og plener m.m. skal fordeles likt på velforeningens medlemmer. Styret fastsetter hvilket beløp medlemmene skal betale, og dette betales forskuddsvis en gang årlig før angitt betalingsfrist. I tillegg til dekning av rene driftsutgifter, kan styret vedta å sette av penger til et drifts/vedlikeholdsfond. Avsetningen til dette fond kan ikke overstige 25% av totalbudsjettet for hvert enkelt år

§6 – Samtlige medlemmer av velforeningen er forpliktet til å delta i det fellesantenneanlegget som etableres på området, i det det er forbudt å sette opp fjernsynsantenner på hvert enkelt hus.

§7 – Samtlige medlemmer er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til gjenvalg når man sitter i det avtroppende styret.

§8 – Alle medlemmer av velforeningen har rett og plikt til å stille med minimum en representant til fellesdugnader 2 ganger i året (høst og vårdugnad) som er besluttet av årsmøte. Hvis man selv ikke kan møte, er eierseksjonen pliktig til å stille med stedfortreder, eller betale en avgift til velforeningen pr. dugnad å kr. 600,- som skal dekke innleid arbeidskraft for å fullføre arbeidet.

§9 - Disse vedtekter trer i kraft fra 24. mars 1988. Revidert 23. april 2013.

Protokoll årsmøte for Nordre Nes Velforening – 2025.

Tid: Mandag 26. mai klokken 19:00.

Sted: Kjellerstuen Marie Treschows Minde.

Det ble avholdt årsmøte i Nordre Nes Velforening med følgende saker og beslutninger

- Godkjenning av innkalling og sakliste – vedtak: Godkjent
- Valg av møteleder og referent –og ble valgt
- Valg av to medlemmer til å signere protokollenog..... ble valgt
- Godkjenning av styrets årsberetning 2024/25 – vedtak: Styrets årsberetning ble godkjent
- Godkjenning av regnskap 2024 – vedtak: Regnskapet ble godkjent som fremlagt
- Godkjenning av budsjett for 2025 – vedtak: Budsjett og kontingent godkjent
 - Sak 6.1: Kontingent for 2025 økes med 5% i takt med forventet prisstigning i samfunnet og for å holde egenkapitalen på dagens nivå, i henhold til vedtektene i foreningen.
- Valg av nytt styre og valgkomite – vedtak: Nytt styre og valgkomite ble valgt.
- Innkommne saker – Ingen innkomne saker

Tønsberg 10.5.2025

Medlem 1

Medlem 2

Nordre Nes Velforening

Organisasjonsnummer 996322408

Kontor	Telest	2024	2023	Endring
DRIFTSINNTEKTER				
3200	Kontingenter	-655 782,70	-506 640,00	-149 142,70
SUM DRIFTSINNTEKTER		655 782,70	506 640,00	149 142,70
5000	Lønn parkvedlikehold	39 134,00	37 270,00	1 864,00
7100	Bilgottgjørelse, oppgavepliktig	350,00	300,00	50,00
Sum lønnskostnader		39 484,00	37 570,00	1 914,00
6250	Drivstoff gressklipper	6 342,00	3 845,70	2 496,30
6320	Container, avgift hageavfall	20 987,81	16 613,69	4 374,12
6620	Vedlikehold gressklipper	15 212,35	0,00	15 212,35
6621	Parkvedlikehold annet	0,00	10 000,00	-10 000,00
6850	Møt/dugnad	1 823,00	556,40	1 266,60
Sum andre kostnader		44 366,16	31 015,79	13 349,37
Sum parkvedlikehold		83 849,16	68 685,79	15 263,37
6340	Strøm veibelysning	20 758,78	26 894,07	-6 135,29
6390	Brøyting	77 268,75	52 601,25	24 667,50
6622	Gatebelysning	99 418,00	0,00	99 418,00
Sum vedlikehold/drift		197 445,53	79 496,32	117 950,21
6420	Leie datasystemer	4 375,50	3 881,75	493,75
6705	Regnskapsonorar	5 647,00	5 216,00	431,00
6902	Internett, TV	284 837,40	268 271,46	16 565,94
7395	Øradiforansør	-0,30	0,00	-0,30
7400	Kontingent, fradragsberettiget	1 984,50	1 035,00	949,50
7770	Bank og kortgebyrer	1 108,40	1 330,20	-221,80
Sum administrative utgifter		297 052,50	279 734,41	17 318,09
SUM DRIFTSKOSTNADER		578 347,19	427 815,52	150 531,67
DRIFTSRESULTAT		-77 435,51	-78 824,48	1 388,97
8050	Renteinntekt bankinnskudd	-398,36	-109,02	-289,34
Sum finansinntekter		-398,36	-109,02	-289,34
SUM NTO. FINANSPOSTER		-398,36	-109,02	-289,34
ÅRSRESULTAT		-77 833,87	-78 933,50	1 099,63
Overskudd - / Underskudd +				
8960	Overføringer annen egenkapital	77 833,87	78 933,50	-1 099,63
Sum overføringer		77 833,87	78 933,50	-1 099,63

Side: 1

Til: 10.56

SA.
A

Kontor	Telest	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
1500	Kundefordringer	0,00	0,00
1749	Andre forskuddsbetalte kostnader	1 488,00	0,00
Sum fordringer		1 488,00	0,00
1920	Bank 62630593307	484 241,26	300 079,05
1930	Bank 62636610629	53,00	51,34
Sum Bankinnskudd og kontanter		484 294,26	300 130,39
SUM OMLØPSMIDLER		485 782,26	300 130,39
SUM EIENDELER		485 782,26	300 130,39
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
2050	Annen egenkapital	-373 674,26	-295 840,39
	Overført resultat	0,00	0,00
Sum opplynt egenkapital		-373 674,26	-295 840,39
SUM EGENKAPITAL		-373 674,26	-295 840,39
GJELD			
2400	Leverandørgjeld	0,00	0,00
2900	Forskudd fra kunde Englestad	-1 408,00	-4 290,00
2901	Forskudd fra kunde Nøreng	-11 282,00	0,00
2960	Annen påløpt kostnad	-99 418,00	0,00
Sum kortsiktig gjeld		-112 108,00	-4 290,00
SUM GJELD		-112 108,00	-4 290,00
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		-485 782,26	-300 130,39

Stein Størn
Kasserer

Fredrikke
Revisor

Side: 1

Til: 10.56

Konto nr		Regnskap 2 024	Budsjett 2 025
3200	Ekstra Kontingent gatebelysning	112 000	0
3200	Kontingenter	262 098	186 000
3201	Altibox	281 686	297 432
	DRIFTSINNTEKTER	655 784	483 432
5000	Lønn	39 134	41 091
7100	Bilgodtgjørelse	350	350
	Sum lønnskostnader	39 484	41 441
6250	Drivstoff gressklipper	6 342	7 000
6320	Container	20 988	22 000
6620	Vedlikehold gressklipper	15 212	15 000
6621	Park vedl annet	0	15 000
6622	Gatebelysning	99 418	0
6860	Mat, dugnad	1 823	2 000
	Sum andre kostnader park	143 783	61 000
	Sum park, vedlikehold	183 267	102 441
6340	Strøm belysning	20 759	20 000
6390	Brøyting	77 269	50 000
6540	Små anskaff, rekv.	0	0
	Sum vedlikehold drift	98 028	70 000
6420	Leie datasystemer	4 376	3 837
6705	Regnskaps honorar	5 647	5 944
6902	Internett, tv	284 837	297 432
7400	Kontingent, fradrag	1 085	1 075
7700	Bank omk	1 108	1 500
	Sum andre kostnader	297 053	309 788
	SUM DRIFTSKOSTNADER	578 348	482 229
8050	Renteinntekt	-398	-150
	ÅRSRESULTAT	77 834	1 353

Strøm

VEDTEKTER Sameiet GNR. 156, BNR.47 i Tønsberg kommune Nordre Neset, Org. Nr. 914240999 Vedtatt på årsmøte 22 mai 2021

Vedtektene erstatter tidligere Vedtekter for boligsameiet gnr. 156, bnr. 47 i Tønsberg kommune, Nordre Neset, tidligere regler for Nordre nes brygge, samt retningslinjer vedrørende naboforhold og eventuelle lignende dokumenter.

I Formål

Sameiets formål er å sikre de 24 sameiernes felles interesser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg, utstyr m.m.

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Sameiere har ikke forkjøps- og/eller innløsningsrett, hvilket er tinglyst ved delingsbegjæringen av eiendommen.

II Bruk av seksjonen, omsetning m.m.

Sameierne har eksklusiv disposisjonsrett til sin boligseksjon. Videre har den enkelte sameier den fulle og hele bruksrett til sin carport/garasje, samt tomt/have som omgir seksjonen, innenfor de grenser som er angitt på det kart som er tinglyst sammen med delingsbegjæringen.

Adkomstveier, stier og parkeringsplass og området mot sjøen disponeres og vedlikeholdes i fellesskap av sameierne.

Sameierne kan fritt omsette, pantsette eller leie ut sine seksjoner. Eierskifte eller utleie skal meldes styret skriftlig.

III Vedlikehold

Vedlikehold av de enkelte boligseksjoner og carport/garasjer, samt stell/anlegg av hage, er eierne av de enkelte seksjoners eget ansvar.

Vedlikehold av fellesområder så som veier, stier, parkeringsplasser og annet fellesareal besørjes og bekostes av sameierne i fellesskap. Slikt vedlikehold skal utføres så ofte som det etter sin art er nødvendig for eiendommens bevarelse og utseende.

Vedtekter Nordre Neset velforening org.nr.: 914240999

1

Kloakksystem: Hver 3-enhet har felles kloakksystem som går under husene og føres ut i hovedkloakken i trasé under veien. Alle utgifter i forbindelse med vedlikehold o.l skal deles på de enheter det gjelder. Tilsvarende fordeling gjelder for 2-enheten. Spyling foretas fra øverste hus i 3- eller 2-enheten. (Luke i nedløpsrør i kjeller)

IV Fellesutgifter

Alle fellesutgifter knyttet til eiendommen og bryggeanlegget skal dekkes av sameierne og fordeles på disse i forhold til eierbrøkene.

På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales årlig forskuddsbeløp å konto etter styrets beslutning.

Unnløstelse av betaling av fellesutgiftene er å betrakte som grovt mislighold og kan medføre krav om fraflytting.

V Velforening

Sameierne har rett og plikt til å være medlem av Nordre Neset Velforening som er opprettet blant og av samtlige nåværende og evt. fremtidige boliger/seksjoner innenfor området som omfattes av reguleringsplanen for Neset gnr. 156, bnr. 18, 47, 81, 228 og 236 og eventuelle parseller som måtte bli utskilt fra disse.

VI Brygge

Sameiets medlemmer eier hver en andel av brygge beliggende på gnr. 156, bnr 47 i Tønsberg kommune. Til sammen eier sameiets medlemmer 24/27 – deler av bryggen. De øvrige 3/27 –deler eies av 3 beboere i "Hovedhuset" gnr 156, bnr. 222. Eierne av de 3/27 – delene har møte- og stemmerett på Sameies årsmøter i saker som omhandler bryggen. De 3 beboerne i "Hovedhuset" kan utpeke en representant som har møte- og uttalerett i sameiets styre i møter der bryggesaker behandles. Administrasjon av bryggen ivaretas av Sameiets styre.

Årsmøte skal fastsette årsavgift til dekning av bryggens drift og vedlikehold.

- 1) Alle eiere eller leietakere av eierseksjoner på gårds- og bruksnummeret har rett til 1- en båtplass. Dette gjelder for 24 eneboliger og 3 eierandeler i Hovedhuset på gnr. 156, bnr. 222, til sammen 27 eierandeler. Rettigheter følger huset ved eierskiftet. Øvrig utleie er ikke tillatt uten etter samtykke fra Styret.
- 2) Andelshaverne må innen 1 april gi beskjed til styret om de ønsker å legge ut båt for sesongen. Dersom noen ikke har behov for båtplass må de gi beskjed til Styret, slik at ledig plass kan disponeres av andre rettighetshavere. Dersom

Vedtekter Nordre Neset velforening org.nr.: 914240999

2

andelshavere ikke selv disponerer båtplassen, kan plassen disponeres av andelshavernes nære familie. Båteiere som ønsker en annen plassering enn den allerede tildelte, må melde fra til Styret. De minste båtene prioriteres til plass på indre pir. Større båter, maks 24 fot, må legges på ytre pir.

Andelshavere plikter å ha båtene forsvarlig og riktig fortoyed, samt påse at båtene ikke foranlediger sjenerende støy som for eksempel fra wire i rigg, fortøyningsfjær (i gummi) etc.

Vinteropplag i parken av småbåter som legges med kjølen opp er tillatt. Båtene må ikke dekkes med plast el. Både båten og materiale som er brukt til vinteropplaget må fjernes innen 1 mai ellers vil båten og materialet bli fjernet. Dugnad holdes så ofte som nødvendig. Det er ønskelig at eierseksjonen stiller med stedfortreder dersom man ikke kan møte selv. Det er også mulig å gjøre en innsats i forkant av dugnaden.

Bruk av motorisert fremkomstmiddel eller sykkel på bryggen eller dens landområder er ikke tillatt, heller ikke parkering på snuplass ved pumpestasjon.

- 3) Større skader skal fordeles med en forholdsmessig andel på alle andelshavere. Påviselig skade på bryggeanlegget som er forårsaket ved forsett/uaktsomhet/skjødesløshet vil bli belastet den andelshaver som har forvoldt skaden
- 4) Styret plikter å påse at innholdet i punkt VI blir overholdt.

VII Nærmere om naboforhold

Gnr. 156 bnr 47 eies i fellesskap av 24 sameiere- eierbrøk 1/24 av området til hver. Eiendommen består av tomtegrunn til 24 eneboliger, parkeringsplass, bilvei, strandtomt m/brygge (eget styre for bryggen- annen eierbrøk). I tillegg har alle bruksrett til park og parkens strandlinje sammen med de andre strandeierne på området. Bruksretten betinges av at vedlikeholdsplikten overholdes.

1. Bruksrett

Den enkelte sameier har den fulle og hele bruksrett til sin carport/garasje samt tomt/have, som omgir seksjonen, se pkt 2. Denne bruksretten begrenses i noen grad:

- Det skal ikke beplantes eller oppføres leegger og lignende, som tar vesentlig utsikt fra andre sameiere
- Det skal ikke settes båter i opplag eller campingvogn og lignende på tomten uten styrets godkjennelse
- Beplantning som vokser for høyt, må beskjæres hvert år for å sikre sikt til sjøen.
- Mellom 43 og 45 og mellom 49 og 51 er det opparbeidet sti, og **kun** eier av nr 57 har bruksrett til denne stien.
- Langs grensen av nr 55 mot hovedhuset er det også opparbeidet sti, og **kun** eier av nr 57 har bruksrett til denne stien.
- Iflg reguleringsplanen skal det i området mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsoner) være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers plan ved kryss og avkjørsler.
- Løshunder er ikke tillatt- gjelder kun på vårt område- eller gjelder generelle båndtvangsregler

Vedtekter Nordre Neset velforening org.nr.: 914240999

3

2. Fasadeendringer kan ikke foretas uten godkjenning av styret i Sameiet.

3. Parkeringsplass/gjesteparkering skal ikke brukes til hensetting av containere, avskiltede kjøretøy, campingvogn, bobil eller lignende som virker skjemmende. Styret henstiller til at biler ikke blir stående i mer enn to uker. Av trafikksyn skal det ikke parkeres biler, tilhengere o.l i veien. Følg skilting.

4. Vedlikehold av samtlige bilveier på området ligger under administrasjon av Nordre nes velforening – likeså gatelys og snørydding. Snørydding på parkeringsplassen er sameiets eget ansvar. Parkering i veien eller på snuplassen skal ikke forekomme.

5. Oppsetting av egne TV antenner/parabol er ikke tillatt

6. Eiere av hus som ikke brukes som helårsboliger skal montere lys med tidsbryter både inne og ute.

7. For å sikre beboere i det midtre huset i hver rekke adgang mellom husets for- og bakside i forbindelse med frakt av enheter som ikke uten vesentlig ulempe kan fraktes over egen tomt/hage, har beboere i det midtre hus rett til å foreta en slik frakt over de nærmeste hus' tomt/hage. Det forutsettes at slikt behov oppstår sjeldent og at frakt gjennomføres med minst mulig ulempe for naboene. Det henstilles til beboere og gjester om å ikke benytte naboers hager til øvrig ferdsel.

8. For håndhevelse av punkt VII, henstilles sameierne til først å snakke med hverandre for å finne en løsning. Dersom enighet ikke oppnås, skal styret kontaktes for avklaring

9. Det henstilles til at det ikke utføres omfattende bygge- eller restaureringsarbeider i perioden fra 20 juni til 15 august.

VIII Administrasjon og valg

Sameiet skal ledes av et styre på fire medlemmer som alle velges av og blant sameierne.

På Årsmøte velges:

- Lederen for to år av gangen
- 3 medlemmer for 2 år av gangen
- 2 varamedlemmer for 1 år av gangen
- 1 revisor for 1 år av gangen
- 2 medlemmer til valgkomité for 1 år av gangen.

Valgkomiteen innstiller på at årsmøtet gir styret mandat til å konstituere seg selv og fordele poster slik de finner det hensiktsmessig. Det bør også gis tilslutning til at styret kan komplettere seg selv ved behov i valgperioden.

Vedtekter Nordre Neset velforening org.nr.: 914240999

Leder og et styremedlem har i fellesskap signaturrett i saker der Sameiet forpliktes økonomisk. Styret er bemyndiget med å forestå alt som knytter seg til den ordinære drift av eiendommen. Disponering av felles rom, anlegg, utstyr, parkeringsplasser og andre fellesarealer er underlagt de regler som til enhver tid er fastsatt av styret.

Styret kan ansette forretningsfører etter vedtak på Årsmøtet. Eventuell godtgjørelse til Styret må vedtas av Årsmøte.

IX Årsmøte/stemmerett

Det skal holdes årsmøte hvert år innen utgangen av mai måned etter forutgående skriftlig innkalling med minst 14 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom minst tre av sameierne og i bryggesaker hvor minst 3 av 27 andelshavere fremsetter krav om dette. Samtidig angis den/de saker som ønskes behandlet. Innkallelse skjer med minst 14 dagers varsel.

På årsmøtet har sameierne en -1- stemme for hver eierpart. I bryggesaker har hver av de 27 andelshaverne en -1- stemme hver. Alle vedtak fattes med simpelt flertall unntatt følgende vedtak som krever 2/3 flertall:

- 1) Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer hvor utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
- 2) Fastsetting av vedtekter m/vedlegg og endring av disse.
- 3) Vedtak som nevnt i § 12, 4 ledd av Eierseksjonsloven av 4. mars 1983.

Årsmøte er vedtaksført med det antall sameiere som møter.

Derimot krever vedtak om salg eller bortfeste av hele, eller vesentlige deler av eiendommen- hvor det ikke påhviler eksklusiv disposisjonsrett – enstemmighet blant alle sameierne.

En sameier kan være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig og datert fullmakt.

På årsmøte behandles:

- 1) Styrets årsberetning
- 2) Revidert regnskap for sameiet og brygga
- 3) Forslag til budsjett for neste år
- 4) Valg av leder
- 5) Valg av 3 styremedlemmer, 2 varamedlemmer, samt revisor.
- 6) Årsmøtesaker

Saker som ønskes behandlet under post 6 må være meddelt styret innen 7 dager før årsmøte.

Vedtekter Nordre Neset velforening org.nr.: 914240999

IX Mislighold/panterett

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulig andre forhold skal sameiet ha panterett for kr. 5.000,- i hver eierseksjon. Denne panteretts prioritet bestemmes av styret til enhver tid, men skal ordinært stå etter 90 % av kjøpesummen. Panteretten har ikke opptrinnsrett tinglyst på de enkelte eierseksjoner i delingsbegjæringen.

PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING I SAMEIET NORDRE NESET 2025

Generalforsamlingen i Sameiet Nordre Neset 21. mai 2025 ble i år holdt med fysisk møte. Vi var 12 stemmeberettigede tilstede i møtet.

Følgende ble etter vedtektene IX behandlet:

- Innkalling

- Styrets årsberetning

- Regnskap

- Budsjett

- valgkomitéens innstillinger

- Årsmøtesaker

Sak 1. Flytting av indre flytebrygge, samt endring av vedtekter for økt maksimal båtstørrelse.

Til styret/årsmøtet i Nordre Nes Sameie,

Vi ønsker å spille inn følgende forslag til behandling i årsmøtet:

1. Styret gjennomfører en prosess med formål om å flytte/ parallellforskyve indre flytebrygge/ pir 200cm mot land (se tegning av foreslåtte tiltak vedlagt)
2. Styret i Nordre Nes Sameie gis en ekstraordinær budsjettramme på inntil NOK 140.000,- for å gjennomføre tiltaket. Styret gis mandat til å dekke inn den ekstraordinære budsjettrammen ved å fakturere en tilleggskontigent til sameierne
3. Bestemmelse om båtlengde i sameiets vedtekter kapittel «VI Brygge» punkt 2 endres fra «...maks 24 fot...» til «...maks 26 fot...».

Innkalling, Styrets årsberetning, regnskap og budsjett ble enstemmig godkjent.

Til styrets årsberetning hadde årsmøtet følgende kommentarer til punktet beplantning/oppdyrning: Dersom hovedhuset beplanter, må de stå for beskjæring/vedlikeholdet av beplantningen. Det er fortsatt store kvister, som faller ned i parken.

Valgkomiteens forslag til nytt styre ble enstemmig godkjent.

Valgkomiteens forslag til ny valgkomite enstemmig ble godkjent.

Vedtekter Nordre Neset velforening org.nr.: 914240999

Det nye styret vil derved bestå av:

Leder:

Lene Haslestad (for 1 år)

Styremedlemmer:

Cecilie Marie Andresen (for 1 år)

Ester Rhode Garder (for 1 år)

Fredrik Aas (2 år)

Vara:

Jonas Bjørnstad Western (1 år)

Trude Aaltvedt (1år)

Regnskap: ekstern

Revisor: Steinar Strøm (1 år)

Valgkomite:

Ufuk Sahin (1år)

Thea - Marie Nustad (1 år)

Årsmøtesak om flytting av indre flytebrygge, samt endring av vedtekter for økt maksimal båtstørrelse ble følgende:

1. Styret gjennomfører en prosess med formål om å flytte/ parallelforskyve indre flytebrygge/ pir 200cm mot land (se tegning av foreslåtte tiltak vedlagt) **Godkjent, 1 stemme imot forslaget.**
2. Styret i Nordre Nes Sameie gis en ekstraordinær budsjetttramme på inntil NOK 140.000,- for å gjennomføre tiltaket. Styret gis mandat til å dekke inn den ekstraordinære budsjetttrammen ved å fakturere en tilleggskontingent til sameierne. **Godkjent, 1 stemme imot forslaget.**
3. Bestemmelse om båtlengde i sameiets vedtekter kapittel «VI Brygge» punkt 2 endres fra «...maks 24 fot...» til «...maks 26 fot...». **Ikke vedtatt da vedtektsendring krever 2/3 flertall. Det ble 12 stemmer for forslaget og 7 stemmer imot forslaget.**

Påminnelser fra styret:

- Minner om at fett skal avfalls håndteres, ikke skylles i vasken eller lignende.
- Husk sikker lading av el-sykler og el- sparkesykler.
- Bytte ødelagte plank på de røde bordene, som står ved brygga. Styret vurderer dette, utfra budsjetttrammen til vedlikehold, på neste styremøte.

Med hilsen

Lene Haslestad

Styreleder



Cecilie M. Andresen

Referent



Ivar A. Eriksen

rep. fra sameier

STYRETS ÅRSBERETNING SAMEIET NORDRE NESET 2024-2025

Styret har bestått av:

Styreleder: Lene Haslestad
Styremedlem: Cecilie Marie Andresen
Styremedlem: Esther Rohde Garder
Styremedlem: Einar Gravdal

Vara: Martin Nilsen
Gunnar Helgesen

Regnskap: Ekstern (Ressursregnskap AS)
Revisor: Steinar Strøm

Valgkomite: Thea-Marie Nustad
Elisabeth Gravdal

Styremøter:

Styret har avholdt 3 formelle styremøter siden siste årsmøte. Ved siden av de formelle møtene har det vært kontakt via e-post og uformelle samtaler.

Dugnad:

Det ble høsten 2024 avholdt dugnad i samarbeid med velforeningen over flere dager. Vi har inntrykk av at de aller fleste beboere gjorde en god innsats i både parken, alleen og på bryggene. Vårdugnaden ble også gjennomført over tid. Det har i tillegg vært gjort en stor innsats fra flere mtp. opprydning av østers langs strandlinjen.

Bryggeanlegget:

Utbedring av kjettinger ble gjennomført våren 2024. Tidligere har det vært anbefalt inspeksjon på fester og moringer hvert 5 år. I samråd med firmaet som utførte reparasjonen ser man at slitasjen på våre brygger er stor. Dette kommer i hovedsak av sterke strømmer og mye båttrafikk som gir stor bevegelse i bryggene og deres fester. Vi bør derfor vurdere hyppigere inspeksjoner, trolig hvert 2 år. Styret avventer rapport fra firmaet som har utført inspeksjon og reparasjon.

Beplanting/oppdydding:

Styret mottok, sammen med hovedhuset, et pristilbud på opprydding og beplantning av arealet mellom p-plass eneboliger og garasje hovedhus. Styret vedtok at dette ikke skulle prioriteres på årets budsjett i sameiet.

Styret har vært i dialog med SBB Samfunnsbygg, eier av Marie Treschow sykehjem, angående trær med råtne grener i parken. Vi fikk i mai 2024 beskjed om at landskapsentreprenør allerede var engasjert til en del beskjæring og kronesikring i allé og park, og at teknisk forvalter har kontakt mot entreprenør for å sjekke om det nødvendige var tatt med.

Regnskapet:

Regnskapet for 2024 gikk med overskudd på kr. 7.382,-. Det var budsjettet med overskudd på kr. 6.651,-. Grunnen til dette er at det ved årsmøtet 2024 ble vedtatt å sende ut en ekstraordinær kontingent på kr. 2000,- til alle 27 andeler med bryggerett, for å dekke opp det nødvendige vedlikeholdet på brygge og samtidig begynne å bygge opp litt buffer mot uforutsette kostnader med brygge. Egenkapital pr. 31.12.24 = 59.195,-.

Vi ser frem til en god sommer og håper at vi kan nyte det flotte området vi bor i.

Styret



Regnskap 2024
Sameiet Nordre Neset

Resultat	Faktisk 2024	Budsjett 2024	Faktisk 2023
Driftsresultat			
Kontingenter			
Driftsinntekter	133 600	133 200	76 500
Driftskostnader			
Annen driftskostnad			
6340 Lys, varme	6 382	6 000	5 751
6540 Inventar			
6620 Reparasjon og vedlikehold			
6621 Utbedring brygge	88 652	88 250	27 562
6670 Uteområder, parken	18 269	15 000	53 420
6705 Honorar regnskap	9 287	12 000	14 737
7500 Forsikringspremie	3 232	4 500	4 329
7770 Bank og kortgebyrer	396	800	740
Annen driftskostnad	126 218	126 550	106 539
Driftsresultat	7 382	6 651	- 30 039
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter			
8050 Annen renteinntekt	-		3
Årsresultat	7 382	6 651	- 30 036

Balanse	Faktisk 31.12.24	Faktisk 31.12.23	Noter
---------	------------------	------------------	-------

Til gode ikke betalte kontingenter	15 000	5 400	1
Forskuddsbetalinger	2 511	-	
Bank	41 684	52 319	
SUM eiendeler	59 195	57 719	
Egenkapital	59 195	51 812	2
For mye innbetalt kontingent	-	-	
Leverandørgjeld	-	5 907	
SUM EK og Gjeld	59 195	57 719	

1: Det var 5 kontingenter/deltakere som ikke hadde betalt kontingent, disse er purret opp i jan og feb 2025. Er betalt nå.

2: Egenkapital: 31.12.23 kr. 51.812 - overskudd i 2024 kr. 7.382 = EK 31.12.24 kr. 59.195

Vedlikehold Brygge/uteområde
Utført som planlagt og budsjettert

Lene Haslestad
Lene Haslestad
Styrets leder

Steinar Strøm
Revisor

Budsiett 2025
Sameiet Nordre Neset

Resultat	Faktisk 2024	Budsjett 2025	Noter
Driftsresultat			
Kontingenter			
Driftsinntekter	133 600	106 200	1
Driftskostnader			
Annen driftskostnad			
6340 Lys, varme	6 382	6 500	
6540 Inventar			
6620 Reparasjon og vedlikehold			
6621 Utbedring brygge	88 652	30 000	
6670 Uteområder, parken	18 269	6 000	
6705 Honorar regnskap	9 287	11 000	
7500 Forsikringspremie	3 232	3 500	
7770 Bank og kortgebyrer	396	500	
Annen driftskostnad	126 218	57 500	
Driftsresultat	7 382	48 700	
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter			
8050 Annen renteinntekt	3		
Årsresultat	7 385	48 700	

Forventet bankbeholdning 31.12.25 ved budsjett oppnåelse 107 895

Note 1: Forslag endring kontingent:

Kontingent siste år har vært på kr. 3.000 for hver av de 24 i sameiet, mens den har vært på kr 2.400 for de 3 i hovedhuset som har bryggerrett. I tillegg ble det ved årsmøtet 2024 vedtatt en ekstraordinær kontingent på kr. 2000 som ble sendt ut til alle 27 andeler med bryggerett høsten 2024. Ordinær kontingent for 2025 foreslås opprettholdes lik 2024. Mens det foreslås en ekstraordinær kontingent på kr. 1000 for alle med bryggerett, som sendes ut høsten 2025. Dette for å bygge opp større buffer mot uforutsette kostnader med brygge. Da dette kun gjelder brygge skal denne være lik for alle 27 andeler.



Tønsberg kommune
Byggesak

Kjartan Swift Farnes
Nesalleen 35
3124 TØNSBERG

Saksbehandler: Nils J. Rønning
Direkte telefon: 468 94 258

JpID: 24/57626
Vedtaksdato 14.05.2024
Vedtaksnummer 612/24

Nesalleen 35 - 156/47/0/24 - plassering av jacuzzi/minibasseng -

Søker			
Sivilarkitekt Nils-Jacob Lugg AS	Jarlsøveien 55B	3124	TØNSBERG
Tiltakshaver			
Kjartan Swift Farnes	Nesalleen 35	3124	TØNSBERG

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for følgende tiltak:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
156	47	0	24

Type: Konstruksjon jacuzzi/minibasseng
Tiltakstype: Plassering av prefabrikkert konstruksjon
Arkivsaknummer: 21/5081
Vedtaksnummer: DPB 805/21 Ett-trinns tillatelse
DPB 612/24 Ferdigattest (denne)

Merknader:

Søknaden om ferdigattest ble ved en feil arkivert på en annen byggesak. Dette forsinket behandlingen.

Bassenget er noe redusert i størrelse i forhold til opprinnelig søknad.

Konstruksjonen er ikke ført i matrikkelen

Sted Tønsberg	Dato 14.05.2024	Underskrift Nils J. Rønning <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>
		Kontroll: tbgkrelv

FASADE NORD

FASADE SYD

MINDRE ENDRING AV VINDUER OG ROMLØSNING		T. RØNSEN		A	
REVISJON	REVIDERT AV	REVISJON	REVIDERT AV	REVISJON	REVIDERT AV
155	Miljøstatisk	1:100	Tegningstør.		
47	Saksbeh.				
24.06.2016	Kontroll				
	A.H.				

04A

Endring i Kåskok
REVIDERT TEGNING
sak 16/12162-2016-16
dato 23.07.2016

0 5 0 6 0 2 20420
155/01/02/2016 - Tegninger
Bruk av Tegning

FASADE VEST

FASADE ØST

MINDRE ENDRING AV VINDUER OG ROMLØSNING		T. RØNSEN		A	
REVISJON	REVIDERT AV	REVISJON	REVIDERT AV	REVISJON	REVIDERT AV
155	Miljøstatisk	1:100	Tegningstør.		
47	Saksbeh.				
24.06.2016	Kontroll				
	A.H.				

05A

Endring i Kåskok
REVIDERT TEGNING
sak 16/12162-2016-16
dato 23.07.2016

SNITT A-A

SE BYGGFORSK DETALJE 523.324

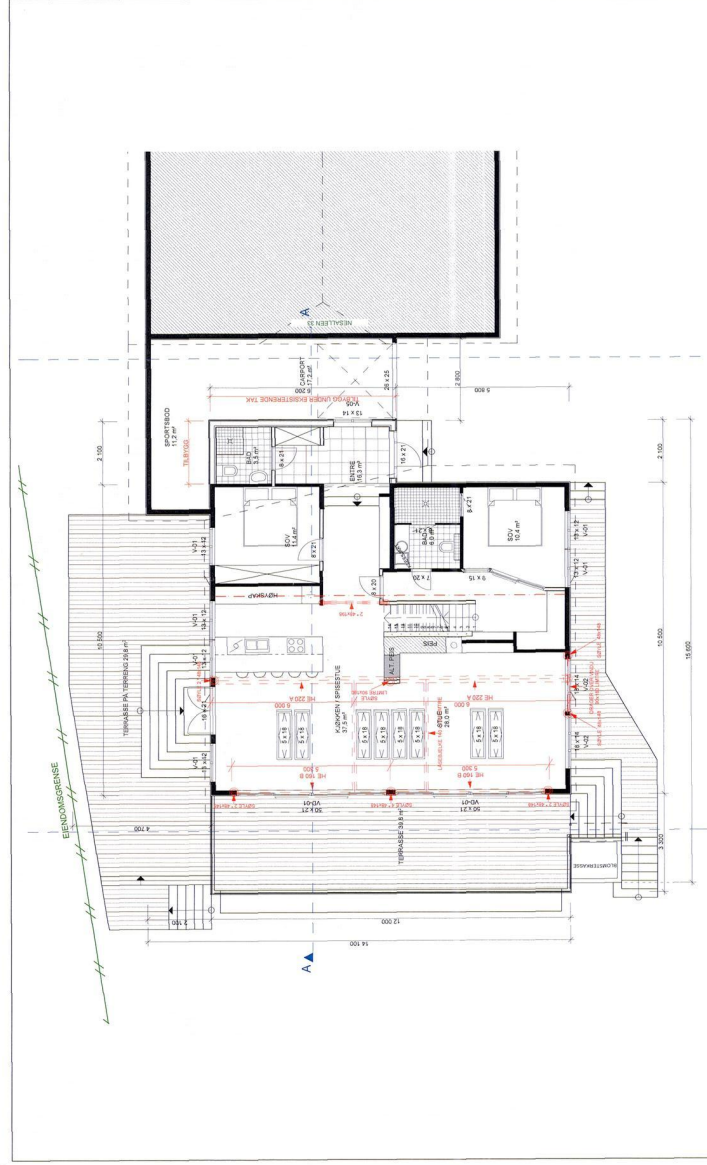
MINDRE ENDRING AV VINDUER OG ROMLØSNING		T. RØNSEN		A	
REVISJON	REVIDERT AV	REVISJON	REVIDERT AV	REVISJON	REVIDERT AV
155	Miljøstatisk	1:50	Tegningstør.		
47	Saksbeh.				
24.06.2016	Kontroll				
	A.H.				

06A

PLAN LOFT

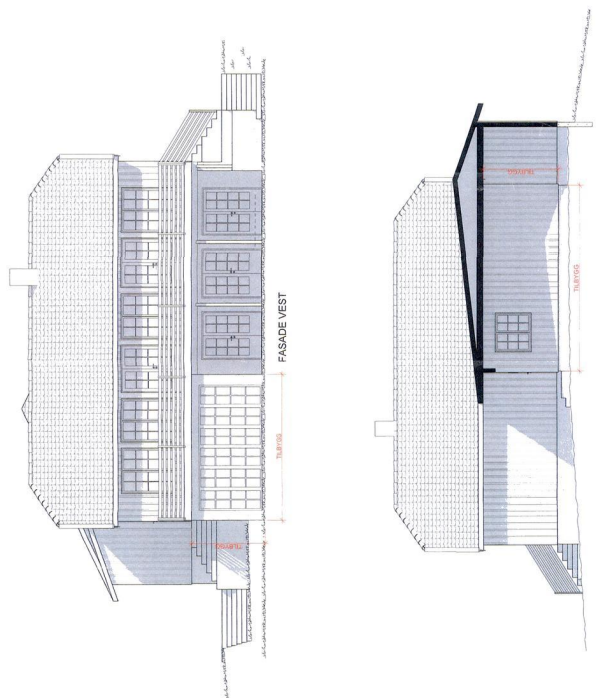
MINDRE ENDRING AV VINDUER OG ROMLØSNING		T. RØNSEN		A	
REVISJON	REVIDERT AV	REVISJON	REVIDERT AV	REVISJON	REVIDERT AV
155	Miljøstatisk	1:100	Tegningstør.		
47	Saksbeh.				
24.06.2016	Kontroll				
	A.H.				

07A



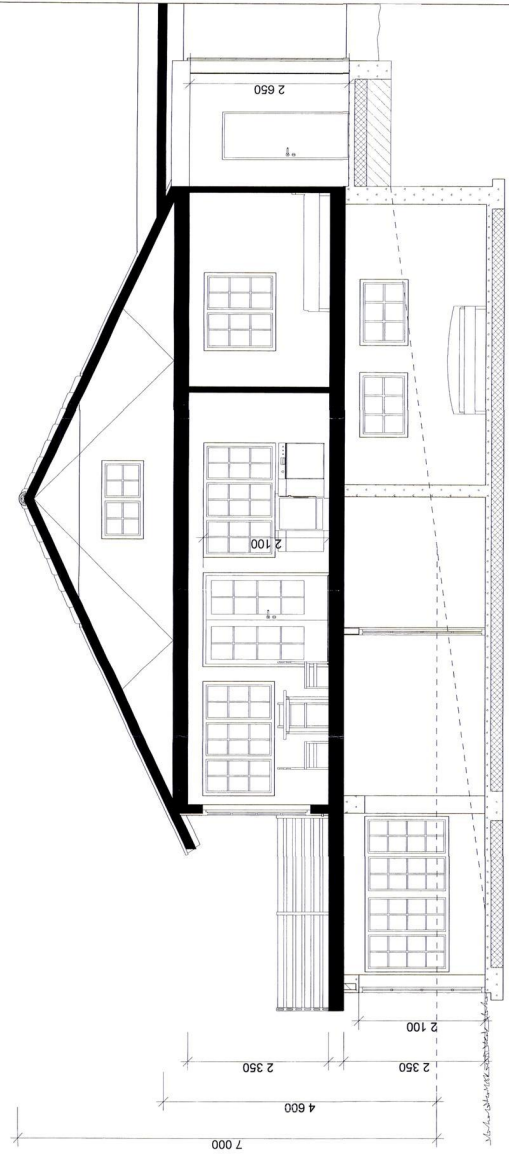
MINDRE ENDRING AV VINDUER OG ROLLISNING				T. RØNSEN	A
DATE	REVISION	DR	155	REVIDERT AV	INDEX
16.08.2016				1:100	
18.08.2016					
19.08.2016					
20.08.2016					
21.08.2016					
22.08.2016					
23.08.2016					
24.08.2016					
25.08.2016					
26.08.2016					
27.08.2016					
28.08.2016					
29.08.2016					
30.08.2016					
31.08.2016					
01.09.2016					
02.09.2016					
03.09.2016					
04.09.2016					
05.09.2016					
06.09.2016					
07.09.2016					
08.09.2016					
09.09.2016					
10.09.2016					
11.09.2016					
12.09.2016					
13.09.2016					
14.09.2016					
15.09.2016					
16.09.2016					
17.09.2016					
18.09.2016					
19.09.2016					
20.09.2016					
21.09.2016					
22.09.2016					
23.09.2016					
24.09.2016					
25.09.2016					
26.09.2016					
27.09.2016					
28.09.2016					
29.09.2016					
30.09.2016					
01.10.2016					
02.10.2016					
03.10.2016					
04.10.2016					
05.10.2016					
06.10.2016					
07.10.2016					
08.10.2016					
09.10.2016					
10.10.2016					
11.10.2016					
12.10.2016					
13.10.2016					
14.10.2016					
15.10.2016					
16.10.2016					
17.10.2016					
18.10.2016					
19.10.2016					
20.10.2016					
21.10.2016					
22.10.2016					
23.10.2016					
24.10.2016					
25.10.2016					
26.10.2016					
27.10.2016					
28.10.2016					
29.10.2016					
30.10.2016					
31.10.2016					
01.11.2016					
02.11.2016					
03.11.2016					
04.11.2016					
05.11.2016					
06.11.2016					
07.11.2016					
08.11.2016					
09.11.2016					
10.11.2016					
11.11.2016					
12.11.2016					
13.11.2016					
14.11.2016					
15.11.2016					
16.11.2016					
17.11.2016					
18.11.2016					
19.11.2016					
20.11.2016					
21.11.2016					
22.11.2016					
23.11.2016					
24.11.2016					
25.11.2016					
26.11.2016					
27.11.2016					
28.11.2016					
29.11.2016					
30.11.2016					
01.12.2016					
02.12.2016					
03.12.2016					
04.12.2016					
05.12.2016					
06.12.2016					
07.12.2016					
08.12.2016					
09.12.2016					
10.12.2016					
11.12.2016					
12.12.2016					
13.12.2016					
14.12.2016					
15.12.2016					
16.12.2016					
17.12.2016					
18.12.2016					
19.12.2016					
20.12.2016					
21.12.2016					
22.12.2016					
23.12.2016					
24.12.2016					
25.12.2016					
26.12.2016					
27.12.2016					
28.12.2016					
29.12.2016					
30.12.2016					
31.12.2016					
01.01.2017					
02.01.2017					
03.01.2017					
04.01.2017					
05.01.2017					
06.01.2017					
07.01.2017					
08.01.2017					
09.01.2017					
10.01.2017					
11.01.2017					
12.01.2017					
13.01.2017					
14.01.2017					
15.01.2017					
16.01.2017					
17.01.2017					
18.01.2017					
19.01.2017					
20.01.2017					
21.01.2017					
22.01.2017					
23.01.2017					
24.01.2017					
25.01.2017					
26.01.2017					
27.01.2017					
28.01.2017					
29.01.2017					
30.01.2017					
31.01.2017					
01.02.2017					
02.02.2017					
03.02.2017					
04.02.2017					
05.02.2017					
06.02.2017					
07.02.2017					
08.02.2017					
09.02.2017					
10.02.2017					
11.02.2017					
12.02.2017					
13.02.2017					
14.02.2017					
15.02.2017					
16.02.2017					
17.02.2017					
18.02.2017					
19.02.2017					
20.02.2017					
21.02.2017					
22.02.2017					
23.02.2017					
24.02.2017					
25.02.2017					
26.02.2017					
27.02.2017					
28.02.2017					
29.02.2017					
30.02.2017					
31.02.2017					

MINDRE ENDRING AV VINDUER OG ROLLISNING				T. RØNSEN	A
DATE	REVISION	DR	155	REVIDERT AV	INDEX
16.08.2016				1:100	
18.08.2016					
19.08.2016					
20.08.2016					
21.08.2016					
22.08.2016					
23.08.2016					
24.08.2016					
25.08.2016					
26.08.2016					
27.08.2016					
28.08.2016					
29.08.2016					
30.08.2016					
31.08.2016					
01.09.2016					
02.09.2016					
03.09.2016					
04.09.2016					
05.09.2016					
06.09.2016					
07.09.2016					
08.09.2016					
09.09.2016					
10.09.2016					
11.09.2016					
12.09.2016					
13.09.2016					
14.09.2016					
15.09.2016					
16.09.2016					
17.09.2016					
18.09.2016					
19.09.2016					
20.09.2016					
21.09.2016					
22.09.2016					
23.09.2016					
24.09.2016					
25.09.2016					
26.09.2016					
27.09.2016					
28.09.2016					
29.09.2016					
30.09.2016					
31.09.2016					
01.10.2016					
02.10.2016					
03.10.2016					



Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 23.07.16 DFUB-sek 3.82/16

Trakthavere	KJARTAN FARNES	GNR	156	Målestokk	1:100	Tegningsnr.	05	
Byggesaksnummer	NESALLEEN 35	BNR	47	Saksøkt	T. RONSEN			
Kommune	TØNSBERG	SNR		Advokat	T. RONSEN			
Tilstand	TILBYGG / FASADEENDRING	Dato	24.06.2016	Kontroll	A.H.			
Tegningstittel	FASADE ØST OG VEST	www.selskapsregister.no						



Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato DFUB-sek

Trakthavere	KJARTAN FARNES	GNR	156	Målestokk	1:50	Tegningsnr.	06	
Byggesaksnummer	NESALLEEN 35	BNR	47	Saksøkt	T. RONSEN			
Kommune	TØNSBERG	SNR		Advokat	T. RONSEN			
Tilstand	TILBYGG / FASADEENDRING	Dato	24.06.2016	Kontroll	A.H.			
Tegningstittel	SNITT A-A	www.selskapsregister.no						



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

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


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

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


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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådcurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løst eller fastmontert kjøkkenøy.
 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhenge lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer monterte i sokkel medfølger likevel ikke.
 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
 14. POSTKASSE medfølger.
 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningforsikring. 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 bygningforsikring må du kontakte Gjensidige.

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeielforbund 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 forbrukerkjøper. 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. Kjøper 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 kjøper 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



EIENDOM NORGE



Norsk takst



EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige 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 bygningssdelene og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningssdelene 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 bygningsskyndige 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 tilfredstilker de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

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

Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg
Norstatstat.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
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 Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de rettsreglene tilknyttet budgivning. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

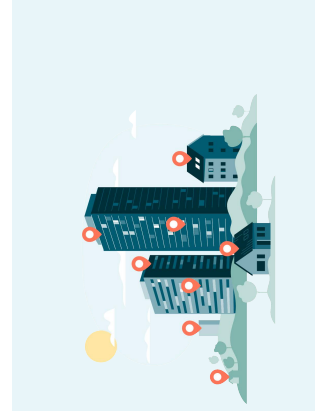
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente ØYdlig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260172

Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Nesalleen 35, 3124 TØNSBERG

Betegnelse: GNR 156, BNR 47, snr 24 AKSJENR: 916959478 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 budgivning og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 20.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no