

Nordre Løkkevei 12 C

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Nordre Løkkevei 12 C

08

Nøkkelinformasjon/Megler

46

Beliggenhet

51

Plantegninger

56

Eiendommen

67

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Nordre Løkkevei 12 C

Velkommen til denne lyse, moderne og pene leiligheten på Grindløkken på Teie. Her kan du bo på med alt på ett plan, samt at den fleksible toppetasjen i tillegg inneholder ekstra stue, 2 soverom og takterrasse.

Området er populært, rolig og sentralt - kun 5 min. gange til Teie torv med de fleste sentrumsfunksjoner m.m.

Kort fortalt:

- En spennende og stilfull leilighet over 2 plan
- Innvendig malt opp alle veggoverflater i 2026
- Den fleksible toppetasjen gir boligen en helt unik kvalitet. (F.eks TV-stue, til gjestebesøk o.l.)
- 2 store, solrike balkonger med fin utsikt. Nytt terrassegulv i 2026!
- 2 stuer
- Innglasset veranda/hagestue som forlenger stua halve året
- 3 soverom

- Kjellerbod
- Romslig p-plass i kjeller
- Heis
- Utvendig malt i senere tid

Velkommen til en hyggelig visning!



Nordre Løkkevei 12 C

Prisantydning	6 750 000
Omkostninger	179 790
Totalpris	6 929 790
Fellesutgifter	5 125 pr. mnd.
Bruksareal	145,0 m²
BRA-I	118,0 m²
BRA-E	8,0 m²
BRA-B	19,0 m²
TBA	43,0 m²
Soverom	3
Etasje	2
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	996 m²
Byggeår	2010

Kontakt vår megler



Lars Ole Wittingsrud

Eiendomsmegler / Partner

+47 948 14 053

low@partners.no

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









































Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Teie i Færder kommune, ca. 2,5 km fra Tønsberg sentrum. Fra eiendommen er det gangavstand til Teie torv, tur- og rekreasjonsområder, samt Rosanes småbåthavn og bademulighet.

Idylliske Teieskogen med flotte turområder ligger i kort gangavstand og byr på god rekreasjon året rundt. Ved Teie barneskole og Teigar ungdomsskole ligger Nøtterøyhallen med en rekke fotballbaner. Fra barneskolen er det en lysløyperunde på ca. 2,5 km i Teieskogen, som prepareres så fort forholdene tillater det. Det er kort vei til koselige Teie torv med blant annet matbutikker, flere forretninger, kjøpesenter, spisesteder, bakeri med kafé bakeri, vinmonopol med mer.

På Rosanes ligger Rosahaugparken som er idyllisk park med store plenområder, to dammer, fotballbane, lekeapparater og bakker som benyttes til aking om vinteren. På nedsiden av Rosahaugparken ligger også Rosanesstranda med fin badestrand og gresslette, samt Teie småbåthavn. Nøtterøy er kjent for sin vakre skjærgård og nydelige kyststi som går flere steder langs fjorden. For den golfinteresserte er Nøtterøy Golfklubb sitt flotte baneanlegg på Hella som er like ved Borgheim.

Velkommen!





Plantegninger



Innhold

Leilighet i firemannsbolig som går over 2 plan og inneholder følgende;
2.etasje; Entré/gang, hovedsoverom, bad, vaskerom/toalett, stue og kjøkken
i delvis åpen løsning. Utgang til innglasset veranda/hagestue.
3.etasje: loftstue med utgang til stor takterrasse, 2 soverom, bod.

Kjeller: bod samt stor parkeringsplass med potensielt plass til 2 biler, evt lagring.

BRA 145,0 m²

BRA-I 118,0 m²

BRA-E 8,0 m²

BRA-B 19,0 m²

TBA 43,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



2. etg

Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



3. etg

Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 145,0 m²

- BRA-i: 118,0 m²
- BRA-e: 8,0 m²
- BRA-b: 19,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 43,0 m²

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

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.

Adkomst

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

Parkering

Stor p-plass i garasjekjelleren med potensielt plass til 2 biler etterhverandre. Det er gjesteparkering . Lading til EL-bil må installeres for egen kostnad.

Selgers egenerklæringsskjema

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil

og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Fullmaktshaver har ikke bodd i boligen. Boligen har stått tom siden november 2025.

Selger v. fullmaktshaver har svart på blant annet følgende punkter i egenerklæringsskjema:

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Nei, ikke som jeg kjenner til

3 .Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

8. Er det utført arbeid med drenering?
Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

14.Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei, ikke som jeg kjenner til

15.Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Nei, ikke som jeg kjenner til

16.Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Nei, ikke som jeg kjenner til

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

18.Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Nei, ikke som jeg kjenner til

19.Har det vært skadedyr i leiligheten?

Nei, ikke som jeg kjenner til

20.Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

23.Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nei

25.Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Nei

27.Er det utført radonmåling?

Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Nei, ikke som jeg kjenner til

30.Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Nei, ikke som jeg kjenner til

31.Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Nei, ikke som jeg kjenner til

32.Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?.

Ja. De er avdekket råte på to pilarer ved hagestuen. Pilarene skal byttes på vår kostnad så snart som mulig.

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og alle interessenter oppfordres til å lese og sette seg inn i skjemaet.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Utdrag fra Tilstandsrapport utført av takstmann Marius Vedvik:

Leilighet fra 2010 som går over to plan med utgang til takterrasse i begge etasjer. Boligen har adkomst via felles oppgang med heis. Det medfører bod og

parkeringsplass i byggets kjeller. Det er registrert enkelte avvik. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Det er satt 0 stk. tilstandsgrad 3 - (TG3: Store eller alvorlige avvik:).

Det er satt 7 stk. tilstandsgrad 2 - (TG2: Avvik som kan kreve tiltak) - herunder:

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon:
Det er påvist tilløp til råte i enkelte kledningsbord fra takterrasse i 3. etasje.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner:
Innglasset takterrasse har råte i to bærende tresøyler.
• Beslag oppunder begge terrassedører er løsnet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Det er trolig trebjelkelag internt mellom etasjene, og betongdekke mot underliggende boenhet. Det er målt total skjevhet på 25mm og lokal skjevhet på 20mm i stue/kjøkken/gang. I øvrige rom er det registrert +- 10mm skjevhet ved stikkkontroll.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv:
Flislagt gulv med varmekabler. Det er 25 mm fall fra dør til sluk. Det er tilstrekkelig fall i dusjonen (bruksvann), men utenfor dusjen er det litt for svakt i forhold til dagens forskriftskrav (lekkasjevann).

Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk:

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk:
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Slukmansjett kan ikke påvises i sluket. Det betyr ikke nødvendigvis at badet mangler membran, men kan indikere ufagmessig utførelse. Det er imidlertid enkelte klemringer som skjuler mansjetten, noe det kan se ut til å være her. Avviket betyr at det er usikkerhet rundt type membran og om denne er korrekt utført.

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:
Det er påvist en mindre antydning til vannsøl på gulv ved vasken, samt at det har svellet opp litt på skapdør i samme område. Ingen registrert fukt på befaringsdagen.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det vises for øvrig til Tilstandsrapporten for utfyllende beskrivelse av avvik, konsekvens og evt. kostnadsestimat.

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

Utvendig
Bygningen har fasader med trepanel. Vinduer og ytterdører i tre med 2-lags glass.

Innvendig
Det er parkett på gulvene. Det er malte flater på vegg og himlinger.

Våtrom
Bad
Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og toalett. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

Vaskerom
Rommet inneholder servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er malte plater på vegg og i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

Kjøkken
Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner
Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Vannledningene er av plast (rør-i rør). Fordelerskap og stoppekran er plassert på teknisk rom. Synlige avløpsrør av plast. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom. Tilluft via ventiler i yttervegg. Det er montert en luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Tomt
Denne tomten er eiet. 996,80 kvm. Tomten er fellesareal.

Pent opparbeidet hagetomt med stor, felles gressplen rundt bygget (robotklipper) samt hekk mot gaten. Asfaltert innkjørsel for enkelt vedlikehold.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest 4-mannsbolig datert 14.05.2019 og denne er vedlagt i salgsoppgaven. Det foreligger tegninger som stemmer overens med dagens innredning, med unntak av én delvegg mellom kjøkken og stue.

Adgang til utleie
I henhold til sameiet vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og forhold.

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. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmepumpe fra 2024, panelovner i enkelte rom, samt gulvvarme på begge bad.

Energikarakter: C -

Energiforbruk foregående år var 14 000 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. Strømtøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 6 750 000,-

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

168 750,00,- (Dokumentavgift)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

6 929 790,- 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.

Felleskostnader

Kr. 5 125,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: Blant annet kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vedlikehold av fellesareal, kabel-TV/internett, snøbrøyting, drift heis. Det faktureres/ innbetales for 3 måneder av gangen.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, innboforsikring og eventuelle tillegg/ utvidelser til bredbåndspakken som er inkludert i felleskostnader. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 0,- pr. 31.12.2025.

Selskapets totale gjeld er kr. 0,- pr. 31.12.2025.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 33 920,- pr. 31.12.2025.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 241 833,00. Sekundær formuesverdi kr. 4 967 333,00. Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Sameiet

Sameiet Teie Haveby, Orgnr: 995 625 725 Forretningsfører: Rolf Dolven Sameiet består av 4 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 23/85.

I dag er styreleder og forretningsfører en av beboerne i sameiet. Styret opptrer som revisor – og regnskap med bilag er til enhver tid tilgjengelig for styret. I henhold til vedtekter fordeles kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne – etter brøken ¼. Eller kostnader fordeles etter annen avtale når

disse oppstår. Sameiet som sådan reguleres etter eierseksjonsloven.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og forhold.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med polisnr. SP00008186657.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser: Driftsinntekter kr. 246.000,- Driftskostnader kr. 191.379,79,- Årsresultat kr. 54.672,21,- Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 109.981,02,- per 31.12.25.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap .

Vedtekter og husordensregler

Utdrag fra vedtekter i sameiet:

- Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.
- Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne – etter brøken ¼. Hver bruksenhet ¼.
- Den enkelte sameier skal holde bruksenhet forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

- Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppsetningsplass og parkeringsplass ute til personer som ikke er seksjonseiere.
- Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et hustandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Sameiets øverste organ er sameiermøte. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Det ordinære samarbeidsmøtet skal behandle årsregnskap, budsjett, valg av styreformann og styremedlemmer, honorar til forretningsfører samt behandle saker som er nevnt i innkallelsen. Valg av forretningsfører skjer i sameiermøtet. Styret opptrer som revisor – og regnskap med bilag er til enhver tid tilgjengelig for styret. Forretningsfører kan godt være ekstern – utenfor sameiet.
- Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikring etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold samt ytre vedlikehold av sameiet og felles innretninger. Fordeling av fellesutgiftene fordeles i henhold til sameierbrøken.
- Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten. Herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og tak, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen samt inngangsdør til boenheten.

Likedan er den enkelte sameier ansvarlig for utvendig vedlikehold av egne terrasser og balkonger – f. eks. glassrekkverk, persienner, markiser o.l.

- Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, boenhetens utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.
- Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer i forskriftsmessig stand.
- Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med utvendige vegger, takrenner, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som evt. er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett med derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene samt inngangsdør til sameiet påhviler sameiet.

Vedtekter følger vedlagt i salgsoppgaven.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

Ifølge styreleder:

- Det er installert nytt alarmsystem i heis fra Orona (med 5G nettverk)

Referat fra årsmøte er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

I henhold til vedtekter i sameiet er det ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til reguleringsformål annen veggrunn - teknisk anlegg og fortau med plannavn "Grindløkken" og planID 2011004 (vedtatt 10.12.2014). Det gjøres oppmerksom på at deler av eiendommen er avsatt til fremtidig gang-/sykkelvei langs Holmenveien. Det må påregnes avståelse av grunn til dette formålet.

I henhold til kommuneplan vedtatt 06.09.2023 er området eiendommen ligger i avsatt til boligbebyggelse - nåværende, gang/sykkelvei - framtidig, ras- og skredfare, samt byggegrense, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Område under utvikling og det må kunne forventes utbygging for nye byggetrinn ved Grindløkken.

Eiendommen ligger i nærområdet til fremtidig fastlandsforbindelse.

Styreleder i sameiet opplyser sameiet har undertegnet en avtale med Færder kommune om grunnavståelse av eiendom mot Holmenveien for mulig gang- og sykkelsti. Be om kopi av nevnte avtale ved henvendelse til meglers kontor.

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

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro i fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen og over til Smørberg og videre til Jarlsberg- totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032.I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert p.t. Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: <https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/>.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg for sameiet. Kommunen opplyser det ikke er slamavskiller med kommunal tømming på eiendommen. Videre opplyses det ikke går kommunale ledninger over eiendommen, eller at eiendommen har felles ledninger sammen med andre eiendommer.

Det er ført ledninger fra eiendommen og over tomten mot Nordre Løkkevei via kum. Se forøvrig vedlagt oversiktskart med VA og ledningskart som er vedlagt i salgsoppgaven.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle

offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen.

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.

Dnr. 177786, tgl. 09.03.2010 - Seksjonering
SNR: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 115 / 425

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

Boplikt

Det er innført boplikt i Færder kommune. For at eiendommen skal overskjøtes til ny eier må denne signere på egenerklæring om konsesjonsfrihet om at boligen skal benyttes til helårsbeboelse. Bopliktsvilkåret som følger av forskrift om nedsatt konsesjonsgrense er

ikke personlig.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: (spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av

bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeulingsloven § 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 budgavernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som

forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

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

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

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

nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Lov om 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 eigedom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Eva Marthine Kjær.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Nordre Løkkevei 12 C. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1, bnr. 229, snr. 3 i Færder. Sameiebrøk: 23/85.

Vårt oppdragsnummer er 28260290.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:
Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva

Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 0,00
Utleiggsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00
Vederlag er summert til kr. 127 930,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:
Foto standard 5 700,00
Hjemmelserklæring arv / skifte 545,00
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00
Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00
Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

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.).

Ansvarlig megler er Lars Ole Wittingsrud / +47 94 81 40 53 / low@partners.no / Bakke Sørvik & Partners. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Tekniske dokumenter

Nordre Løkkevei 12C

Nabolaget Rosanes - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Grindløkka Linje 02, N02	5 min 0.4 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	7 min 2.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	29 min

Skoler

Teie skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	16 min 1.2 km
Labakken skole (1-7 kl.) 461 elever, 31 klasser	21 min 1.9 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) 230 elever, 13 klasser	22 min 1.9 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 24 klasser	16 min 1.2 km
Færder videregående skole 750 elever	19 min 1.7 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	7 min 3.2 km

Ladepunkt for el-bil

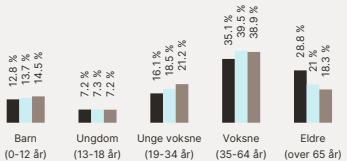
Bellevue Senteret	5 min
Kople Teie Torv Tønsberg	7 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rosanes	1 698	775
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Teie Kirkes barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 0.4 km
Telehøyden barnehage (1-5 år) 120 barn	12 min 1 km
Tiriltoppen barnehage (1-5 år) 96 barn	16 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Teie	6 min
Meny Teie Torg PostNord	6 min 0.5 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

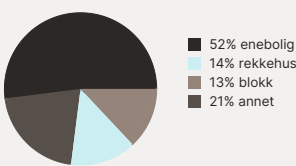
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

Sport

Bryggerjordet Balløkke Ballspill	14 min 1.2 km
Teie idrettspark Fotball	17 min 1.3 km
EVO Nøtterøy	20 min
Fresh Fitness Tønsberg	22 min

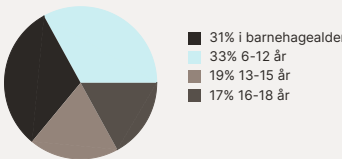
Boligmasse



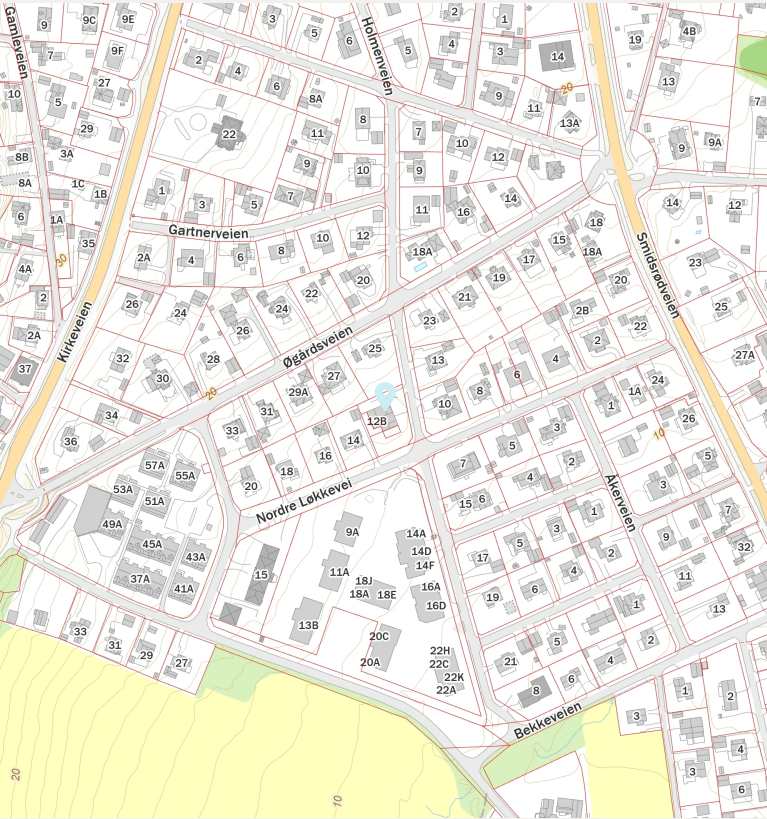
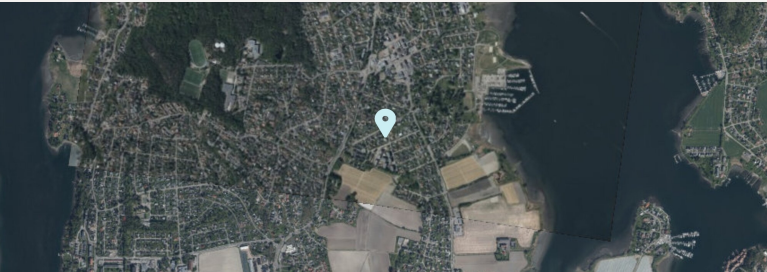
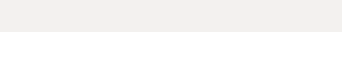
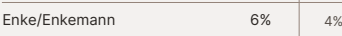
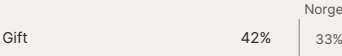
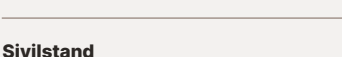
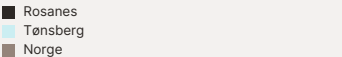
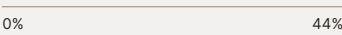
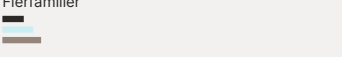
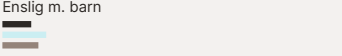
Varer/Tjenester

Bellevuesenteret	6 min
Apotek 1 Nøtterøy	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



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

Egenerklæring

Nordre Løkkevei 12 C, 3120 NØTTERØY

20 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Eiendomsnummer

Nordre Løkkevei 12 C

Nordre Løkkevei 12 C

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene

☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Fullmaktshaver har ikke bodd i boligen.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2011

Har eieren 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.

Hele perioden, men flyttet ut i november 2025. Siden den gang så har boligen stått tom.

Har du kjennskap til feil / 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 eksisterende husforsikring

Vet ikke

Side 1

Kjer, Terje Andre

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

Side 2

Rør

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Side 3

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 bygningsdel 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 brukslåtelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleidel 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 naboområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Følgelig 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

Side 4

70

71

Name	Date
Terje Andre Kjær	2026-08-20

Identification
 Terje Andre Kjær



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Nordre Løkkevei 12 C, 3120 NØTTERØY
 FÆRDER kommune
 gnr. 1, bnr. 229, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 14.08.2026 Rapportdato: 20.08.2026 Oppdragsnr.: 20315-2212 Eiendomsverdi ref nr: FM178

Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



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.

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

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkynndige og takstforetak, med om lag 140.000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1200 bedrifter. I boligomstøtningen 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 bransjekrøtør. Bygningssakkynndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

Vedvik taksering

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

Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke tidligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støtterur • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunn • bygningens planløsning • bygningens innredning • løpere slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2212

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 3 av 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 innhentning av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2010 som går over to plan med utgang til takterrasse i begge etasjer.

Boligen har adkomst via felles oppgang med heis. Det medfører bod og parkeringsplass i byggets kjeller.

Det er registrert enkelte avvik. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har fasader med trepanel. Vinduer og ytterdører i tre med 2-lags glass.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Det er parkett på gulvene.
Det er malte flater på vegg og himlinger.

VÅTROM [Gå til side](#)

BAD
Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og toalett. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

VASKEROM
Rommet inneholder servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er malte plater på vegg og i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer.

Vannledningene er av plast (rør-i-rør). Fordelerskap og stoppekran er plassert på teknisk rom. Synlige avløpsrør av plast. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom. Tiluft via ventiler i yttervegg.

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Oppdragsnr.: 20315-2212

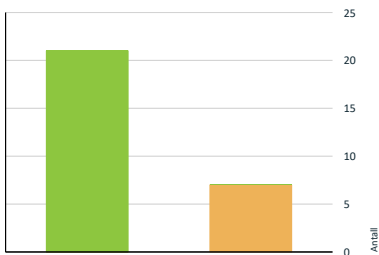
Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 5 av 16



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrad? Se side 4.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Leiligheten ligger i en firemannsbolig. Det er opplyst at utvendig vedlikehold forestås av sameiet, og det er derfor vurdert at det ikke kreves tilstandsvurdering av utvendige bygningsdeler. Vedtekter for sameiet er ikke fremlagt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20315-2212

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 6 av 16



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2010

UTVENDIG

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Bygningen har flatt tak med trekonstruksjon. Utført som "kompakttak". Denne konstruksjonstype har ikke loft, og kan dermed kun vurderes fra underliggende rom, samt utenfra. Ingen synlige avvik registrert.

TO 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av liggende trepanel. Fasade er kun vurdert fra balkong/terrasser, da det kun er nødvendig å vurdere bygningsdeler med "særlig nær tilknytning" i denne type leiligheter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tiløpp til råte i enkelte kledningbord fra takterrasse i 3. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Utskifting av enkelte bord.

TO 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TO 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør med brann-/lydisoleringsevne B30/35db
Terrassedører i tre med 2-lags glass.

TO 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Takterrasse i 2. etasje med rekkverk i stål/glass og terrassegulv i tre over tekkning av PVC-duk. Rekkverkhøyde er målt til 90cm. Deler av terrassen er innglasset med bærekonstruksjon i tre, takplater i plast og vegger med glass-skyvedører.

Takterrasse i 3. etasje med rekkverk i tre og terrassegulv i tre over tekkning av PVC-duk. Rekkverkhøyde er målt til 90cm.

Rekkverksøyde er henhold til forskrift ved byggeår, men det opplyses imidlertid at dagens krav er 100cm høyde på rekkverk.

Begge terrasser ligger over oppvarmet rom med begrensede muligheter for vurdering av lufting og tekkemateriale. Alder og normal byggeskikk er lagt til grunn.

Vurdering av avvik:

- Innglasset takterrasse har råte i to bærende tresøyler.
- Beslag oppunder begge terrassedører er løsnet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Søylene må skiftes.
- Beslag må monteres på plass.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNENDIG

TO 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er parkett på gulvene.

TO 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er malte flater på vegg og himlinger.

TO 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er trolig trebjelkelag internt mellom etasjene, og betongdekke mot underliggende boenhet.

Det er målt total skjevhet på 25mm og lokal skjevhet på 20mm i stue/kjøkken/gang. I øvrige rom er det reistrert +- 10mm skjevhet ved stikkontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningsakkyndig eller rådgivende ingeniør.

TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen trapp av tre med malte vanger og lakkerte trinn.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede dører med profilert overflate.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon i forbindelse med etablering av badet. Det er ikke foretatt egen vurdering av dokumentasjon iht N53600, da det ikke er en del av forskriftskravet.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er 25 mm fall fra dør til sluk. Det er tilstrekkelig fall i dusjonen (bruksvann), men utenfor dusjen er det litt for svakt i forhold til dagens forskriftskrav (lekkasjevann).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

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.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk og påstrykningsmembran bak fliser.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og toalett.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg mot våtsone fra vaskerom. Hulltakingen vurderes å dekke begge våtrommene. Ved fuktmåling er det ikke registrert noen avvik.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet er fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon i forbindelse med etablering av badet. Det er ikke foretatt egen vurdering av dokumentasjon iht N53600, da det ikke er en del av forskriftskravet.

2. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er malte plater på vegg og i himling. Det bemerkes at vegg bak vasken er definert som våtsone med krav om membran. Dagens løsning med malt overflate (antatt våtromsmaling) ser imidlertid ut til å være en tilfredsstillende løsning, da det ikke er noen synlige skader.

2. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 10 mm fall fra dør til sluk.

2. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har plastsluk og påstrykningsmembran bak fliser.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)
- Slukmansjett kan ikke påvises i sluket. Det betyr ikke nødvendigvis at badet mangler membran, men kan indikere ufagmessig utførelse. Det er imidlertid enkelte klemninger som skjuler mansjetten, noe det kan se ut til å være her. Avviket betyr at det er usikkerhet rundt type membran og om denne er korrekt utført.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- 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 våtrommet.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser eller innhentes dokumentasjon.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet inneholder servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist en mindre antydning til vannsøl på gulv ved vasken, samt at det har svellet opp litt på skapdør i samme område. Ingen registrert fukt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Kjøkkenet kan brukes videre med dagens tilstand.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør). Fordelerskap og stoppekran er plassert på teknisk rom.



Tilstandsrapport

TO 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom. Tilluft via ventiler i yttervegg.

TO 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe i stuen.

TO 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

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 etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tiffredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

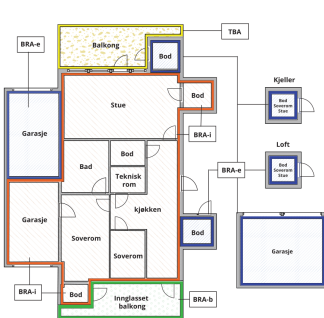
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	42			42	34
2. etasje	76		19	95	9
Kjeller		8		8	
SUM	118	8	19		43
SUM BRA	145				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Stue, teknisk rom, soverom 1, soverom 2		
2. etasje	Gang, soverom, bad, vaskerom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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



Ja Nei

Nordre Løkkevei 12 C, 3120 NØTTERØY
Gnr 1 - Bnr 229
3911 FÆRDER

Vedvik Taksering
Lundenåsen 30
3159 MELSOMVIK



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2026	Marius Vedvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	1	229		3	997 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nordre Løkkevei 12 C

Hjemmelshaver

Kjær Eva Marthine

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.08.2026		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20315-2212

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 15 av 16

Nordre Løkkevei 12 C, 3120 NØTTERØY
Gnr 1 - Bnr 229
3911 FÆRDER

Vedvik Taksering
Lundenåsen 30
3159 MELSOMVIK



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelse skal utføres. Formålet er å gi tiltaks- og bygningsakkdyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningsakkdyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsgradert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personssikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt bevisning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utliggjelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningsakkdyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brantekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omfattet i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og påviselig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *“Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”*



Energiattest



Adresse Nordre Løkkevei 12C, 3120 NØTTERØY	
Dato for energimerking 25.08.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-338332
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 23808145
Gårdsnummer 1	Bruksnummer 229
Seksjonsnummer 3	Bruksenhetsnummer H0202



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 2008	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 118,0 m²	Oppvarmet bruksareal 118,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrifisert, Varmepumpe	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normalt klima

Pr. KVM pr. år
122,90 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
122,29 kWh/m²

Totalt levert pr. år
14 430 kWh



Nordre Løkkevei 12C, 3120 NØTTERØY

Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Nordre Løkkevei 12C, 3120 NØTTERØY



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift, lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

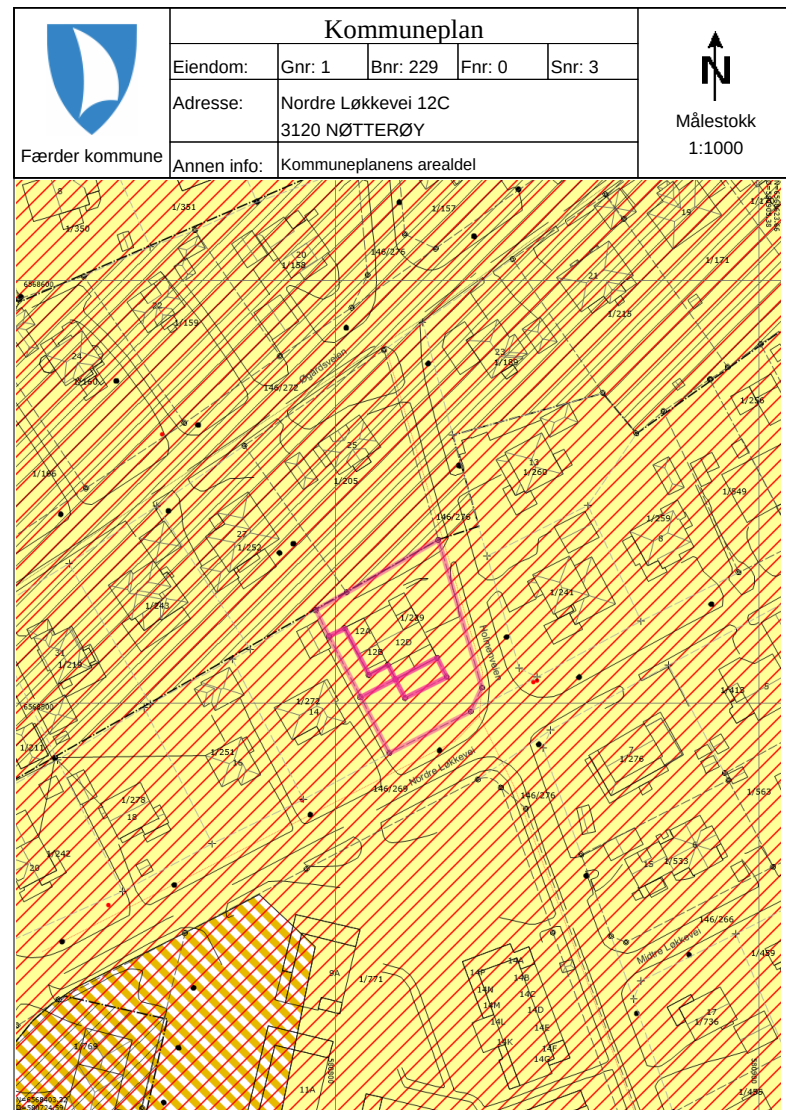


Spørsmål om energiattesten

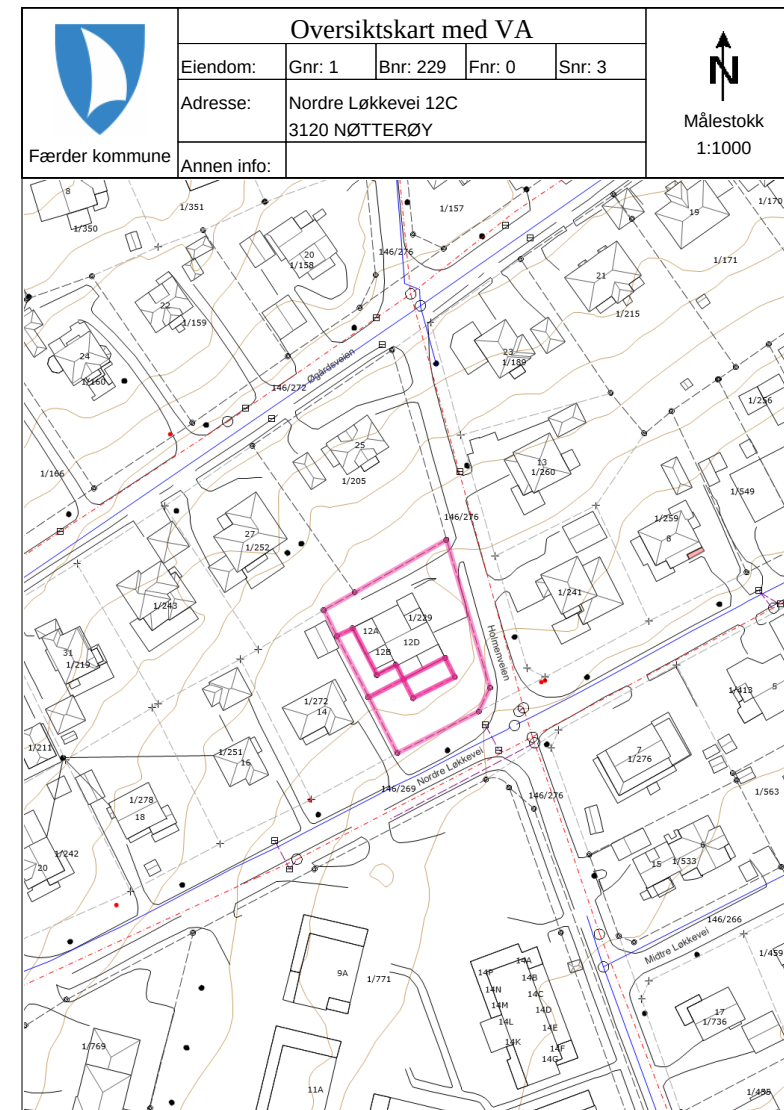
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskudsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Tegnforklaring		
 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	 Matrikkelnummer.	 Matrikkelnummer med Snr.
 Gateløys (belysningspunkt)	 Mast	 Skap
 Trase	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekat	 Husnummer
 Husnummer med bokstav	 Kommunalveg gatenavn	 Privatveg gatenavn
 KpBestemmelseOmråde	 KpBestemmelseOmråde	 Gang-/sykkelveg - På bakken
 Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Grense for arealformål	 - Nåværende
 Bevaring kulturmiljø	 Ras- og skredfare	 Grense for angitt hensynsoner
 Kombinert bebyggelse og anleggsmål - Fremtidig	 KpOmråde gjeldende	 Boligbebyggelse - Nåværende
		 Høydekurve



Tegnforklaring

	Kum - annen eier		Sandfangskum		Sluk
	Avløp felles		Overvannsledning		Vannledning uten Vestfold vann
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.		Matrikelnummer med Snr.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Trase		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Høydekurve		

VEDTEKTER FOR SAMEIET TEIE HAVEBY

Oppdatert i årsmøtet 06.06.23

1. Formål

Sameiets navn er TEIE HAVEBY og består av 4 boligseksjoner.

Eiendommen gnr. 1 bnr. 229 i Nøtterøy kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjeldende reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr. 31.

2. Forholdet mellom sameierne.

2.1

Den enkelte sameier har full rettslig rådgighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og forhold. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal (kan fravikes jfr. § 19). Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne – etter brøken ¼. Hver bruksenhet ¼.

Den enkelte sameier skal holde bruksenhet forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppsetningsplass og parkeringsplass ute til personer som ikke er seksjonseiere.

2.2 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier sammen med innkallelsen til ordinært årsmøte. Hvert styremøte/sameiermøte skal protokollføres.

2.3 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

3. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøte. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Det ordinære samarbeidsmøtet skal behandle årsregnskap, budsjett, valg av styreformann og styremedlemmer, honorar til forretningsfører samt behandle saker som er nevnt i innkallelsen. Valg av forretningsfører skjer i sameiermøtet. Styret opptrer som revisor – og regnskap med bilag er til enhver tid tilgjengelig for styret. Forretningsfører kan godt være ekstern – utenfor sameiet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Alle sameiere har rett å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra hustandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjonen, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal skriftlig fremlegge datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan nær som helst trekkes tilbake.

Sameiere har rett til å ta med seg rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg om sameiermøtet gir tillatelse.

4. Styret

Styret består av 3 medlemmer (en fra hver eierseksjon), hvorav 1 styreleder og 1 varamann (også fra hver eierseksjon) som velges på sameiermøte 1 gang i året. Bare fysiske personer kan velges. Leder og ett styremedlem forplikter sameiet utad.

Styret sørger for at det føres regnskap og det skal hvert år utarbeides budsjett for driften, Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier sammen med innkallelsen til ordinært årsmøte. Hvert styremøte/sameiermøte skal protokollføres.

5. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikring etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold samt ytre vedlikehold av sameiet og felles innretninger. Fordeling av fellesutgiftene fordeles ihht. sameierbrøken.

På grunnlag av årsbudsjettet fastsetter styret månedlige å konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis hvert kvartal til sameiets bankkonto. Å konto beløpet skal også dekke en oppbygning av sameiets egenkapital som skal benyttes som en buffer til dekning av større vedlikeholdsprosjekter. Styret har rett til å endre det månedlige å konto beløpet.

6. Vedlikehold

6.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten. Herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og tak, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen samt inngangsdør til boenheten. Likedan er den enkelte sameier ansvarlig for utvendig vedlikehold av egne terrasser og balkonger – f. eks. glassrekkverk, persienner, markiser o.l.

Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygd inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

4.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, boenhetens utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Sameier er selv ansvarlig for å opprette egen innboforsikring.

6. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med utvendige vegger, takrenner, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som evt. er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett med derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene samt inngangsdør til sameiet påhviler sameiet.

7- Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovebestemt panterett i seksjon for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdensgrunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Husorden

Som husordensregler gjelder de regler som er utgitt av den lokale huseierforening med de endringene som sameierne til enhver tid bestemmer.

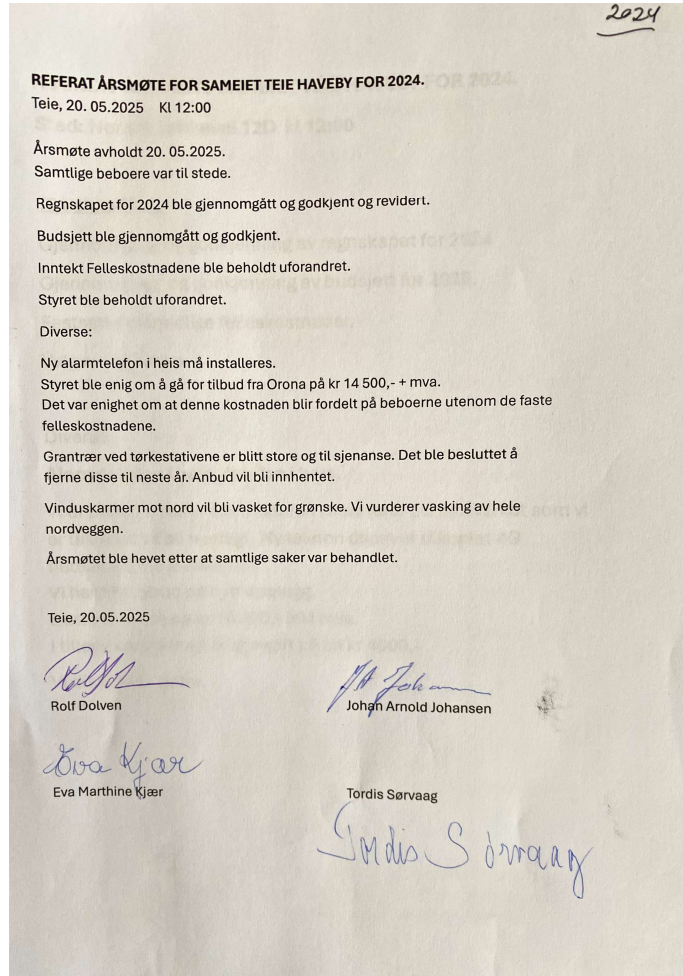
Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mishold av sameierpliktene, se pkt. 9.

9. Mislighold

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold til eierseksjonsloven § 26.

5.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonsloven § 28.



SAMEIET TEIE HAVEBY			
Resultatregnskap		2025	2024
Inntekter			
Husleie		-246 000,00	-219 000,00
Renteinntekter		-51,00	-73,00
Sum inntekter		-246 051,00	-219 073,00
Kostnader			
Kommunale avgifter		77 015,64	80 904,81
Bredbånd		27 792,00	26 352,00
Strøm		12 477,02	14 830,75
Hage		9 849,63	22 481,20
Strandmann		12 991,87	12 592,50
Rep og vedlikehold		5 579,00	2 631,00
Drift heis		6 688,38	6 278,00
Honorarer		10 000,00	6 250,00
Forsikringer		28 838,00	26 038,00
Bankomkostninger		145,25	496,56
Sum kostnader		191 376,79	198 854,82
Resultat	OVERSKUDD	-54 674,21	-20 218,18
Balanse pr 31.desember		2025	2024
Bankinnskudd		109 981,02	70 681,81
Til gode husleie/felleskostnader		15 375,00	0,00
		125 356,02	70 681,81
Egenkapital			
Per 01.01.		-55 306,81	-35 088,63
Tilført i perioden		-54 674,21	-20 218,18
		-109 981,02	-55 306,81
Forskuddsbetalt fellesutgifter		-15 375,00	-15 375,00
		-125 356,02	-70 681,81



Færder kommune

Avtale om grunnavståelse

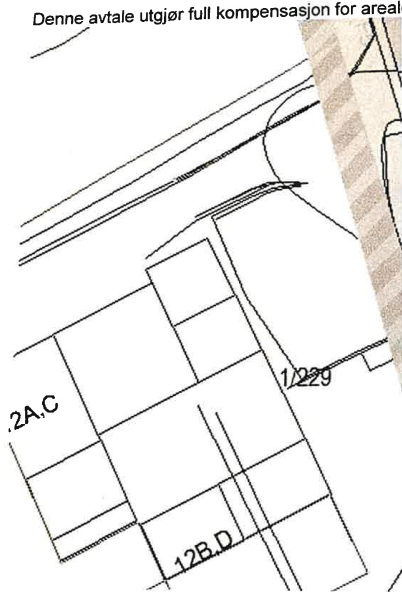
Følgende avtale om grunnavståelse inngås mellom Færder kommune v/ordføreren og eiere av gnr. 1 bnr. 229 (Nordre Løkkevei 12), Tordis Sørvaag, Eva Kjær, Margot Lysvik, Rolf og Liv Dolven.

1. ERSTATNING GRUNNAVSTÅELSE
Det skal anlegges gang- og sykkelvei som fortausløsning langs Holmenveien ("tiltaket"). I den forbindelse er partene enige om at det skal foretas erstatning for grunnavståelse.

Tiltaket medfører at Færder kommune må erverve ca 80 kvm fra gnr. 1 bnr. 229.

Avståelse av grunn erstattes med kr. 350,- per kvm. Totalt utgjør dette kr 28000.

Denne avtale utgjør full kompensasjon for arealet som medgår til gjennomføring av tiltaket



2. ERSTATNING TOMTEOBJEKTER

Avståelse av grunn innebærer i tillegg at følgende tomteobjekter må erstattes:

«Hekk» ca. 22 løpemeter.

For ovennevnte tomteobjekter utbetales en rund sum på 22000 kr. MVA skal ikke inngå i erstatningen. Avtalte beløp utgjør full erstatning for tomteobjektene. Det utbetales ingen ulempeerstatning utover dette.



Færder kommune

3. STØTTEMUR SØPPELOPPSTILLING OG PARKERINGSPLASS

Det skal etableres støttemur med granittblokker. Støttemuren skal sikres med fletverksgjerde. Dersom en annen sikring ønskes, betaler grunneier mellomlegg.

Dersom søppeleppstillingsplass må flyttes skal tiltakshaver etablere ny plass for søppeleppstilling. Tiltakshaver skal både asfaltere adkomst til, og selve oppstillingsplassen for containerne. Tiltakshaver sørger for god adkomst for nedkjøring til garasje og at innkjøring til oppstillingsplass blir tilpasset bil og brøytetraktor samt søppeltømming, uten omkostninger for sameiet.

Som erstatning for tapt parkeringsareal skal Færder kommune etabler biloppstillingsplass på sørsiden av eiendommen med adkomst fra Nordre Løkkevei, slik at sameie fortsatt har 4 parkeringaplasser tilgjengelig.

4. UTBETALING AV ERSTATNING

80 % av samlet erstatning utbetales ved inngåelsen av denne avtale. Resterende 20 % utbetales når tiltaket er gjennomført og endelig oppmåling er foretatt.

Kontonummer som skal benyttes er : 2470 26 46096

5. HEFTELSER

Areal skal erverves fri for heftelser. Færder kommune gis fullmakt til eventuelt å innhente pantehavers samtykke til grunnavståelsen.

6. OPPMÅLING OG GRENSEMERKING

Partene er enige om at Færder kommune rekvirerer og betaler for nødvendige forretninger etter bestemmelsene i matrikkelloven for grunnerverv.

7. TILTREDELSE

Grunnen kan tas i bruk når kjøpekontrakten er undertegnet.

Denne avtale i to -2- eksemplarer.

Nøtterøy, 2020

Ordfører Jon Sanness Andersen

Nøtterøy, 14/..... 2020

Tordis Sørvaag
Eva Kjær
Margot Lysvik

Grunneier gnr. 1 bnr. 229

ÅRSMØTE SAMEIET TEIE HAVEBY FOR 2025

Årsmøte for regnskapsåret 2025 for Sameiet Teie Haveby ble avholdt på sameiets adresse 30.04.2026.
Alle leiligheter (styret) møtte fulltallig og det var ingenting å bemerke til innkallelsen.

Til behandling forelå følgende saker:

- Gjennomgang og godkjenning av regnskapet for 2025.
- Fastsettelse av innbet. av felleskostnader for 2026.
- Gjennomgang og godkjenning av budsjett for 2026
- Valg av styre
- Orientering om nytt telefonsystem i heis
- Eventuelt

REGNSKAP 2025:

Regnskapet for 2025 ble gjennomgått og godkjent av styret.

FELLESKOSNADER 2026:

Det månedlige beløpet for innbetaling av felleskostnadene er besluttet holdt uforandret:
kr 15 375,- som betales forskuddsvis hvert kvartal. (Kr 5 125,- pr. mnd.)

BUDSJETT 2026:

Budsjettet for 2026 ble gjennomgått og godkjent av styret

VALG NYTT STYRE:

Styret har bestått av:

Rolf Dolven – styreformann
Johan Arnold Johansen – styremedlem
Tordis Sørvaag – styremedlem
Eva Marthine Kjær - varakvinne

På grunn av sykdom vil Eva Marthine Kjær erstattes av hennes sønn og verge Terje Kjær.

Det er enighet om at nytt styre vil se slik ut:

Johan Arnold Johansen - styreformann
Rolf Dolven – styremedlem
Terje Kjær – styremedlem
Tordis Sørvaag - varakvinne

VEDR. NYTT TELEFONSYSTEM I HEIS:

Nåværende heissystem er basert på 2G nettverk – og vil i nærmeste framtid bli faset ut og bli erstattet av nytt system basert på 5G nettverk.
Styret har diskutert 2 anbud fra vår heiskontrollør, og har etter anbefaling fra Orona gått for en løsning som vil beløpe seg til ca kr 25 000,-.

Styreleder har flere ganger bedt om informasjon når dette vil bli installert, men har foreløpig ikke fått klart svar på dette. Det anslås at dette vil bli gjort i nærmeste fremtid i løpet av året.

EVENTUELT

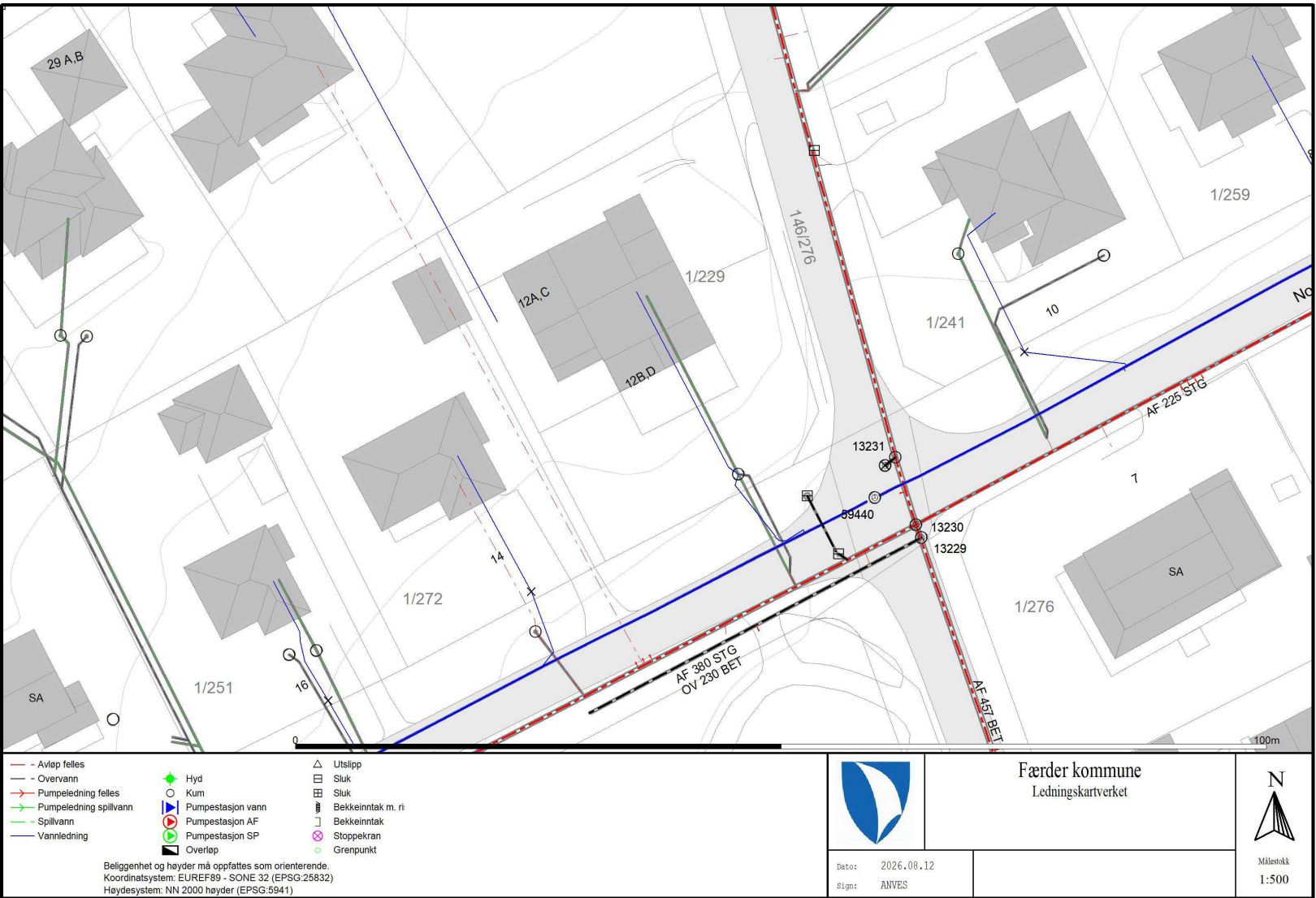
Det ble besluttet at Johan Arnold Johansen vil være sameiets forretningsfører.

Johan Arnold Johansen og Rolf Dolven ble valgt til å underskrive referat fra årsmøte.

Årsmøtet ble hevet etter at samtlige saker var behandlet.

Johan Arnold Johansen
Styreleder

Rolf Dolven
Styremedlem





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, 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 bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisondelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningforsikring må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

- Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.
- Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.
- Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.
- Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.
- Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.
- Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE

eiendomsmeglerne.no

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsk takst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Egne notater Nordre Løkkevei 12 C

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. eiendomsmeplingsloven § 6-8.

Nedenfor gfs en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gfs 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:

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvartlig 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 forsvartlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

6. Megleren skal, så langt det er nødvendigt og mulig, holde budgiverne skriftlig orienteret om modtagne bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som muligt bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er modtaget. For øvrig vil megler, på forespørgsel fra deres, oplyse om aktuelle bud på lejemønstren, herunder relevante forbehold.

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

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

sætte en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260290 Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Nordre Løkkevei 12 C, 3120 NØTTERØY

Betegnelse: GNR 1, BNR 229, snr 3 i Færder kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

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

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 26.08.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

