Nesalleen 26

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

28

Beliggenhet

39

Eiendommen

51

Tekniske dokumenter

Nesalleen 26

Prisantydning	3 200 000
Omkostninger	91 040
Totalpris	3 291 040
Fellesutgifter	3 004 pr. mnd.
Bruksareal	61,0 m²
BRA-I	57,0 m²
BRA-E	4,0 m²
TBA	8,0 m²
Soverom	2
Etasje	3
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	5 950 m²
Byggeår	1984

Kontakt vår megler



Rikke Steneby
Eiendomsmegler
+47 406 47 153
rs@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til Nesalleen 26 - en innbydende leilighet med balkong, båtplass og garasjeplass! Virkelig en idyllisk beliggenhet på sjønære Nes.

Dette er en velholdt leilighet med kun i tøffelavstand fra sjøen og båtplassen. Leiligheten har i dag vært benyttet som feriebolig og fremstår med gjennomgående god standard.

Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning som gir et lyst og tiltalende oppholdsrom. Herfra er det utgang til en herlig vestvendt balkong med gode solforhold og plass til utemøbler – et perfekt sted å nyte rolige dager og lange sommerkvelder.

Kjøkkenet er av typen Marbodal og fremstår moderne og funksjonelt med rikelig skap- og benkeplass. Praktiske detaljer som sokkelskuffer i noen av skrogene gir ekstra oppbevaringsmuligheter. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn og steketopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Leiligheten har to gode soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Soverom nummer to er etablert av selger og har ferdigattest. Pent flislagt bad utstyrt med toalett, dusjkabinett og servant. Det er også opplegg til vaskemaskin på badet.

I underetasjen disponeres egen bod som gir ekstra lagringsplass.
Til leiligheten følger både parkeringsplass med opplegg for elbillader og egen båtplass – et stort pluss for deg som ønsker å kombinere komfort med nærhet til sjø og friluftsliv.

En virkelig flott leilighet med svært attraktiv beliggenhet – velkommen til hyggelig visning!

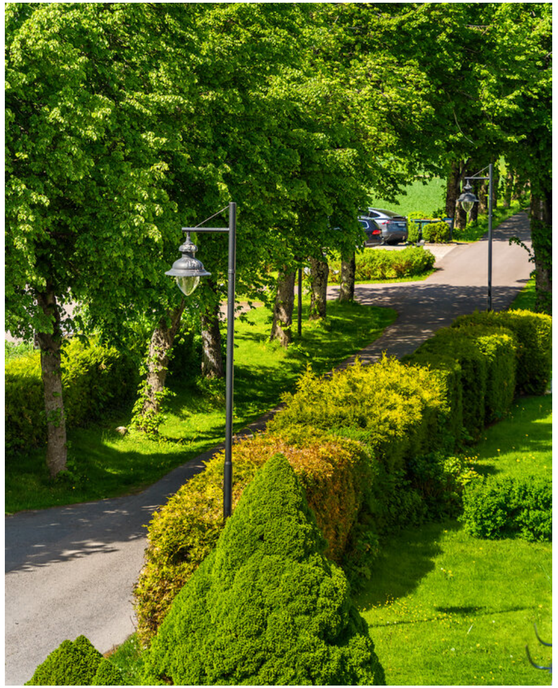

































LG
2in1





















Beliggenhet

Eiendommen ligger i et svært trivelig sjø-/maritimt miljø på Nes, ca. 5 km fra Tønsberg sentrum.
Meget stille og rolig område i ende av blindvei helt ned mot sjøkanten med adgang til privat badestrand/park og egen bryggeplass som tilhører leiligheten. Fra eiendommen er det også kort vei til tur- og rekreasjonsområder langs sjøen og kilometerlange skogsstier m/bl.a. lysløype på vinterstid. Et par drøye steinkast fra eiendommen er det bussholdeplass med direktebuss til Tønsberg sentrum.
Nesalléen ligger ca. 100 km. fra Oslo og har fått svært enkel adkomst til E18 med den nye tilførselsveien i Kjelletunnellen fra Kilen. E18 fra Tønsberg til Oslo er med 4 felt hele veien, noe som gjør at kjøreturen fra Nesalléen til Oslo gjøres unna på drøye timen. Utmerket kommunikasjonstilbud, både med buss til Tønsberg sentrum, samt til Oslo med togforbindelse fra Tønsberg Jernbanestasjon - alt innen en avstand på ca. 5 km. Til Torp Sandefjord lufthavn er det ca. 25-30 minutter med bil med daglige avganger til en rekke Europeiske byer.

Velkommen til hyggelig visning!

Nesalleen 26

Nabolaget Nes/Tangen - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Nesalleen Linje 111	3 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	12 min 5.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	29 min

Skoler

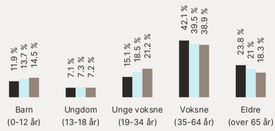
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 91 elever, 5 klasser	4 min 2.6 km
Husvik skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	5 min 2.6 km
Presterød skole (1-7 kl.) 338 elever, 26 klasser	7 min 3.4 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	8 min 4 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	11 min 6.6 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	13 min 5.8 km
Færder videregående skole 750 elever	12 min 6.5 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nes/Tangen	723	349
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Råelåsen barnehage (1-5 år) 72 barn	21 min 1.8 km
Regnbuen (1-5 år) 64 barn	4 min 2.3 km
Slagen barnehage (1-6 år) 139 barn	5 min 2.7 km

Dagligvare

Joker Jarlsø Søndagsåpent	22 min 2 km
Kiwi Råel Post i butikk, PostNord	4 min 2.4 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 94/100

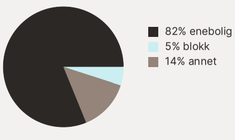
Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Sport

Nes Heilovein Balløkke Ballspill	10 min 0.9 km
Kirsebærhaugen Balløkke Ballspill	12 min 1.1 km
PDL Center Tønsberg	22 min
Fitnesspoint Jarlsø	22 min

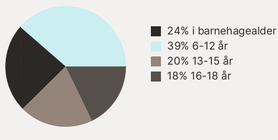
Boligmasse



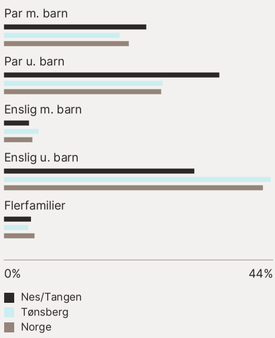
Varer/Tjenester

Olsrød senter	7 min
Boots apotek Olsrød	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



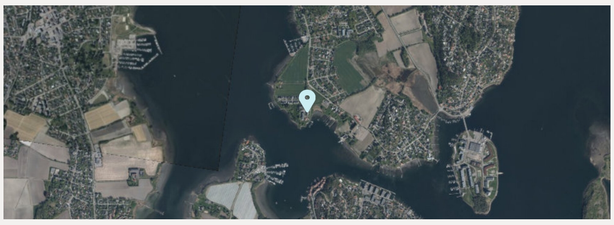
Familiesammensetning

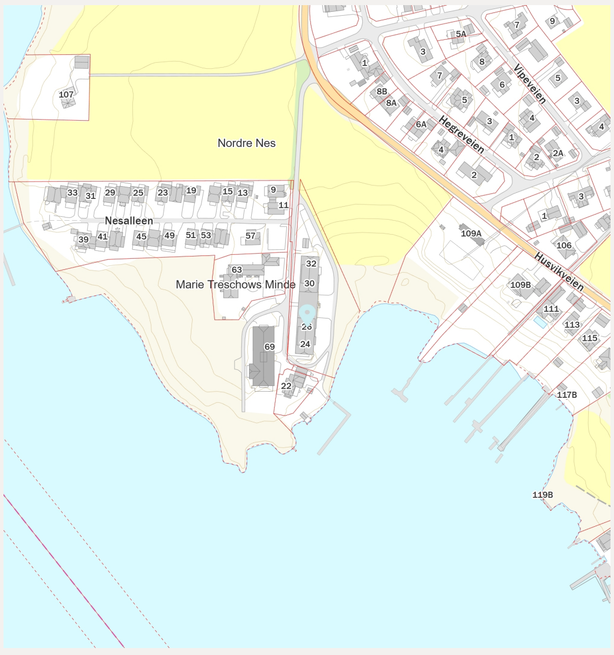


Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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





Innhold

Foruten felles inngangsparti og trappeadkomst inneholder denne selveierleiligheten i 3. etasje:
Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad/wc/vaskerom.

1 bod i kjeller.

1 parkeringsplass i felles garasjekjeller. Det er montert el-billader til parkeringsplassen.

Fellesbod for sykkelparkering.

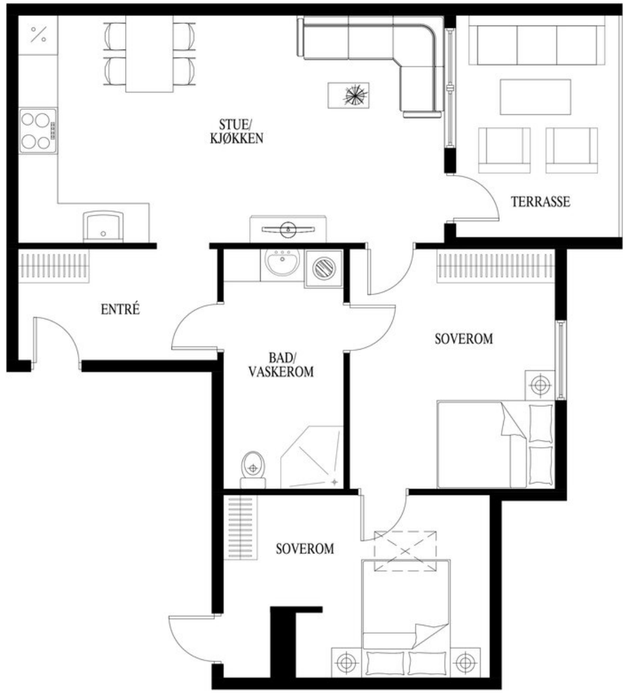
Det er pliktig medlemskap i velforeningen i henhold til vedtekter i Neset Boligsameiet.
Til leiligheten følger båtplass og medlemskap i "Nordre Nes Båthavn Øst".

BRA 61,0 m²

BRA-I 57,0 m²

BRA-E 4,0 m²

TBA 8,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme















Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 61,0 m²

- BRA-i: 57,0 m²
- BRA-e: 4,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8,0 m²

3. etasje:
BRA-i: 57 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad/wc/vaskerom.
TBA: 8 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.
ALH: 4 m² er oppgitt som ikke målverdig areal.
GUA: 61 m² er oppgitt som gulvareal.

Kjeller
BRA-e: 4 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Bod.
GUA: 4 m² er oppgitt som gulvareal.

Takstmannens kommentar til areal i henhold til tilstandsrapport:
Arealene er avrundet og oppgitt uten desimaler. NB! Sjakt mellom bad og soverom er medtatt i arealberegningen. NB! Arealet i denne boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Boligtakst Vestfold AS v/Tore Rønning avholdt 29.05.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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

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

Parkering
1 Parkeringsplass i felles garasjekjeller.
For øvrig asfaltert og oppmerket gjesteparkering for beboerne og deres gjester.

Det er montert el-billader til parkeringsplassen. Operatør er "Current" og betjenes via app eller brikke. I henhold til vedtekter i Neset Boligsameiet kan ikke el-bilers strømbehov belastes fellesanleggets strømmåler.

Byggemåte
Seksjonert leilighet beliggende i flermannsbolig oppført i betong og tre i 1984. Dels ombygd i 2016/-17 ved at tidligere bod ble ombygd til soverom. Leiligheten disponerer en bod i kjeller samt en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Felles kjøreport samt intern adkomst via felles trapp mellom garasjeanlegg og boligdel. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusjkabinett/våtsone. Det ble ikke målt unormale fuktverdier i bunnsvill i veggen men det er svertesopp i sjikt mellom plast og gipsplate på baksiden av veggflisene. Dette er indikasjoner på at det er eller har vært fuktig miljø i konstruksjonen. Rommets forventede brukstid anses som oppbrukt selv om det benyttes dusjkabinett. Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre trygg bruk.

Utvendig:
Taktekkingen er av betongtakstein. Taktekkingen er kun besiktiget fra veranda. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning. Vinduer i tre fra 2016. Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2016. Brann- og lydklassifisert entrédør fra 1984. Brannklassifisert ståldør fra 2017. Veranda i tre. Selger opplyser at det ble lagt ny membran og nye terrassebord i 2024.

Innvendig:
Gulvoverflater for det meste med parkett og laminat. Platede/malte vegger. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Panelt og platede tak i malt utførelse. Etasjeskiller er trolig av betong. Innvendige dører i tre.

Våtrom:
Bad/wc/vaskerom: Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak. Inneholdende toalett, servant, skyllekar, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via avtrekksventil i tak og luftespalte i dør.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrerte hvitevarer. Komfyrvakt og vannstoppessytem. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilering via luftespalte i et par vinduer, ventil i et soverom og lufting via takvindu. Oppvarming med panelovner. Varmekabler i bad. Varmtvannsbereder på 107 l. Hovedsikring 63 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Garasje:
Byggeår 1984.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 2 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > 3. etasje > Bad/wc/vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bom i gulvfliser. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak/under fliser har passert anbefalt brukstid. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
- Våtrom > 3. etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er benyttet plast i konstruksjonen, og det er synlig svertesopp mellom plast og gipsplate på baderomssiden. Det er lagt til grunn at rommet er fra 1984. Baderom oppført på den tiden hadde normalt ikke membran bak veggflisene men det ble ofte benyttet plast i konstruksjonen.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 6 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse eller veranda er for lavt i forhold til dagens krav.
- Eiendommen ligger i et aktsomhets område med ras/skredfare i henhold til kommuneplan/NVE.
- Bygget er utført med betongdekke og har ventilert kjelleretasje med boder og felles arealer under boligdelen. Krav til radonsperre/radonmåling er derfor ikke relevant.

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

- Kun brukt boligen som en feriebolig hovedsakelig i sommermånedene. Men har sporadisk besøkt eiendommen ellers i året for ettersyn. Vi har aldri leiet ut eiendommen.
- I 2016 er det utført arbeid av faglært ved Bademiljø Henriksen Rørleggerbedrift AS. Satt inn dusjkabinett og skiftet kran på utslagsvask Det er også byttet stoppekran, men vi er usikre på årstallet da vi ikke finner dokumentasjonen. Arbeidene ble utført av samme rørlegger.
- I 2021 er det utført arbeider av faglært ved Bademiljø Henriksen Rørleggerbedrift AS. Ny kran til vaskemaskinen.
- I 2024 er det utført arbeid av faglært ved Bademiljø Henriksen Rørleggerbedrift AS. Montering av vannmåler.
- Vi kjenner ikke til at det har lekket vann inn i vår leilighet, men ved en anledning oppdaget vi at det hadde kommet inn litt vann rundt pipa på loftet, men dette berørte som sagt ikke vår leilighet. Lekkasjen ble meldt sameiet og utbedret. Vi har også hørt om at det har vært andre lekkasjer i sameiet, men dette har heller ikke berørt vår leilighet. Vi kjenner ikke videre detaljer om dette, men feilene er utbedret så vidt oss bekjent.
- I 2016 er det utført arbeid av faglært ved Byggmester Per Uno Hansen. Alle vinduer samt balkongdør ble byttet 2016/2017 i forbindelse med arbeidet med ombygging av loftsbod til soverom. Ved denne ombyggingen ble det også satt inn et takvindu i det nye soverommet.
- I 2024 er det utført arbeid av faglært ved Tønsberg Byggtjenester Aleksander Apall. Nytt gulv på balkong høst 2024 i forbindelse med at sameiet la ny membran på balkongen.
- Det har vært fukt/lekkasje i taket i garasjen i kjelleren. Sameiet har utbedret membranen over garasje. Vi har også hørt om at det har vært en vannskade i underetasje, men den er så vidt oss bekjent utbedret. Leiligheten disponerer en bod i kjeller. Vi har ikke observert noe lekkasje i boden,

men vi har sett noen skjolder på vegg mot garasjen som kanskje kan skyldes tidligere lekkasje? Leiligheten har ikke andre rom i kjeller enn boden.

- I 2016 er det utført arbeid av faglært ved Pec Elektro. Skiftet termostat til varmekabler på badet og montert ny taklampe på badet.
- I 2017 er det utført arbeid av faglært ved Byggmester Per Uno Hansen. Elektrisk arbeid i forbindelse med ombygging av loftsbod til soverom. Arbeidet ble organisert gjennom byggmesteren, og vi har ikke egen dokumentasjon på dette arbeidet.
- I 2019 er det utført arbeid av faglært ved El-service Din El og It Installatør AS. Elektrisk arbeid i forbindelse med nytt kjøkken samt nytt sikringsskap og ny hovedsikring i fordelingstavle ved måler.
- Det har tidligere vært klukking og tetthet i avløpsrør på kjøkkenet. Sameiet engasjerte et firma for å spyle rørene. Vi merker ingen problemer i dag.
- I 2019 er det utført arbeid av faglært ved Slettedal VVS. Rørleggerarbeid i forbindelse med nytt kjøkken og installasjon av ny varmtvannsbereder i denne forbindelse. Det ble også montert oppvaskmaskin og flow stop i benken.
- I 2019 er det utført arbeid av faglært ved El service Din El og It Installatør. Montert ny kjøkkenvifte i forbindelse med nytt kjøkken. Ingen særskilt dokumentasjon spesifikt for kjøkkenvifta da dette ble gjort i forbindelse med monteringen av kjøkkenet.
- Observert sølvkre på bad ved noen få anledninger. Ikke observert noe hittil i 2026.
- Vi har blitt fortalt at det har forekommet mus på loftet. Vi har aldri sett dette. Vi har heller aldri sett noe muselort.
- Det har tidligere vært noe råte i treverk på balkongen mot naboen. Dette ble utbedret av naboen som bodde der den gang. Vi er usikre på status på andre siden.
- Det pågår arbeid med vedlikehold og utskifting av treverk på balkonger i sameiet. Vi kjenner ikke omfanget av ev skader.
- I 2017 er det utført arbeid av faglært ved Byggmester Per Uno Hansen. Loftsbod ble omgjort til soverom. Ferdigattest fra kommunen september 2017. For å få godkjent ombyggingen fra loftsbod til soverom ble det installert branndetektorer i leiligheten og rømningsveier (loft og oppganger i nr. 24 og 26). Anlegget har kun lokal varsling internt i blokka. "Sentralen" for anlegget er p.t. plassert i leiligheten, men vi er i dialog med sameiet for at de skal overta drift og flytte sentralen til fellesområde. Anlegget ble installert av Nokas Teknikk Sør AS i Tønsberg.
- Det er planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld. Det ble på årsmøte april 2026 vedtatt en økning av felleskostnader på 20% gjeldende fra juni 26. Til innkallingen til årsmøte 26 var det vedlagt et utkast til en tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan som styret har fått utarbeidet, men vi kjenner ikke til hvordan styret planlegger videre oppfølging.
- Andre opplysninger om boligen eller eiendommen: Boligen har kun blitt benyttet som feriebolig hovedsakelig i sommerhalvåret. Til leiligheten følger også båtplass og medlemskap i "Nordre Nes Båthavn" (orgnr: 923537694). Det er også pliktig medlemsskap i "Nordre Nes Velforening" (orgnr: 996322408). Sameiet har skiftet brannspjeld i avtrekk på kjøkken i 2026 i forbindelse med generell utskifting i alle leiligheter. På balkongen er det sprekk i "skilleglasset" mot naboen, og på badet er det en liten sprekk i servanten. Vi har lest i avisen at Tønsberg kommune vil avvikle sine sykehjemsplasser på naboeiendommen (sykehjemmet). Vi kjenner ikke til noe mer utover dette.
- Selger opplyser om følgende oppgraderinger i boligen den siste tiden:
- Byttet stoppekran på badet - usikker på årstall.
- Malt tak og vegger i leiligheten etter kjøp, litt forskjellig årstall.
- Satt inn dusjkabinett og skiftet kran på utslagsvask 2016.
- Ombygging av loftsbod til soverom - ferdigattest september 2017.
- Nye vinduer i stue og soverom samt ny balkongdør i forbindelse med ombyggingen 2016/2017.
- Nytt kjøkken med hvitevarer og varmtvannsbereder - høst 2019.
- Nytt sikringsskap og ny hovedsikring i fordelingstavle ved måler - høst 2019.
- Ny kran til vaskemaskin - 2021.
- Montert el-bil-lader i garasjen 2021.
- Installert vannmåler sommer 2024.
- Nytt gulv på balkong høst 2024 i forbindelse med at sameiet la ny membran på balkongen.
- Sameiet har satt inn eller byttet brannspjell (i alle leiligheter) i tilknytning til kjøkkenventilator - mars 2026.

Tekniske installasjoner som selger fremhever:
For å få godkjent ombyggingen fra loftsbod til soverom ble det installert branndetektorer i leiligheten og rømningsveier (loft og oppganger i nr. 24 og 26). Anlegget har kun lokal varsling internt i blokka.

"Sentralen" for anlegget er pt. plassert i leiligheten, men det er nå dialog med sameiet for at de skal overta drift og flytte sentralen. I e-post fra styret til alle beboere mottatt 22.05.26 står følgende informasjon:
"Brannsikring: Det er gjennomført branntetting i kjellerne (bl.a. rundt kabler). Det kan også informeres om at styret er i kontakt med et par firma i for bindelse med brannsikring i nr. 30/32. Her tenker vi samme opplegg som det har vært i nr. 24/26 siden 2017 - da Gaarder fikk installert trådløse røykvarslere (loft + oppganger). Styret mener det er rett og rimelig at sameiet fra nå av står for den årlige service da dette så langt ikke har kosta oss ei krone".

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Boligtakst Vestfold AS v/Tore Rønning datert 05.06.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt
Denne tomten er felles eiet 5950,50 kvm.
Tomten er fellesareal.

Idyllisk tomt ved sjøen som er parkmessig opparbeidet og fremstår svært velholdt.
Sameiets tomt består av et fellesareal med privat strandlinje, park-/haveanlegg og bryggeanlegg ca. 20 meter fra eiendommen. Felles, private badestrender med bl.a. sandstrand hvor sameiet har satt opp felles møblement. Fellesarealene er pent, parkmessig opparbeidet og beplantet med stor hageplen, blomsterbed, prydbusker og diverse trær, samt det er etabler flere uteoppholdsplasser. Tomtearealet består også av felles asfaltert område for biloppstilling.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest boligblokk datert 12.11.1984 og ferdigattest bruksendring loft datert 19.09.2017. Begge de nevnte ferdigattestene er vedlagt i salgsoppgaven.
I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

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

Tegninger som er vedlagt i salgsoppgaven:

- Godkjente bygningstegninger fasade 1983.
- Godkjente bygningstegninger vedovn i 1. etasje 1999.
- Godkjente bygningstegninger fasade 2005.
- Godkjente bygningstegninger utvidelse av leilighet på loft 2015.

Adgang til utleie
Det er tillatt å leie ut i henhold til vedtekter for Neset Boligsameiet. Sameierne kan fritt omsette, pantsette eller leie ut sin seksjon. Eierskifte eller utleie må dog meldes styret for registrering.

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 panelovner og varmekabel i bad.
I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: F - Oransje.

Energiforbruk foregående år var 3 858 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 01.01.2027. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen.
Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Vestfold Interkommunale Brannvesen opplyser at det ikke er registrert ildsted tilkoblet skorstein. Det er meldeplikt til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Ved innmelding av ildsted vil det tilkomme feiegebyr.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 200 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
80 000,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

3 291 040,- 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. 3 004,- pr. mnd. Oppgitt felleskostnad hensyntar økning med 20% fra 01.06.2026.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Felles bygningsforsikring, løpende drift og vedlikehold, snøbrøyting/gartner, strøm utelys/fellesanlegg og forretningsførsel.

Det er pliktig medlemskap i "Nordre Nes Velforening" (orgnr: 996322408). Årskontigent i Velforeningen var i 2025 kr. 8 508,-, hvorav kr. 5 508,- gjelder Altibox (TV/internett).
Til leiligheten følger også båtplass og medlemskap i "Nordre Nes Båthavn" (orgnr: 923537694). Årskontigent pt. i båthavnen er kr. 1 000,-. Faktura skulle sendes i oktober.

Selger opplyser at i innkallingen til årsmøte 2026 var det vedlagt et utkast til en tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan som styret har fått utarbeidet, men det er ukjent hvordan styret planlegger videre oppfølging.

I protokoll til årsmøte 2026 fremkommer om brannsikring i nr. 30/32 og installering av brannsikring røykdetektorer i fellesområdet, hvor er i kontakt med firma og eventuelt tilbud.
Dersom overnevnte blir vedtatt gjennomført vil det kunne føre til økte felleskostnader.

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
Kr. 7 773,- for 2026.
Dekker vann, avløp og renovasjon. I tillegg betales forbruk vann og avløp.
De kommunale avgiftene forandrer seg etter forbruk og betales kvartalsvis. Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV og internett via fiber fra Viken fiber/Altibox. TV og internett faktureres gjennom Velforeningen hvor det er pliktig medlemsskap.
- Det er pliktig medlemskap i velforeningen (orgnr: 996322408). Årskontigent i velforeningen var i 2025 kr. 8 508,-, hvorav kr. 5 508,- gjelder Altibox (TV/internett). Vår og høst er det dugnad i velforeningen. Da er det raking, klipping og diverse vedlikehold. (2 timer hver gang, ifølge styreleder)
- Til leiligheten følger også båtplass og medlemskap i "Nordre Nes Båthavn Øst" (orgnr: 923537694). Årskontigent pt. i båthavnen er kr. 1 000,-. Selger opplyser faktura skulle sendes i oktober.
- Det kan tilkomme eierskiftegebyr/kostnader ved transport av båtplass til ny kjøper.
- Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se oppvarming/energiforbruk.

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

Andel fellesgjeld
Det er ingen fellesgjeld i sameiet.
Sameiet har ikke vedtatt individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning).
Sameiet har inget sikringsfond.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 13 244,- pr. 31.12.2025.
Andel renteinntekt kr. 128,-

Total fellesformue utgjør kr. 453 435,- pr. 13.12.2026.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 588 601,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 354 405,00.
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
Neset Boligsameie, Orgnr: 999 241 654.
Forretningsfører i sameiet: System Regnskap.
Styreleder i sameiet: Signe Lorentse Ulset.

Sameiet består av 24 seksjoner og den aktuelle seksjonen - seksjon 23 - har sameiebrøk 55/1888.

Selger opplyser om trappevask etter behov, vask av kjellergang 2 ganger i året og dugnad vår og høst i parken gjennom Velforeningen. Det er også som regel en garasjedugnad i året. Det kan også inviteres til annet generelt dugnadsarbeid, f.eks. på bryggeanlegg. Det meste av dugnadsarbeid er frivillig, men mange pleier å stille opp.

Videre opplyser selger det ble på årsmøte april 2026 vedtatt en økning av felleskostnader på 20% gjeldende fra juni 26. Faktura for mai 26 beløp seg til kr. 2 503,-. Til innkallingen til årsmøte 26 var det vedlagt et utkast til en tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan som styret har fått utarbeidet, men det er ukjent om hvordan styret planlegger videre oppfølging. Ved slike vedlikeholdsplaner eller andre forhold som vedtas, kan medføre endring i felleskostnadene.

I henhold til vedtekter i Neset Boligsameie har sameierne rett og plikt til å være medlem i Neset Velforening som er opprettet blant og av samtlige nåværende og eventuelle framtidige eiere av bolig/seksjoner innenfor området som omfattes av reguleringsplan for Neset gnr. 156, bnr. 18, 47 og 81, og eventuelt andre parseller som måtte bli utskilt fra disse.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.
Eierskiftemelding sendes styret med informasjon om ny kjøper.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Fremtind forsikring med polisenr. 902970.

Regnskap
Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser:
Driftsinntekter kr. 1 117 166,-
Driftskostnader kr. 1 029 696,-
Årsresultat kr. 91 876,-

Resultatregnskap med balanse, egenkapital og gjeld 2025 samt budsjett 2026 er vedlagt i salgsoppgaven. For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter som foreligger ved meglers kontor.

Vedtekter og husordensregler
Utdrag fra vedtekter i Neset Boligsameiet:

- Sameierne har full disposisjonsrett over sine leiligheter.er og garasjeplass er en del av fellesarealet, men med bruksrett for den enkelte seksjon i henhold til tildeling. Tildelte boder og garasjeplass skal alltid følge boligseksjonen.
- Det indre vedlikeholdet er de respektive sameiernes ansvar. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med gjeldende byggeforskrifter eller endrer/påvirker bærende konstruksjoner, eller kommer strid med husbankforskrifter. Sameiets ansvar for vedlikehold av det elektriske anlegget stanser ved den enkelte enhets sikringsboks.
- Det ytre vedlikehold av eiendommen og fellesrom, anlegg og utstyr skal besørges og bekostes av sameierne i fellesskap. Alt som kommer inn under felles vedlikehold, herunder også hagestell, skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er nødvendig for eiendommens bevarelse og utseende. Utvendige arrangementer på bygningen, som markiser og lignende må godkjennes av styret før oppsetting kan finne sted. Videre er det under sist årsmøte vedtatt at ved privat utskifting av vinduer/dører skal dette godkjennes av styret. Det skal være sprosser som står på linje mellom vinduer og dører.
- Sameiets ansvar for ytre vedlikehold begrenses til utvendig tak, fasader, gjerder, hekker som er anlagt av sameiet, vanntilførsel til stoppekran i den enkelte leilighet samt kloakksystemet fra til forgrening inn til den enkelte leilighet.
- Sameierne har rett og plikt til å være medlem i Neset Velforening som er opprettet blant og av samtlige nåværende og eventuelle framtidige eiere av bolig/seksjoner innenfor området som omfattes av reguleringsplan for Neset gnr. 156, bnr. 18, 47 og 81, og eventuelt andre parseller som måtte bli utskilt fra disse.
- El-bilders strømbehov kan ikke belastes fellesanleggets strømmåler.

- Det oppfordres til deltagelse ved dugnader og til å ta ansvar for orden generelt i og rundt sameiet.

Utdrag fra Husordensregler i Neset Boligsameie:

- Leilighetene som har utgang til plen sørger for å holde orden i området fra leilighetens vegger til veien, og har også spesiell bruksrett til sitt "ansvarsområde". Sameiet besørger planting av større busker og trær. Dersom noen på egenhånd ønsker å plante prydbusker eller andre større beplantninger, skal dette tas opp med styret.
- Balkonger og terrasser er privat område. Eiere av balkonger må påse at løse gjenstander ikke kan falle ned på naboens område.
- Uteområder mellom husene og ved sjøen er åpen for fri ferdsel og bruk for samtlige beboere, også for større arrangementer.
- Sameiet ønsker ikke at området benyttes til båtopplag. Mote sjøen på østsiden kan det legges småbåter. Med småbåter menes båter som trekkes opp og hvelves på bakken eller på små bukker. Båter med overbygg, kalesje eller pressening som gjør at de må stå på kjelen, kan ikke plasseres på området.
- Garasjeplassene skal benyttes for ikke å legge beslag på gjesteparkeringsplassene.
- Sykler parkeres i sykkelbod.
- Garasjeportene skal holdes lukket hele døgnet. Det er ikke tillatt å bruke elektrisk motor- eller kupevarmere i garasjen. Styret arrangerer dugnad hver vår for å rydde og vaske garasjen.
- Snømåking av veier og inn til garasjeporter er Velforeningens ansvar.
- Beboerne i hver oppgang har ansvar for orden og rengjøring. De gjør avtaler seg imellom om hvordan oppgavene fordeles fra kjeller til loft. Alle oppgangen bør vaskes minst 1 gang pr. uke, kjellergang 1 gang pr. måned.
- Saker som gjelder oppgangen, kan tas opp på husmøter.
- Alle ytterdører, samt dører til kjeller og loft skal holdes låst. Alle leiligheter er utstyrt med systemlås. Ekstra nøkkel må rekvireres gjennom formann, som også fører oversikt over hvor mange nøkler som er utlevert for hver leilighet.
- Avfall skal sorteres.
- Selger plikter å sørge for at ny eier får vedtekter og ordensregler for sameiet og at styret opplyses om navn på nye beboere.

Utdrag fra vedtekter for Nordre Nes Båthavn Øst:

- Foreningens formål er å ivareta medlemmene es interesser i forhold til vedtekter og drift av 29 nummererte båtplasser i en sammenhengende flytebrygge på Nordre Nes. Maks båtlengde er 30 fot. Flytebryggen har landfeste i gnr. 156 bnr. 236 i Tønsberg kommune.
- Rett til medlemsskap, og som har betalt årskontingent er eier av gnr. 156 bnr. 81 snr. 1-24 og gnr. 156 bnr. 222 snr. 2, 5 og 6, gnr. 156 bnr. 228 og 236. I tillegg har båtforeningen en registrert gjesteplass.
- Ved salg av bolig skal retten til båtplass følge boligen. Retten til båtplass kan ikke leies bort eller på annen måte overlates til personer som ikke bor i Nesalleen. Retten til båtplass blir tildelt for ett år om gangen.
- Foreningen kan ikke vedta å selge eller avhende båthavnen, men kan bestemme at den skal inkorporeres/sammenslås med andre båthavner under forutsetning av at medlemmene får tilsvarende båtplass og rettigheter i den sammenslåtte enheten.

Vedtekter i Neset Boligsameiet, husordensregler i i Neset Boligsameiet og vedtekter for Nordre Nes Båthavn Øst er vedlagt i salgsoppgaven.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider
Utdrag fra protokoll til årsmøte 2026:

- Styrets årsberetning gjennomgått.
- Beløp som forsikring dekket i forbindelse med skade ble ca. kr. 169 000,-.
- Det fortsettes med BDO.
- Felleskostnader økes med 20%, er vedtatt.
- Brannsikring i nr. 30/32: Installere brannsikring røykdetektorer i fellesområdet - styret er i kontakt med firma og eventuelt tilbud.
- Forslag til tilleggstekst i vedtekter for Neset boligsameie er vedtatt: Ved privat utskifting av vinduer/dører skal dette godkjennes av styret. Det skal være sprosser som står på linje mellom vinduer og dører.
- Det holdes parkdugnad.

Protokoll til årsmøte 2026 er vedlagt i salgsoppgaven.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som er regulert til boliger, felles grøntareal, bevaring av bygninger og bevaring av anlegg, plannavn "Neset I, II, III, Marie Treschows minne", planID 52001, vedtatt 03.06.1983.

I henhold til kommuneplan vedtatt 03.04.2024 er området eiendommen ligger i avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrense, ras- og skredfare, strandlinje sjø og veg - nåværende.

Selger opplyser det er kjent at Tønsberg kommune vil avvikle sine sykehjemsplasser på naboeiendommen (sykehjemmet).

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

Offentlige planer
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt.

Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har privat vei fra offentlig vei.
Eiendommen har offentlig vann og avløp.

Rettigheter og heftelser
Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen ved salg:

- Erklæring/avtale, tinglyst 27.11.1984, dagboknr. 16558, gjelder: Panterett uten opptrinnsrett til sameiet for NOK 5000,-, med prioritet etter 90% av kjøpesummen. Pliktig medlemsskap i Huseierforening/velforening m.v. Gjelder denne registerenheten med flere. Servitutten er rekvirert og et utdrag er vedlagt i salgsoppgaven.
- Erklæring/avtale, tinglyst 16.10.1957, dagboknr. 502436 - gjelder: Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Overført gra gnr. 156 bnr. 81. Gjelder denne registerenheten med flere. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Erklæring/avtale - tinglyst 16.10.1957, dagboknr. 502437 - gjelder: Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Overført fra gnr. 156 bnr. 82. Gjelder denne registerenheten med flere. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 18.11.1982, dagboknr. 14765, gjelder: Rett for kommunen til å anlegge tursti over d.e. Overført fra gnr. 156 bnr. 81. Gjelder denne registerenheten med flere. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Erklæring/avtale, tinglyst 09.11.1983, dagboknr. 15128, gjelder: Rett til å drive nettstasjon. Overført fra gnr. 156 bnr. 81. Gjelder denne registerenheten med flere. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 14.10.1986, dagboknr. 16327, gjelder: Rettighetshaver gnr. 156 bnr. 228. Overført fra gnr. 156 bnr. 81. Gjelder denne registerenheten med flere. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Bestemmelse om vann/kloakkledning, tinglyst 06.01.1987, dagboknr. 120, gjelder: Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Overført fra gnr. 156 bnr. 81. Gjelder denne registerenheten med flere. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Jordskifte, tinglyst 21.03.1990, dagboknr. 4912, gjelder: Grensegangssak. Overført fra gnr. 156 bnr. 81. Gjelder denne registerenheten med flere. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Seksjonering, tinglyst 16.10.1957, dagboknr. 502436. Opprettet seksjoner, snr. 23, formål bolig, sameiebrøk 55/1888. Eiendommen er delt opp i 24 seksjoner. Servitutten er rekvirert og et utdrag er vedlagt i salgsoppgaven.

Det er registrert følgende servitutt/rettighet på gnr. 156. bnr. 1 som følger eiendommen ved salg:

- Bestemmelse om veg, tinglyst 16.10.1957, dagboknr. 502436, gjelder: Rettighetshaver gnr. 156 bnr. 18, snr. 1-24. Bestemmelse om vannrett. Bestemmelse om vannledning. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.

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

fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

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

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

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

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger i handelen:
Kombiskap (kjøl/frys) og integrert stekeovn og platetopp samt integrert oppvaskmaskin medfølger. I tillegg medfølger sofa i stua samt 120-seng på soverom.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lov om 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 Anne Hilde Gaarder og Frøydis Kristin Gaarder.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Nesalleen 26.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 156, bnr. 81, snr. 23 i Tønsberg.
Sameiebrøk: 55/1888.
Bruksenhetsnummer: L0101.

Vårt oppdragsnummer er 28260212.

Megler og meglers vederlag
Om meglers vederlag er det avtalt fastpris kr. 45 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Rikke Steneby
+47 40 64 71 53/rs@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato
08.06.2026

Tekniske dokumenter

Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Nesalleen 26, 3124 TØNSBERG

30 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nesalleen 26	Nesalleen 26	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2014

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Svaret er egentlig Nei, da vi ikke har bostedsadresse på eiendommen. Vi har kun brukt boligen som en fritidsbolig hovedsakelig i sommermånedene. Men har sporadisk besøkt eiendommen ellers i året for ettersyn. Vi har aldri leiet ut eiendommen. Velger å svare JA på spørsmålet for å kunne gi disse kommentarene.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Gaarder, Anne Hilde

Selger

Gaarder, Fraydis Kristin

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**
2016

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

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Satt inn dusjkabinett og skiftet kran på utslagsvask Det er også byttet stoppekran, men vi er usikre på årstallet da vi ikke finner dokumentasjonen. Arbeidene ble utført av samme rørlegger.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Bademiljø Henriksen Rørleggerbedrift AS

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

2.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**
2021

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

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny kran til vaskemaskinen

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Bademiljø Henriksen Rørleggerbedrift AS

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

2.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**
2024

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

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Montering av vannmåler

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Bademiljø Henriksen Rørleggerbedrift AS

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

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
Vi kjenner ikke til at det har lekket vann inn i vår leilighet, men ved en anledning oppdaget vi at det hadde kommet inn litt vann rundt pipa på kjelleren, men dette benevnte som sagt ikke vår leilighet. Lekkasjen ble meldt sameiet og utbedret. Vi har også hørt om at det har vært andre lekkasjer i sameiet, men dette har heller ikke berørt vår leilighet. Vi kjenner ikke videre detaljer om dette, men feilene er utbedret så vidt oss bekjent.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2016

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

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Alle vinduer samt balkongdør ble byttet 2016/2017 i forbindelse med arbeidet med ombygging av kollsbod til soverom. Ved denne ombyggingen ble det også satt inn ett takvindu i det nye soverommet.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Byggmester Per Uno Hansen

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

4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**
2024

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

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt gulv på balkong høst 2024 i forbindelse med at sameiet la ny membran på balkongen.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Tønsberg Byggtjenester Aleksander Apull

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

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
Det har vært fukt/lekkasje i taket i garasjen i kjelleren. Sameiet har utbedret membranen over garasje.

Vi har også hørt om at det har vært en vannskade i underetasje, men den er så vidt oss bekjent utbedret.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller. Vi har ikke observert noe lekkasje i boden, men vi har sett noen skjolder på vegg mot garasjen som kunnskje kan skyldes tidligere lekkasje? Leiligheten har ikke andre rom i kjeller enn boden. Svarer allikevel ja på neste spørsmål p.g.a. boden.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2016

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

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Skiftet tennsstut til vannskabler på badet og montert ny taklampe på badet

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Pro Elektro

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

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2017

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Elektrisk arbeid i forbindelse med ombygging av loftsbod til soverom. Arbeidet ble organisert gjennom byggmesteren, og vi har ikke egen dokumentasjon på dette arbeidet.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Per Uno Hansen

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2019

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Elektrisk arbeid i forbindelse med nytt kjøkken samt nytt sikringsskap og ny hovedsikring i fordelingstavle ved måler.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

El-service Din El og It Installatør AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har tidligere vært klukking og tetthet i avløpsrør på kjøkkenet. Sameiet engasjerte et firma for å spyle rørene. Vi merker ingen problemer i dag.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2019

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rørleggerarbeid i forbindelse med nytt kjøkken og installasjon av ny varmtvannsbereder i denne forbindelse. Det ble også montert oppvaskmaskin og flow stop i boniken.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Slettedal VVS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert ny kjøkkenvifte i forbindelse med nytt kjøkken. Ingen særskilt dokumentasjon spesifikt for kjøkkenvifta da dette ble gjort i forbindelse med monteringen av kjøkkenet.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

El service Din El og It Installatør

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Observert sølvkre på bad ved noen få anledninger. Ikke observert noe hittil i 2026.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vi har blitt fortalt at det har forekommet mus på loftet. Vi har aldri sett dette. Vi har heller aldri sett noe muselort.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det har tidligere vært noe råte i treverk på balkongen mot naboen. Dette ble utbedret av naboen som bodde der den gang. Vi er usikre på status på andre siden.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det pågår arbeid med vedlikehold og utskifting av treverk på balkonger i sameiet. Vi kjenner ikke omfanget av ev skader.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2017

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Loftsbod ble omgjort til soverom. Ferdigattest fra kommunen september 2017. For å få godkjent ombyggingen fra loftsbod til soverom ble det installert branndetektorer i leiligheten og rømningsveier (loft og oppgangen i nr. 24 og 26). Anlegget har kun lokal varsling internt i blokka. "Sentralen" for anlegget er p.t. plassert i leiligheten, men vi er i dialog med sameiet for at de skal overta drift og flytte sentralen til fellesområde. Anlegget ble installert av Nokas Teknikk Sør AS i Tønsberg.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Per Uno Hansen

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det ble på årsmøte april 2026 vedtatt en økning av felleskostnader på 20% gjeldende fra juni 26. Til innkallingen til årsmøte 26 var det vedlagt et utkast til en tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan som styret har fått utarbeidet, men vi kjenner ikke til hvordan styret planlegger videre oppfølging.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Boligen har kun blitt benyttet som feriebolig hovedsakelig i sommerhalvåret.
Til leiligheten følger også båtplass og medlemskap i "Nordre Nes Båthavn" (orgnr. 9235376/94). Det er også pliktig medlemskap i "Nordre Nes Velforening" (orgnr. 996322408).
Sameiet har skiftet brannsprild i avtrekk på kjøkkenn i 2026 i forbindelse med generell utskifting i alle leilighetter.
På balkongen er det sprekk i "skilleglasset" mot naboen, og på badet er det en liten sprekk i servanten.
Vi har lest i avisen at Tønsberg kommune vil avvikle sine sykehjemsplasser på nabeeiendommen (sykehjemmet). Vi kjenner ikke til noe mer utover dette.

Boligeierforsikring

Boligen selges med boligeierforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 89627262

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Anne Hilde Gaarder	2026-05-30	Frøydis Kristin Gaarder	2026-05-30
Identification		Identification	
Anne Hilde Gaarder		Frøydis Kristin Gaarder	

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Anne Hilde Gaarder	30/05-2026 21:04:36	BankID OIDC High
Frøydis Kristin Gaarder	30/05-2026 21:10:20	BankID OIDC High

Tilstandsrapport

Norsk takst

Leilighet
Nesalleen 26, 3124 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 156, bnr. 81, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 29.05.2026 **Rapportdato:** 05.06.2026 **Oppdragsnr.:** 15278-2030 **Eiendomsverdi ref nr:** VX7458

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS **Vår ref:** TR

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

Norsk takst

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

Norsk takst

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

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

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

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Nesalleen 26, 3124 TØNSBERG
Gnr 156 - Bnr 81
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av maken 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 (Forsiden) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Nesalleen 26, 3124 TØNSBERG
Gnr 156 - Bnr 81
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

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

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

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

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Nesalleen 26, 3124 TØNSBERG
Gnr 156 - Bnr 81
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Beskrivelse av eiendommen

Seksjonert leilighet beliggende i flermannsbolig oppført i betong og tre i 1984. Dels ombygd i 2016/-17 ved at tidligere bod ble ombygd til soverom.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller samt en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Felles kjøreport samt intern adkomst via felles trapp mellom garasjeanlegg og boligdel.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikatyor i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusjkabinett/våtsone. Det ble ikke målt unormale fuktverdier i bunnsvill i veggen men det er svertesopp i sjikt mellom plast og gipsplate på baksiden av veggflisene. Dette er indikasjoner på at det er eller har vært fuktig miljø i konstruksjonen. Rommets forventede brukstid anses som oppbrukt selv om det benyttes dusjkabinett.
Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre trygg bruk.

Leilighet - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side
Taktekkingen er av betongtakstein. Taktekkingen er kun besiktiget fra veranda.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning.
Vinduer i tre fra 2016.
Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2016. Brann- og lydklassifisert entrédør fra 1984. Brannklassifisert stådør fra 2017.
Veranda i tre.
Selger opplyser at det ble lagt ny membran og nye terrassebord i 2024.

INNVENDIG Gå til side
Gulvoverflater for det meste med parkett og laminat. Platede/malte vegger. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Panelt og platede tak i malt utførelse.
Etasjeskiller er trolig av betong.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM Gå til side
Bad/wc/vaskerom:
Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak.
Inneholdende toalett, servant, skyllekar, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via avtrekksventil i tak og luftespalte i dør.

KJØKKEN Gå til side
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrerte hvitevarer. Komfyrvakt og vannstoppesystem.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilering via luftespalte i et par vinduer, ventil i et soverrom og lufting via takvindu.
Oppvarming med panelovner. Varmekabler i bad.

Varmtvannsbereder på 107 l.
Hovedsikring 63 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side
Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Arealer Gå til side

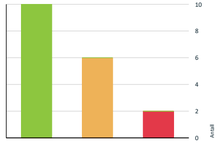
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

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

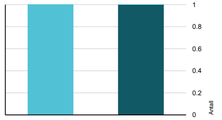
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder innvendige i denne seksjonen. Utvendige fasader, felles arealer m.v. anses for det meste som sameiets felles ansvar og følgelig ikke vurdert.
Ansvarsfordelingen for utvendige fasader, fellesarealer m.v. mellom sameiet og den enkelte beboer er her ikke gitt opplysninger om.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdatoen, 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.

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 boretslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 3. etasje > Bad/wc/vaskerom > Generell** — Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side

Nesalleen 26, 3124 TØNSBERG
Gnr 156 - Bnr 81
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. — Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Nesalleen 26, 3124 TØNSBERG
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1984

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2017	Ombygging	Dels ombygd ved at tidligere bod har blitt ombygd til soverom.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taktekkingen er kun besiktiget fra veranda.
Selger opplyser at taktekkingen ble spylt og impregnert i 2023.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekking.
Værslitasje i taktekking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av taktekking og takkonstruksjon under sikre forhold.
Konsekvensen av manglende inspeksjon er at eventuelle skader eller svakheter ikke blir avdekket, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
Sprekker i deler av utvendig kledningsbord.
Generell værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det bør gjennomføres utbedring av sprekker i utvendig kledning, samt overflatebehandling for å beskytte treverket mot videre værslitasje.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning og ytterligere forringelse av kledningen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer i tre fra 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2016. Brann- og lydklassifisert entrédør fra 1984. Brannklassifisert ståldør fra 2017.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Veranda i tre.
Selger opplyser at det ble lagt ny membran og nye terrassebord i 2024 (kostnader fordelt mellom eier og sameiet).

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er registrert en sprekk i glassfeltet mot naboen på verandaen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Sprekken i glassfeltet bør utbedres eller glasset bør skiftes for å hindre ytterligere skade..

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Det foreligger Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget datert 22.01.2026.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Gulvoverflater for det meste med parkett og laminat. Platede/malte vegger. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Panelt og platede tak i malt utførelse.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er trolig av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Nesalleen 26, 3124 TØNSBERG
Gnr 156 - Bnr 81
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 15 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 30 mm i hele rommet i stue/kjøkken.
Tilsvarende for soverom (ved stue) er henholdsvis ca. 15 mm og ca. 20 mm.

Målingene er utført i to tilfeldig utvalgte og relevante rom i boligen. Det kan ikke utelukkes at andre rom har tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik. Det anbefales å kontrollere øvrige rom dersom dette er av betydning.

Tilstandsgrad 2 gis blant annet med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Dette vil normalt ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eksisterende bolig, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Utbedring av høydeforskjeller bør vurderes dersom det er til hinder for bruk eller ved fremtidig oppussing, for å unngå økt slitasje på gulv og eventuelle følgeskader på konstruksjonen.

Konsekvensen av skjevheter er hovedsakelig estetisk, men kan også påvirke møblering og innredning.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører i tre.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Bad/wc/vaskerom:
Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak.
Inneholdende toalett, servant, skyllekar, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via avtrekksventil i tak og luftespalte i dør.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Bom i gulvfliser.
Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak/under fliser har passert anbefalt brukstid.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Alderen på rommet og konstruksjonene medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader i omkringliggende konstruksjoner.
Forventet brukstid for rommet og tilhørende tettesjikt anses som oppbrukt.

Manglende oppgradering av rommet medfører høyere risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann, eventuelt ved lekkasjer. Selv om det benyttes dusjkabinett, er det forbatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre trygg bruk. For å lukke avviket må det etableres nytt tettesjikt/vanntette konstruksjoner i rommet.

NB! Bruk av dusjkabinett erstatter ikke behovet eller kravet til membran/tettesjikt og/eller oppgradering av dette.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusjkabinett/våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Det er benyttet plast i konstruksjonen, og det er synlig svertesopp mellom plast og gipsplate på baderomssiden.
Det er lagt til grunn at rommet er fra 1984. Baderom oppført på den tiden hadde normalt ikke membran bak veggflisene men det ble ofte benyttet plast i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Svertesopp mellom plast og gipsplate indikerer at det har vært fukt eller kondens til stede over tid, noe som kan føre til mugg- og råteskader samt redusert inneklima og helsefare.
Tiltak bør iverksettes for å utbedre eventuelle skader og forhindre videre fuktproblematikk.

NB! Kostnadsestimat gjelder kun eventuelle ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrerte hvitevarer. Komfyrvakt og vannstoppessystem.

Årstall: 2019 **Kilde:** Andre opplysninger: i flg. ordrebekreftelse.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

10.1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.2 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger i kobber.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er per i dag ingen symptomer på funksjonssvikkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

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

Det anbefales jevnlig ettersyn av anlegget grunnet anleggets alder.

Konsekvensen av at anlegget er av eldre dato er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

10.2 Avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør av plast. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er per i dag ingen symptomer på funksjonssvikkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

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

Det anbefales jevnlig ettersyn av anlegget grunnet anleggets alder.

Konsekvensen av at anlegget er av eldre dato er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

10.1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilering via luftespalte i et par vinduer, ventil i et soverom. Lufting via takvindu i et soverom.

10.1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Oppvarming med panelovner. Varmekabler i bad.

10.1 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder på 107 l.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Hovedsikring 63 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1984

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1997?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Montere regulator på varmekabel, bytte taklampe i bad- ref. samsvarserklæring datert 24.08.2016.
   Oppkog for strøm til stikk for signalforsterker - ref. samsvarserklæring datert 16.03.2017.
   Byttet innmaten i sikringsskapet m.m. - ref. samsvarserklæring datert 03.10.2019.

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

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, slå langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet anleggets alder og manglende dokumentasjon på deler av utførte arbeider samt at det ikke har vært utført el-tilsyn.

Generell kommentar

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

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 brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse
Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger i et aktsomhets område med ras/skredfare i hht. kommuneplan/NVE.

Bygget er utført med betongdekke og har ventilert kjellaretasje med boder og felles arealer under boligdelen. Krav til radonsperre/radonmåling er derfor ikke relevant.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

For eventuelt ytterligere informasjon om ras- og skredfare bør dette innhentes fra kommunale myndigheter for å få oversikt over eventuelle tiltak eller restriksjoner som gjelder for eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1984

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

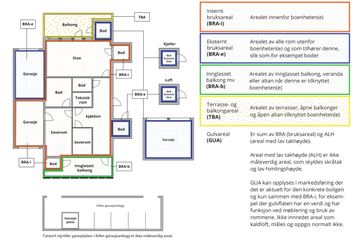
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et luft med skråtak vil for eksempel bare få registrert måbart 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 ytterveggen.



Innvendig bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boerhetene(e)
Eksterne bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boerhetene(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boerhetene(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boerhetene(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 å kunne sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved nøkkelinnredning, ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		4		4			4
3. etasje	57			57	8	4	61
SUM	**57**	**4**			**8**	**4**	**65**
SUM BRA	**61**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
3. etasje	Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/wc/vaskerom		

Kommentar

Arealene er avrundet og oppgitt uten desimaler.
NB! Sjakt mellom bad og soverom er medtatt i arealberegningen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
NB! Arealet i denne boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Selger opplyser at det ble lagt ny membran og nye gulvbord på veranda i 2024 i regi av sameiet. Utført mindre arbeider på røranlegg med bla.a. installering av vannmåler i 2024 (rørlegger).

Garasje

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2026	Tore Rønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	156	81		23	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nesalleen 26

Hjemmelshaver
Gaarder Anne Hilde, Gaarder Frøydis Kristin

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.05.1983	Stemplet godkjent 15.07.1983	Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.02.2013	Gjelder bruksendring loft	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.11.1984	Gjelder ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	19.09.2017	Gjelder ferdigattest bruksendring av loft	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er ulik/gjelder enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://saminnlike.vendu.no/VX7458

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

SEM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
SENTRALBORD (033) 14080
3100 TØNSBERG

Tønsberg, den 12.11.84

FERDIGATTEST

(Bygn.loven § 99.1)

Gb.nr. 156/81
Sak.nr. 321/83

Arbeidssted	Nesalléen
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligblokker
Byggherre	Peter S. Thomas a/s
Byggemelder	H. Skarstad og A.C. Sørensen
Ansvarshavende	A. Langaas, Harpunveien 1, 3100 Tønsberg

Ved ferdigbesiktigelsen er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog event. merknader nedenfor). Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelsen som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93 — arbeid som krever byggetillatelse).

MERKNADER:

0011X/1365 Geomatikk

Bygningssjef
Nils Jacob Lugg

Per Sakshaug

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Stefan Jeppsson
Direkte telefon: 33348614
Vår ref.: 17/70535
Arkiv: GBR - 0156/0081, BNR - 8316112 - 1
Deres ref.: SØK

Dato: 19.09.2017

Byggmester Per Uno Hansen
Hortensveien 263
3157 BARKÅKER

04G0A/207370 Geomatikk
156/81/0/0 2015 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

Nesalleen 26 - 0156/0081- bolig 26 - bruksendring loft - Ferdigattest

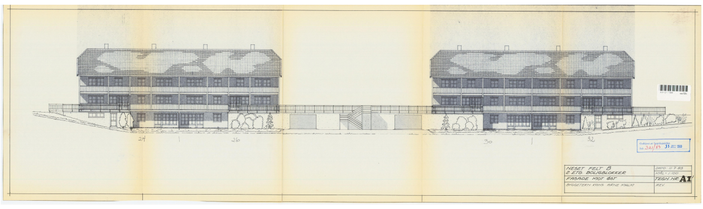
Tiltakshaver:	Anne Hilde Gaarder og Frøydis Gaarder	Kvedalsvegen 87	2100	SKARNES
Søker:	Byggmester Per Uno Hansen	Hortensveien 263	3157	BARKÅKER

Tiltakets formål	:	Bolig
Tiltakets art	:	Bruksendring – tilleggsdel/hoveddel (loft)
ArkivsakID.	:	15/9181
Gbnr.	:	0156/0081
Bygningsnummer	:	8316112 - 1
Bruksenhet:	:	L0101
Vedtaksnr.	:	827/15 DFUB

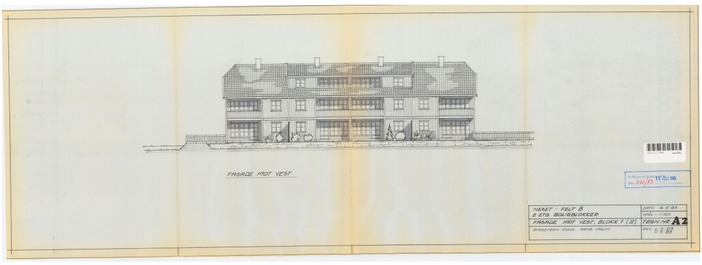
MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE TILTAK

Stefan Jeppsson
rådgiver

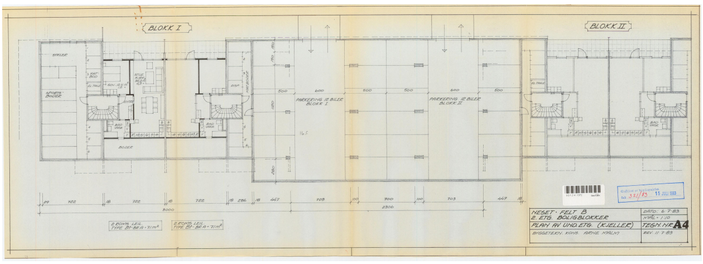
Kopi til:
Anne Hilde Gaarder og Frøydis Gaarder — Kvedalsvegen 87 — 2100 SKARNES
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS — Ollebukta 6 — 3126 TØNSBERG



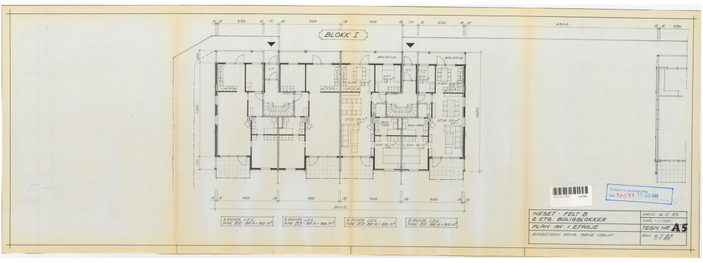
HEMET - FELT B
8 ETG. BOLIGBLOKKER
FASADE MOT ØST
TEGN.NR A1



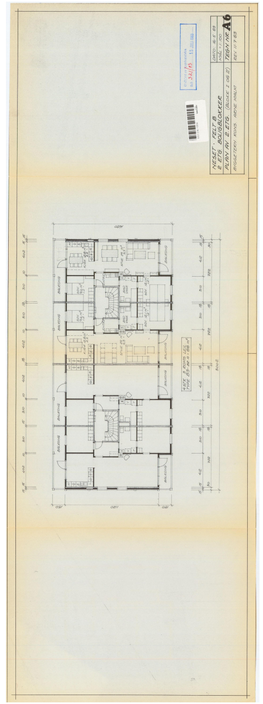
HEMET - FELT B
8 ETG. BOLIGBLOKKER
FASADE MOT VEST, BLOKK I (2)
TEGN.NR A2

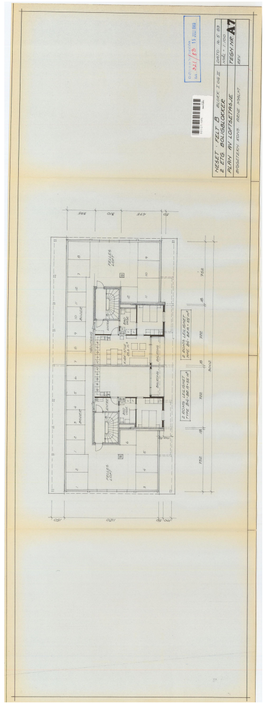


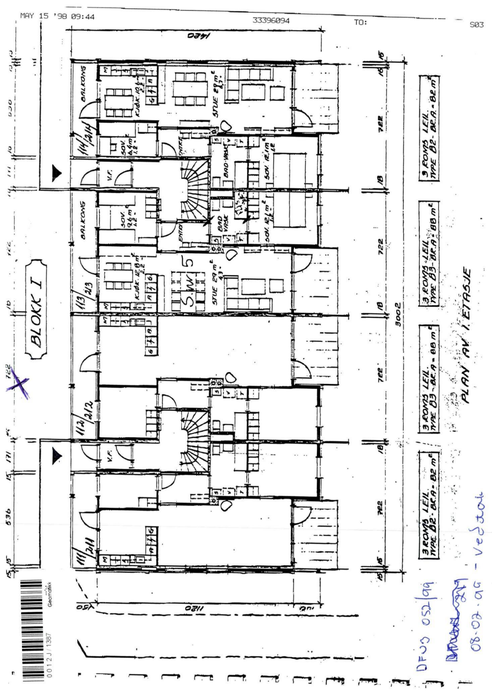
HEMET - FELT B
8 ETG. BOLIGBLOKKER
PLAN AV UNDERETG. (KJELLER)
TEGN.NR A4

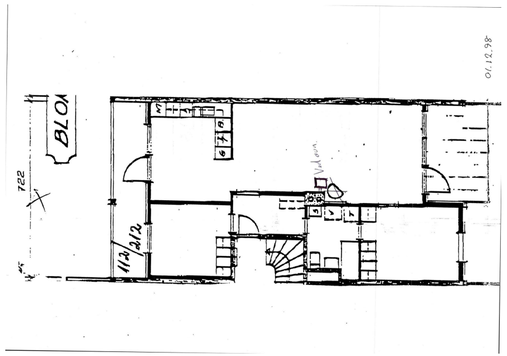


HEMET - FELT B
8 ETG. BOLIGBLOKKER
PLAN AV 1. ETASJE
TEGN.NR A5






MAY 15 '98 09:44
33396894
TO:
503
BLOKK I
PLAN AV 1. ETASJE
DFUV 652/98
08-07-06 - Vedlegg


722
01.12.98

FASADE
FØR



FASADE
NY
(MMMDULERT)



0012P/1393 Geomatikk

12.06.05

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEUTVIKLING
AVD. BYGGESAK

DFUM 217/05

BILAG TIL UTTØYSINGSSØKNAD
E-1

E-5.

NYTT VELUX VINDU 90x140cm

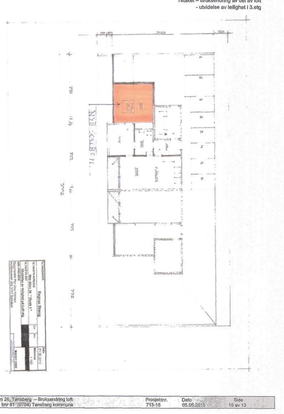


FASADE MOT VEST

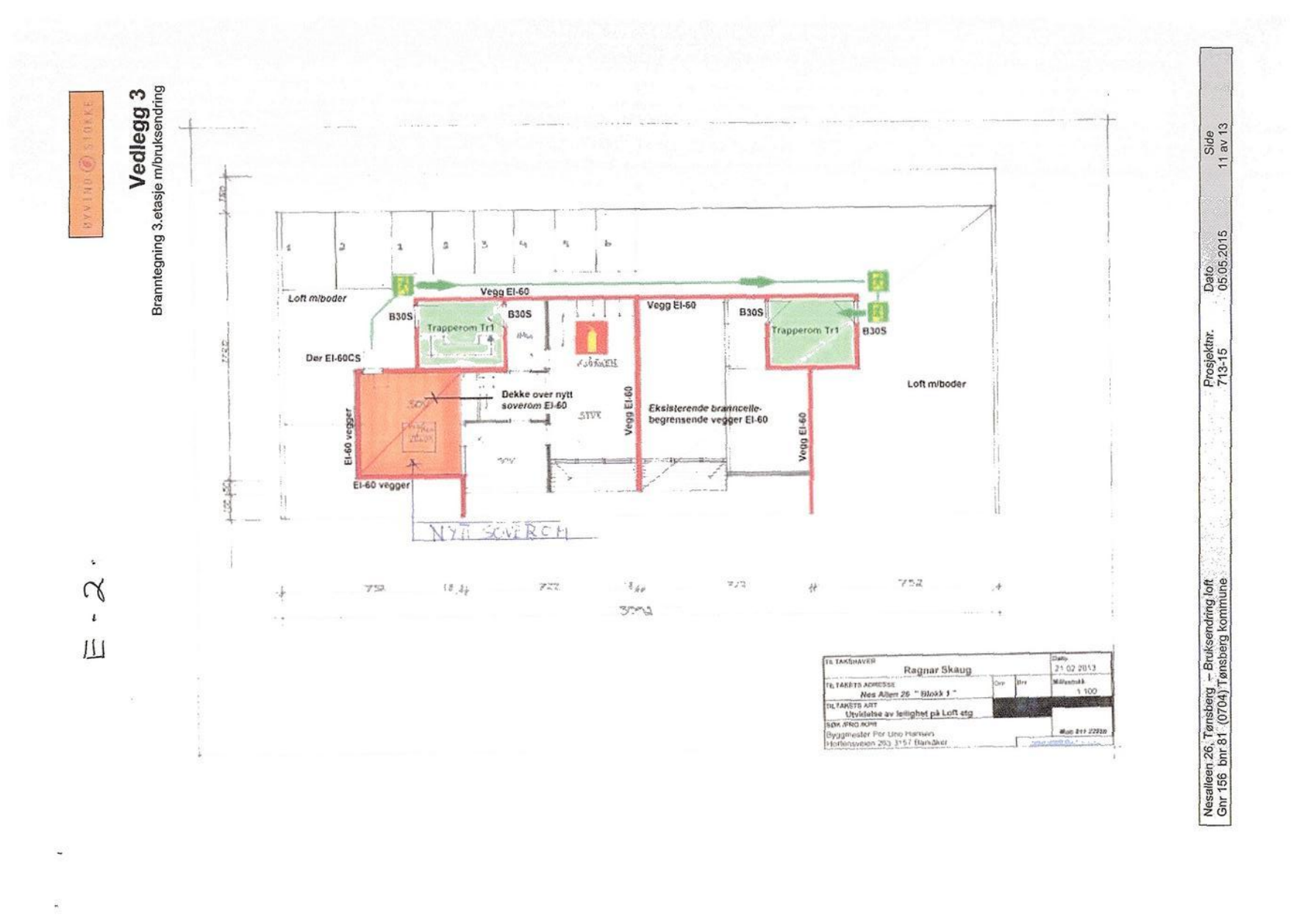
04.0.0 H / 20737
156/81/0/0 2015 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

E-1.

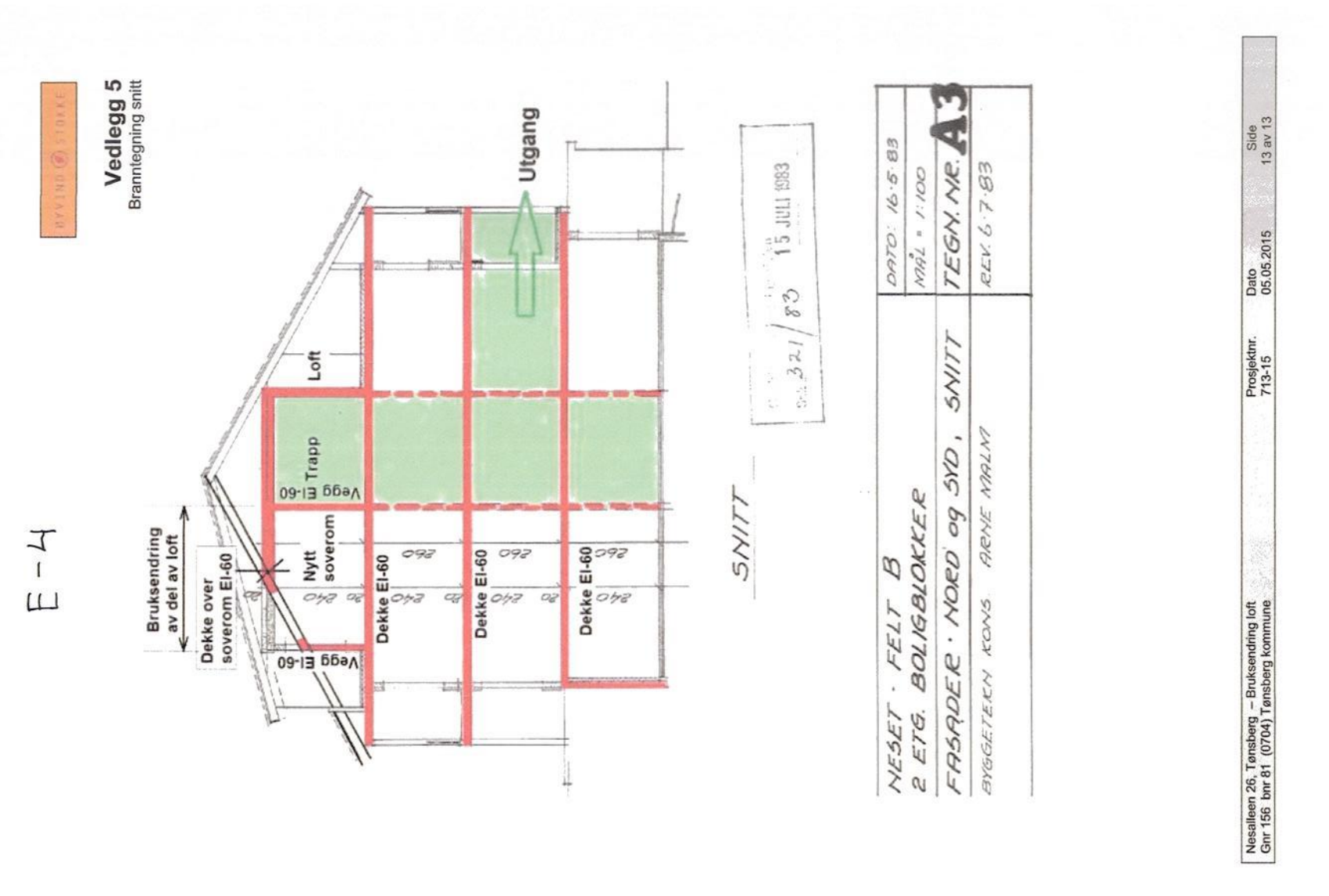
Vedlegg 2
Tiltaket – Bruksendring av del av luft
- utvidelse av leilighet i 3.etg



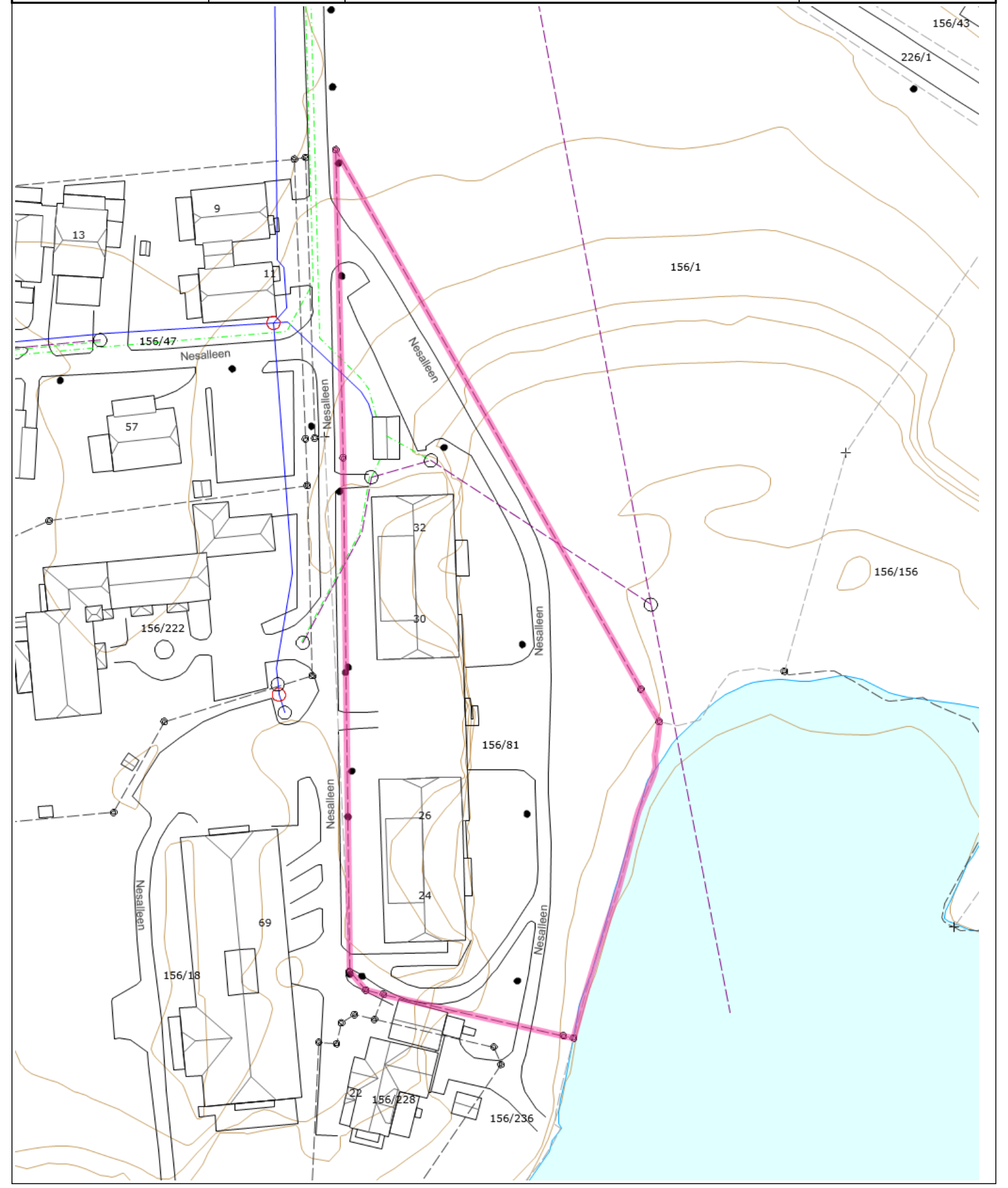
Hovaldeim 26, Tønsberg – Bruksendring luft
Gnr 156 bnr 81 (0704) Tønsberg kommune
Prosjektnr. 715-15
Dato: 05.06.2015
Side: 10 av 13


Vedlegg 3
E-2


Vedlegg 4
26
24
BLOKK I
E-3


Vedlegg 5
Utgang
E-4
A3

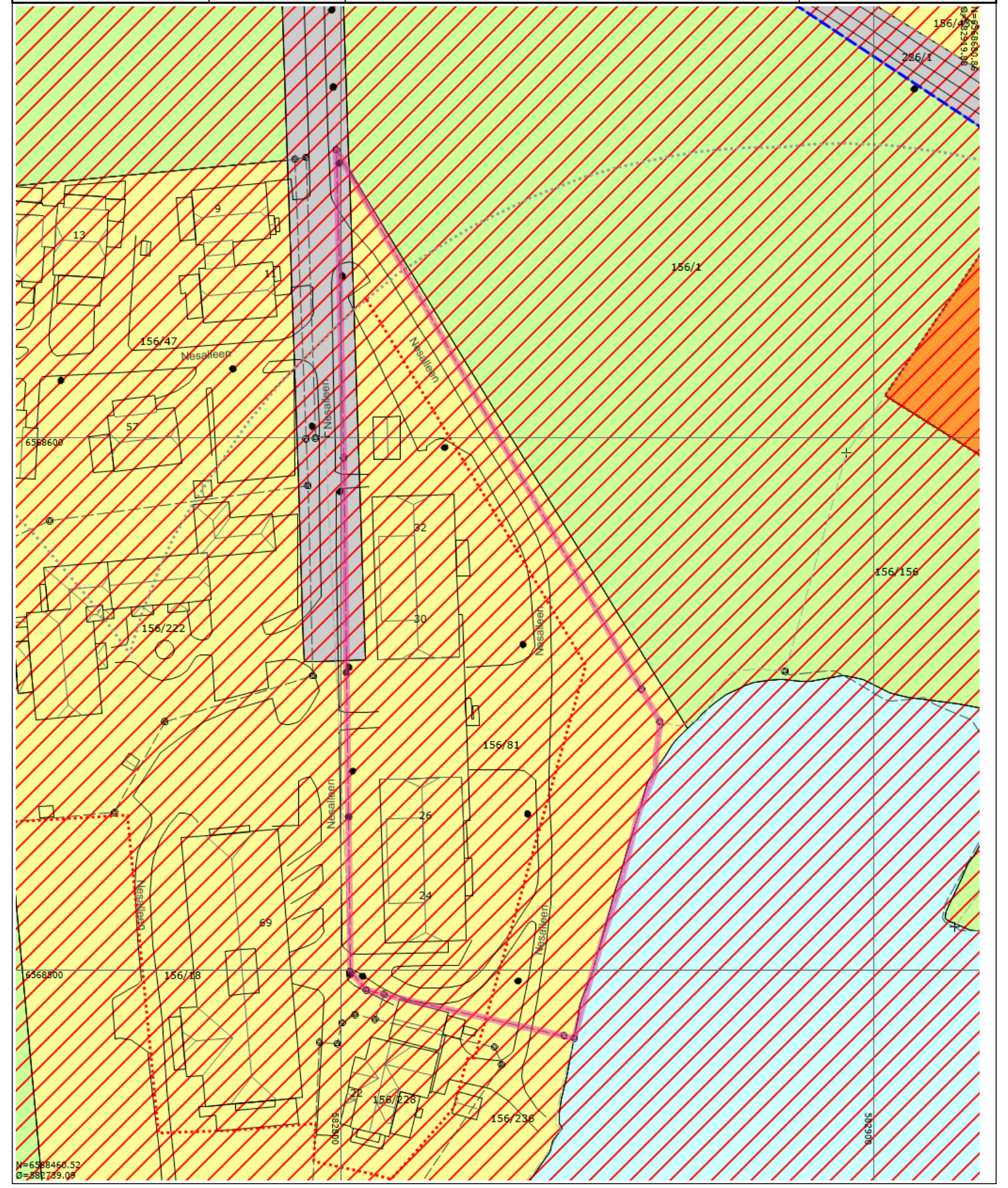
Tønsberg kommune	Oversiktskart med VA				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 156	Bnr: 81	Fnr: 0	Snr: 23
	Adresse:	Nesalleen 26 3124 TØNSBERG			
	Annen info:				



Tegnforklaring

Brannventil	Kum - annen eier	Overvannsledning
Spillvannsledning	Vannledning uten Vestfold vann	Nøyaktig eiendomsgrense
Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt
Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Husnummer	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Høydekurve	Havflate	

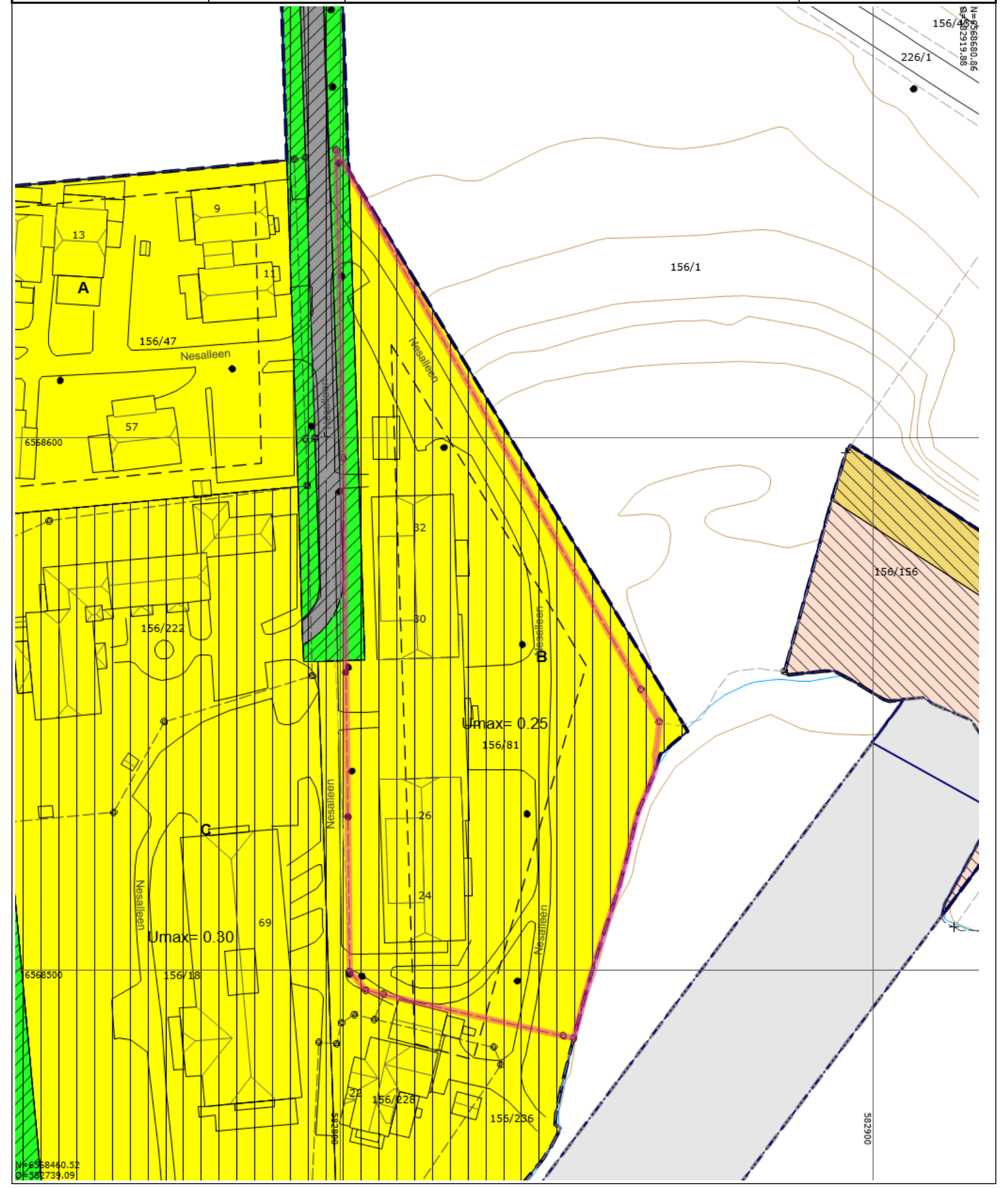
Tønsberg kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 156	Bnr: 81	Fnr: 0	Snr: 23
	Adresse:	Nesalleen 26 3124 TØNSBERG			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			



Tegnforklaring

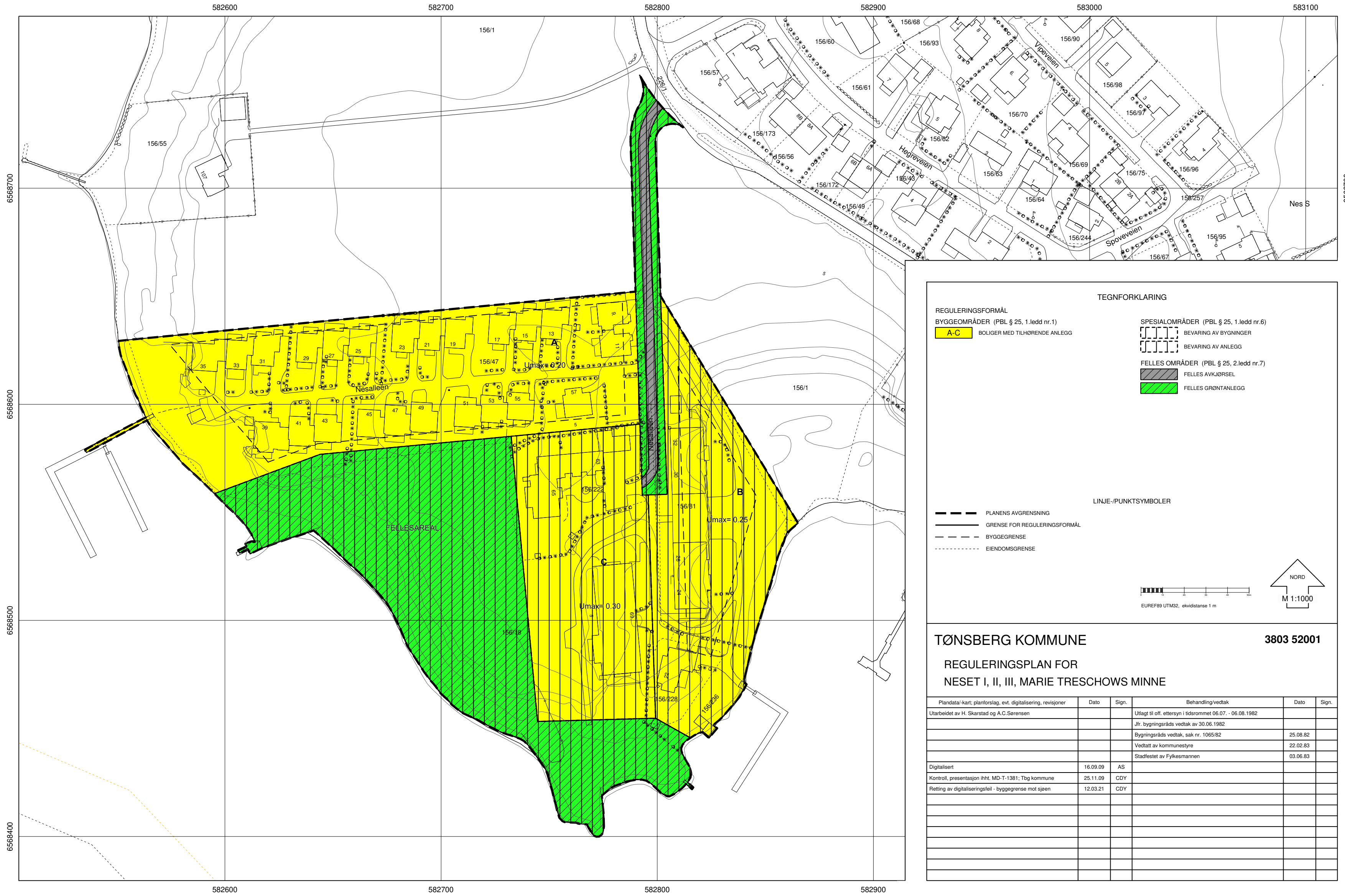
Strandlinje sjø	Byggegrense	Langsiktig utviklingsgrense
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Husnummer	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Hovedveg - På bakken - Nåværende
Grense for arealformål	Ras- og skredfare	Boligbebyggelse - Nåværende
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende	Veg - Nåværende	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende	KpOmråde gjeldende	Kystkontur tekniske anlegg
Kystkontur	Høydekurve	

Tønsberg kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 156	Bnr: 81	Fnr: 0	Snr: 23
	Adresse:	Nesalleen 26 3124 TØNSBERG			
	Annen info:	Neset I, II, III, Marie Treschows minne			



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	RpOmråde vedtatt på bunnen
Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Husnummer	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	RpGrense	RpFormålgrense
Unyansert formål	RpFareGrense	RpGrense
RpFormålgrense	Byggegrense	Bevaring av bygninger
Bevaring av anlegg	Høyspenningsanlegg	Boligområde
Annet spesialområde	Felles avkjørsel	Felles grøntareal
Unyansert formål	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Høydekurve		



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1)

A-C BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.6)

BEVARING AV BYGNINGER

BEVARING AV ANLEGG

FELLES OMRÅDER (PBL § 25, 2.ledd nr.7)

FELLES AVKJØRSEL

FELLES GRØNTANLEGG

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

PLANENS AVGRENSNING

GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

BYGGEGRENSE

EIENDOMSGRENSE

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:1000

TØNSBERG KOMMUNE **3803 52001**

REGULERINGSPLAN FOR

NESET I, II, III, MARIE TRESCHOWS MINNE

Plandata/-kart; planforslag, evt. digitalisering, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av H. Skarstad og A.C.Sørensen			Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 06.07. - 06.08.1982		
			Jfr. bygningsråds vedtak av 30.06.1982		
			Bygningsråds vedtak, sak nr. 1065/82	25.08.82	
			Vedtatt av kommunestyre	22.02.83	
			Stadfestet av Fylkesmannen	03.06.83	
Digitalisert	16.09.09	AS			
Kontroll, presentasjon ihht. MD-T-1381; Tbg kommune	25.11.09	CDY			
Retting av digitaliseringsfeil - byggegrense mot sjøen	12.03.21	CDY			

Megleropplysninger på Nesalleen 26, 156/81/0/23 i Tønsberg kommune, vår ref.: 28260212

Vi har fått i oppdrag å formidle salg av ovennevnte eiendom tilhørende:
Selger: Anne Hilde Gaarder og Frøydis Kristin Gaarder.

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Seksjonseier(e):	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN	
Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr 999 241 654	
Tomten er eid/festet? Nei	
Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer? Nei	
Hvis ja, hvem har sendt varsel?	
Følger det særskilte forpliktelser med enheten? Nei	
Hvis ja, hvilke?	
Sameiets eiendom er forsikret i:	Selskap: Fremtind Polisenr.:902970
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER	
Fellesutg. pr mnd	Kr. 2503,-
Eventuelle restanser pr. dato	Kr.0
Fellesutgiftene inkluderer: se vedtekter	
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd (hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)	Renteutgift: x Avdrag: x

1

	Driftsutgifter: x
Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva?	
Avregnes fellesutgifter av forretningsfører? NEI	
Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse ber vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev. endring trer i kraft?	**Økning med 20 % fra 1.6.26 Ny felleskostnad 3004,-**
Er det sikringsfond? NEI **Hvis Ja:**	Selskap: Avtalen løper til: Oppsigelsesvilkår:
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE	
Andel fellesgjeld pr. dato/kr	
Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr	
Vilkår fellesgjeld	Bank: Lånenummer: Nedbet. dato: Rentesats:
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? JA/NEI	
Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag?	
Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Felles formue? JA	
Dersom ja, total formue i kr.? 453 435,-	
Dersom ja, andelens andel formue i kr.? 13 244,-	
IN-ORDNING	
Har sameiet vedtatt IN-ordning? NEI	
Hvis ja, har denne andelen benyttes seg av ordningen? JA/NEI	
Hvis ja, beløp kr.?	
Har IN-innbetalingen pantesikkerhet i borettsl. eiendom? JA/NEI	
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN	
Andeles renteinntekter kr. 128,-	
Andeles renteutgifter kr.	
PARKERING OG GARASJE	
Medfølger det p-/garasjeplass? ja **Dersom ja, type Innendørs**	
Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen? Følger med leiligheten	
Er det mulig for el-bil lading? Ja **Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr. Hør med styreleder hvordan ordningen er**	
DYREHOLD	
Er dyrehold tillatt? Hør med styreleder **Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet?**	
GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE	
Er det forkjøpsrett? NEI **Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:**	
Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?	
Er utleie tillatt? JA **Dersom ja, vilkår for utleie?** Se vedtekter	

2

Kreves styregodkjenning av ny eier? Nei, men skal meldes styre	
Dersom ja, hvor skal søknad sendes?	
GEBYR	
	Opplysninger kr.2 500,- +mva Eierskiftegebyr kr.4150 +mva Ev. andre gebyr kr.
Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer? **Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring?**	**Eierskifte faktureres når leilighet er solgt**
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER	

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjeld/lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til avsender snarest mulig, gjerne på e-post

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen
Bakke Sørvik & Partners
Org. nr.: 916 959 478

Rikke Steneby
Eiendomsmegler
Mobil: +47 40 64 71 53
E-post: rs@partners.no

Med vennlig hilsen

Rikke Steneby
Eiendomsmegler
(+47) 40 64 71 53
Storgaten 47
3126 Tønsberg
Kontor: 333 11 333

https://partners.no/kontor/tonsberg

_____

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

Årsregnskap for

NESET BOLIGSAMEIE

999241654

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 117 166	640 754
Sum driftsinntekter		**1 117 166**	**640 754**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2, 3	-22 870	-22 820
Fremmed tjenester	4	-86 951	-85 566
Annen driftskostnad	5	-3 975	-32 421
Strøm utelys - fellesanlegg		-69 273	-53 993
Drift og vedlikehold	6	-751 467	-410 076
Forsikringer	7	-89 065	-83 151
Bankgebyrer	8	-6 096	-6 100
Sum driftskostnader		**-1 029 696**	**-694 127**
Driftsresultat		**87 470**	**-53 372**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt	9	4 406	7 988
Sum finansinntekter		**4 406**	**7 988**
Netto finans		**4 406**	**7 988**
Årsresultat		**91 876**	**-45 385**
Overføringer			
Annen egenkapital	10	91 876	-45 385
Sum overføringer		**91 876**	**-45 385**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		27 354	0
Andre kortsiktige fordringer		49 220	38 198
Sum fordringer		**76 574**	**38 198**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		379 499	340 869
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**379 499**	**340 869**
Sum omløpsmidler		**456 073**	**379 068**
SUM EIENDELER		**456 073**	**379 068**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	448 615	356 739
Sum opptjent egenkapital		**448 615**	**356 739**
Sum egenkapital		**448 615**	**356 739**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 638	16 493
Annen kortsiktig gjeld		4 820	5 836
Sum kortsiktig gjeld		**7 458**	**22 329**
Sum gjeld		**7 458**	**22 329**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**456 073**	**379 068**

Signe Lorentse Ulset
styrets leder

Rune Mathisen
styremedlem

Egil Andersen
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note 1 - Innbetalte fellesutgifter

Neset Boligsameie består av 24 selveier enheter beliggende på gårdsnummer 153 bruksnummer 81 i Tønsberg Kommune. Leilighetene består av 4 leiligheter på 55 m2. 4 leiligheter på 71 m2. 4 leiligheter på 82 m2 samt 12 leiligheter på 88 m2. Til sammen 1 888 m2. Leilighetene er fordelt i to bygningskropper

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	20 044	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 826	2 820
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**22 870**	**22 820**

Note 4 - Regnskap - revisjon

Honorar System Regnskap AS

Beløpet omfatter honorar til System Regnskap AS for alt arbeid med forretningsførsel regnskap mv. med tillegg av data kostnader

Honorar BDO AS

Beløpet omfatter honorar til BDO AS avdeling Tønsberg for revisjon av sameiets regnskap

	2025	2024
Vestfold Økonomisenter AS	66 529	65 754
BDO AS	20 422	19 812
	86 951	85 566

Note 5 - Annen driftskostnad

Består av følgende kostnader

	2025	2024
Snøfreser		26 200
Kontorrekvisita	140	209
Kontingent Huseiernes Landsforbund	2 200	2 130
Oppmerksomheter	1 280	3 643
Øvrige poster	355	239
	3 975	32 421

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2025
Brannvernsystemer AS Service - slukke utstyr	8 500
Recover AS div fukt problemer	129 092
Protan Entrepenør AS Tak rep	38 375
Set Elektro AS - div rep	8 964
Tønsberg Byggetjenester - råteskader. div forebygging	372 314
Jar Rørteknikk AS	29 540
Håkonsen & Sukke - plen klipp div utendørs	56 243
Alt IntalasjonAS div rep	11 404
Herweil Blikk og håndverk	101 850
Egen innbetaling	-8 532
Øvrig diverse mindre arbeider	3 717
Sum	751 467

Note 7 - Forsikringer sameiet

Beløpet omfatter huseierforsikring i Fremtind Forsikring med polise nummer 2191835 og 2191836

Note 8 - Bankgebyrer

På selskapets konto i DNB

Note 9 - Renteinntekter

På selskapets konto i DNB

Note 10 - Annen egenkapital

Er endret som følger :

	2025	2024
Annen egenkapital 01.01	356 739	402 124
Overført	-91 876	-45 385
Annen egenkapital 31.12	264 863	356 739

Årsmøte 16. april 2026
Neset boligsameie
Referent: Wenche S. Roos
Underskrivere: Hege Stenrud og Håkon Kolstad

1. Velkommen til nye beboere
2. Navneopprop gjennomført: (til stede:13 fullmakt: 7)
3. Ingen kommentarer til innkalling

4. Styrets årsberetning gjennomgått

5. Revidert regnskap og budsjettforslag gjennomgått

   a. Spørsmål ble stilt gjeldende hvilket engangsbeløp beboere betalte inn før jul 2025. Det var ca. 360 000.
   b. Spørsmål om hvilket beløp som forsikringen dekket i forbindelse med skaden ble stilt. Det var 169 000.

      i. Det ble besluttet at det skal innkalles til ekstraordinært møte om innbetalt engangsbeløp fra beboere ikke brukes opp til formålet innbetalingen var tiltenkt.

   c. Spørsmål ble stilt om vi har den forsikringen vi skal ha eller om andre forsikringer er bedre. Det ble besvart av styret at vi har den forsikringen vi skal ha.

6. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter gjennomgått
   Valg: Valgkomiteen foreslår følgende sammensetting:

   Styreleder Signe Ulset (på valg)
   Nytt styremedlem Anita K. Husøy (Rune Mathisen går ut)
   Nytt styremedlem Tone Bruvik (Egil Andersen går ut)

   Varamedlem Atle Lynghaug på valg 1 år
   Varamedlem Terje Leo Jacobsen på valg 1 år
   Varamedlem Håkon Kolstad

   Valgkomiteen består av Jacek Jarosz
   Tone Mathisen foreslås som nytt medlem i valgkomiteen

7. Forslag med vedlegg gjennomgått
   a. Revisor: Vi fortsetter med BDO
   b. Forslag om at felleskostnader økes med 20% vedtatt.
      i. 18 stemte for
      ii. 2 stemte mot
   c. Brannsikring i nr. 30/32 : Installere brannsikring røykdetektorer i fellesområdet – Styret er i kontakt med firma og eventuelt tilbud
   d. Forslag til tilleggstekst i vedtekter for Neset boligsameie (rød tekst):
      Vedtatt mot 1 stemme

(…) Det ytre vedlikehold av eiendommen og fellesrom, anlegg og utstyr skal besørges og bekostes av sameierne i fellesskap. Alt som kommer inn under felles vedlikehold, herunder også hagestell, skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er nødvendig for eiendommens bevarelse og utseende. Utvendige arrangementer på bygningen, som markiser og lignende må godkjennes av styret før oppsetting kan finne sted. Ved privat utskifting av vinduer/dører skal dette godkjennes av styret. Det skal være sprosser som står på linje mellom vinduer og dører.

Parkdugnad 18. april kl 10-12.
Vel møtt til alle som kan.
Den som ikke kan møte, er velkommen til å bidra andre dager. To kontainere benyttes til kvist og kvast. Etter at vellet har fylt kontainerne, kan privat hageavfall legges i de samme kontainerne.

Nordre Nes, 16. april 2026

Hege Stenrud

Håkon Kolstad

korrigert **BUDSJETT 2026**

		15% økn.	20% økn.
Driftsinntekter			
Felleskostnader	note 1	856 152	893 376
Andre inntekter	note2	25 798	25 798
Fremtind forsikring	note 3	159 557	159 557
Sum driftsinntekter		**1 041 507**	**1 078 731**
Driftskostnader			
Lønn, arbeidsgiveravg.		22 870	22 870
Lys, varme		69 273	69 273
Honorar System Regnskap + data		69 000	69 000
Honorar revisjon, BDO		20 422	20 422
Huseiernes landsforbund		2 900	2 900
Framtind forsikring		89 065	89 065
Bank og kortgebyr		6 200	6 200
Drift og vedlikehold	note 4	665 075	665 075
Sum driftskostnader		**944 805**	**944 805**
Driftsresultat		96 702	133 926
Renteinntekt bank		4 406	4406
Endelig resultat		**101 108**	**138 332**

Note 1	Innbetaling av felleskostn. m/økning	
Note 2	Strøm kjøleskap/fryser, ladestrøm	
Note 3	Fremtind forsikring dekket restaurering av leilighet	
Note 4	Restaurering leilighet, vannlekkasje	175 000
	Rep. av 3 sluk/nedløpsrør	90 000
	Branntetting kjeller	10 000
	BVS service (takluker i oppganger)	8 500
	Brannspjeld Nesalleen 24/26	101 575
	Balkonger Nesalleen 30/32	280 000
		665 075

PS Brannsikring er trukket ut fra budsjettet, da flere tilbud vurderes.
Summen kan ligge mellom 100 000 - 150 000

VEDTEKTER FOR NESET BOLIGSAMEIE
Vedtatt på første årsmøte 10. januar 1985
- gjennomgått av styret 5.juli 2006, august 2018, redigert april 2017
(redigering vedtatt på årsmøtet 26.april 2017)

FORMÅL
Sameiets formål er å sikre sameiernes felles interesser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg, utstyr m.m. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Sameieren har ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett - hvilket er tinglyst ved delingsbegjæringen av eiendommen.

1. BRUKEN AV LEILIGHETEN, OMSETNING M.M.
Sameierne har full disposisjonsrett over sine leiligheter. Boder og garasjeplass er en del av fellesarealet, men med bruksrett for den enkelte seksjon i henhold til tildeling. Tildelte boder og garasjeplass skal alltid følge boligseksjonen. Sameierne er forpliktet til å følge reglene for vanlig god husorden.

Sameierne kan fritt omsette, pantsette eller leie ut sin seksjon. Eierskifte eller utleie må dog meldes styret for registering.

2. VEDLIKEHOLD
Det indre vedlikeholdet er de respektive sameiernes ansvar. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med gjeldende byggeforskrifter eller endrer/påvirker bærende konstruksjoner, eller kommer i strid med husbankforskrifter. Sameiets ansvar for vedlikehold av det elektriske anlegget stanser ved den enkelte enhets sikringsboks.

Det ytre vedlikehold av eiendommen og fellesrom, anlegg og utstyr skal besørges og bekostes av sameierne i fellesskap. Alt som kommer inn under felles vedlikehold, herunder også hagestell, skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er nødvendig for eiendommens bevarelse og utseende. Utvendige arrangementer på bygningen, som markiser og lignende må godkjennes av styret før oppsetting kan finne sted.

Sameiets ansvar for ytre vedlikehold begrenses til utvendige tak, fasader, gjerder, hekker som er anlagt av sameiet, vanntilførsel frem til stoppekran i den enkelte leilighet samt kloakksystemet frem til forgreninger inn til den enkelte leilighet.

3. FELLESUTGIFTER
Alle fellesutgifter knyttet til eiendommen skal dekkes av sameierne og fordeles på disse i forhold til eierbrøken. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales månedlige kvartalsvis forskuddsbeløp a konto etter styrets beslutning. Unnlatelse av betaling av fellesutgifter er å betrakte som grovt mislighold og kan medføre krav om fraflytting.

Ved forsikringsoppgjør skal andelseier av leiligheten hvor skaden oppstod, dekke egenandelen. For øvrig forholder vi oss til foreldelsesfristen gjeldende alle økonomiske saker.

4. VELFORENING
Sameierne har rett og plikt til å være medlem av NESET VELFORENING som er opprettet blant og av samtlige nåværende og eventuelt framtidige eiere av bolig/seksjoner innenfor området som omfattes av reguleringsplan for Neset – gnr.156. bnr.18, 47 og 81, og eventuelt andre parseller som måtte bli utskilt fra disse.

5. ADMINISTRASJON
Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer som velges av og blant sameierne to år av gangen, hvorav styrets formann velges særskilt.

Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av formannen og ett styremedlem. Styret er bemyndiget til å foreslå alt som knytter seg til den ordinære drift av eiendommen. Disponering av fellesrom, anlegg, utstyr, garasjeplass og parkeringsplasser er underlagt de regler som til enhver tid er fastsatt av styret. Styret kan ansette forretningsfører etter vedtak i årsmøtet. Eventuelt godtgjørelse til styret må vedtas på årsmøtet.

6. ÅRSMØTE – STEMMERETT
Det skal avholdes årsmøte hvert år i løpet av april måned etter forutgående skriftlig innkalling med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan avholdes dersom minst **10** av sameierne framsetter skriftlig krav om dette og samtidig angir den/de saker som ønskes behandlet. Innkallelse skjer med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. På årsmøtet har sameierne 1 – en – stemme for hver eierpart. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall unntatt følgende vedtak som krever to tredjedels flertall:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige
2. Fastsettelse av vedtekter og endringer av disse
3. Vedtak som nevnt i paragraf 12, fjerde ledd av Eierseksjonsloven av 4.mars 1983

Vedtak som salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne. En sameier kan være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig og datert fullmakt.

På årsmøtet behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Revidert regnskap
3. Forslag til budsjett for neste år
4. Valg av styremedlemmer og 1 vararepresentant, samt revisor og ny valgkomite. Ny valgkomite foreslås av styret, de øvrige tillitsverv foreslås av valgkomiteen
5. Eventuelt

Saker som skal behandles under posten «eventuelt» skal gjøres kjent i innkallingen. Saker som ønskes behandlet under denne post må være meddelt styret innen 10.mars.

7. MISLIGHOLD/PANTERETT
Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, skal sameiet ha panterett for kr.5000, - i hver eierseksjon. Denne panteretts prioritet bestemmes av styret til enhver tid, men skal ordinært stå etter 90 % av kjøpesummen. Panteretten har ikke opptrinnsrett og tinglyses på den enkelte eierseksjon i delingsbegjæringen.

Dersom en sameier gjør seg skyldig i grove eller gjentatte mislighold, herunder også forhold av ikke økonomisk art, kan styret med 3 måneders varsel i rekommandert brev pålegge vedkommende å flytte og selge seksjonen. Sistnevnte rett for sameiet er tinglyst i delingsbegjæring.

8. El-bilers strømbehov kan ikke belastes fellesanleggets strømmåler.

9. DELTAKELSE
Det oppfordres til deltakelser ved dugnader og til å ta ansvar for orden generelt i og rundt sameiet. Vi anmoder alle om å være villige til å stille til styreverv.

ORDENSREGLER FOR NESET BOLIGSAMEIE

(på nytt gjennomgått av styret juli -06)

Vi eier sammen et fint og verdifullt område her på Nes. Alle har rettigheter og plikter som må ivaretas. Sammen med vedtektene skal ordensreglene bidra til å regulere forholdet mellom oss, slik at tryggheten og trivselen blir best mulig for alle.

UTEOMRÅDER NÆR LEILIGHETENE

- Leilighetene som har utgang til plen sørger for å holde orden i området fra leilighetens vegger til veien, og har også spesiell brukerett til sitt "ansvarsområde". Sameiet besørger planting av større busker og trær. Dersom noen på egen hånd ønsker å plante prydbusker eller andre større beplantninger, skal dette tas opp med styret.

- Balkonger og terrasser er privat område. Eiere av balkonger må påse at løse gjenstander ikke kan falle ned på naboens område. Ved eventuelle skader vil den enkelte eier kunne bli gjort erstatningsansvarlig.

- Alle plikter å ta hensyn til privatlivets fred, slik at naboen ikke utsettes for sjenerende ferdsel eller stay.

- Tørking av klær på felles tørkestativ bør ikke skje på søn- og helligdager

UTEOMRÅDER MELLOM HUSENE OG VED SJØEN

- er åpen for fri ferdsel og bruk for samtlige beboere, også for større arrangementer.

BÅTOPPLAG

Sameiet ønsker ikke at området benyttes til båtopplag. Mot sjøen på østsiden kan det legges småbåter. Med småbåter menes båter som trekkes opp og hvelves på bakken eller på små bukker. Båter med overbygg, kalesje eller presenning som gjør at de må stå på kjølen, kan ikke plasseres på området.

PARKERING

- Garasjeplassene skal benyttes for ikke å legge beslag på gjesteparkeringsplassene. Parkeringsplassene foran garasjen er ment til korttidsparkering og til gjester. Vi bør derfor benytte parkeringsplassene ved trafokiosken i nord dersom vi trenger å parkere ute. Søppelkonteinere må ikke under noen omstendigheter blokkeres !
- Sykler parkeres i sykkelbod. Det er ikke tillatt å bruke sykkel på plenene.

GARASJEANLEGG

Garasjeportene skal holdes lukket hele døgnet. Det er ikke tillatt å bruke elektrisk motor- eller kupevarmere i garasjen. Styret arrangerer dugnad hver vår for å rydde og vaske garasjen.

SNØMÅKING

Snørydding av veier og inn til garasjeporter er Velforeningens ansvar. Gangveier må beboerne sørge for, enten ved å gjøre det selv eller betale noen for jobben.

INNENDØRS FELLESOMRÅDER

Beboere i hver oppgang har ansvar for orden og rengjøring. De gjør avtaler seg imellom om hvordan oppgavene skal fordeles fra kjeller til loft. Alle oppganger bør vaskes minst 1 gang pr. uke, kjellergang 1 gang pr. måned.

HUSMØTER

Saker som gjelder oppgangen, kan tas opp på husmøter. Hver enkelt beboer kan be om at de øvrige stiller på et møte for å ta opp/diskutere saker som angår oppgangen. Dersom det er nødvendig, sendes saken til styret.

LÅSING

Alle ytterdører, samt dører til kjeller og loft skal holdes låst.
Alle leiligheter er utstyrt med systemlås. Ekstra nøkler må rekvireres gjennom formannen, som også fører oversikt over hvor mange nøkler som er utlevert for hver leilighet.

KILDESORTERING

- er innført i Tønsberg kommune. Dette betyr at alt avfall skal sorteres. Matavfall, papir og øvrig søppel skal kastes i hver sin merkede kasse. Hvis alle respekterer dette, kan vi unngå avfallsstank og rottebesøk.

SALG AV LEILIGHET

Selger plikter å sørge for at ny eier får vedtekter og ordensregler for sameiet og at styret opplyses om navn på nye beboere.

GENERELT

Generelle regler for sameiets drift er gitt i Vedtekter for Neset Boligsameie, i Sameieloven og Eierseksjonsloven.

STYRET

Vedtekter
for
Nordre Nes Båthavn Øst

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 24. august 2020

§ 1 Navn
Foreningens navn er Nordre Nes Båthavn Øst.

§ 2 Formål
Foreningens formål er å ivareta medlemmenes interesser i forhold til vedlikehold og drift av 29 nummererte båtplasser i en sammenhengende flytebrygge på Nordre Nes.
Maks båtlengde er 30 fot.
Flytebryggen har landfeste i gnr. 156, bnr. 236 i Tønsberg kommune.

§ 3 Organisasjonsform
Foreningen er en frittstående juridisk enhet med medlemmer og er selveiende. At den er selveiende innebærer at ingen, verken medlemmer eller andre, har krav på foreningens formue eller eiendeler, eller er ansvarlig for gjeld eller andre forpliktelser.
Foreningen skal ikke ha økonomisk virksomhet til formål, og et eventuelt overskudd skal benyttes til planlagt drift og vedlikehold av anlegget.

§ 4 Medlemmer
Rett til medlemskap, og som har betalt årskontingent (se § 6), er eier av:

G.nr	Bnr	Seksjonsnr
156	81	1
156	81	2
156	81	3
156	81	5
156	81	6
156	81	7
156	81	8
156	81	9
156	81	10
156	81	11
156	81	12
156	81	13
156	81	14
156	81	15
156	81	16
156	81	17
156	81	18
156	81	19
156	81	20

156	81	21
156	81	22
156	81	23
156	81	24
156	222	6
156	222	2
156	222	5
156	228	
156	236	

I tillegg har båtforeningen en registrert gjesteplass.
Samlet 29 enheter.

§ 5 Rettigheter og plikter knyttet til medlemskapet
Båtplassene disponeres av ovennevnte medlemmer, som alle bor i Nesalléen. Ved salg av bolig skal retten til båtplass følge boligen. Retten til båtplass kan ikke leies bort eller på annen måte overlates til personer som ikke bor i Nesalléen.

Retten til båtplass blir tildelt for ett år om gangen. Foreningens medlemmer må innen utgangen av mars måned meddele styret plassbehov for kommende sesong, og styret fordeler plasser etter behov og eventuelt ved loddtrekning.

Foreningens medlemmer har rett til selv, eller ved fullmakt, å delta på årsmøte, har stemmerett og er valgbare til tillitsverv i foreningen.
Medlemmer som skylder kontingent for mer enn ett år, har ikke stemmerett eller andre rettigheter og styret kan etter skriftlig vedtak stryke dem som medlemmer av foreningen. I så fall skal medlemmet først skriftlig varsles ved rekommandert sending eller ved personlig overlevering av varselet. Dersom varselet ikke er besvart og restanse ikke er betalt innen en måned etter at varsel om stryking av medlemskap er utsendt, kan medlemmet slettes.

Medlemmene plikter å forholde seg til vedtak som er fattet av årsmøtet.

§ 6 Årsmøte
Årsmøtet, som skal avholdes hvert år, er foreningens høyeste myndighet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter, og alle medlemmer har en stemme hver, samlet 28 stemmer.
Møteleder velges av årsmøte.

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak, for å være gyldig, være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Årsmøtet innkalles av styret, med minst 8 dagers frist, og skal avholdes innen utgangen av april måned. Varsel skal gis direkte til foreningens medlemmer (postkasse), ved e-post eller som mobil tekstmelding (SMS).
Forslag som skal behandles på årsmøtet skal være sendt til styret senest to uker før årsmøtet.

Styret må således varsle medlemmene om årsmøtet minimum tre uker før årsmøtet skal avholdes.
Fullstendig saksliste skal sendes ut til foreningens medlemmer senest 8 dager før årsmøtet.

Årsmøte kan ikke behandle saker som ikke er oppført på sakslisten. Saker som har kommet for sent inn til styret eller som ikke fremgår av innkalling, må behandles i påfølgende ekstraordinært årsmøte.

Årsmøtet skal behandle:
- årsmelding fra styret
- regnskap for foregående år (regnskapsperiode er fra 1. januar til 31. desember)
- kontingentfastsettelse
- budsjett for kommende år
- valg av styre og dets leder
- innkomne forslag

§ 7 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte blir avholdt når et flertall av styrets medlemmer krever det, eller når minst 1/3 av foreningens medlemmer krever det.

Innkalling skjer på samme måte som for ordinære årsmøter, men med minst 14 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de saker som er kunngjort i innkallingen.

§ 8 Styret
Foreningen skal ha et styre på 1-4 medlemmer, som er høyeste myndighet mellom årsmøtene.

Styret skal avholde møte når styreleder eller et flertall av styremedlemmene forlanger dette.

Styret skal:
- iverksette årsmøtebestemmelser
- tildele båtplasser
- oppnevne eventuelle komitéer, utvalg eller personer som skal utføre spesielle oppgaver, herunder utarbeide instruks for dette arbeidet
- administrere og føre nødvendig kontroll med foreningens økonomi i henhold til regnskapsloven og eventuelle vedtatte instrukser og bestemmelser, herunder vedta, signere og fremlegge foreningens årsregnskap for årsmøte
- samlet representere foreningen utad

Styret kan fatte vedtak når et flertall av styrets medlemmer er tilstede, og vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmer.

§ 9 Signaturrett
Styrets medlemmer i fellesskap innehar signaturrett.
Prokura meddeles ikke.

§ 10 Vedtektsendring
Endring av vedtektene kan gjennomføres på ordinær eller ekstraordinært årsmøte etter å ha tydelig fremgått av både innkalling og saksliste.
Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøte/ekstraordinært årsmøte for å gjennomføre en vedtektsendring.

§ 11 Oppløsning
Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte og krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Oppløsningen skal påny tt vedtas av ekstraordinært årsmøte som skal avholdes minimum en måned og maksimum to måneder etter ordinært årsmøte hvor beslutning av oppløsning ble truffet. Også her kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmer for å kunne oppløse foreningen med endelig virkning.

Foreningen kan ikke vedta å selge eller avhende båthavnen, men kan bestemme at den skal inkorporeres/sammenslås med andre båthavner under forutsetting av at medlemmene får tilsvarende båtplass og rettigheter i den sammenslåtte enheten. Denne bestemmelsen forutsetter de samme vedtak som fremgår av første avsnitt.

Ved oppløsning skal foreningens netto formue tilfalle andre foreninger, stiftelser el. som samsvarer med foreningens eget formål, eventuelt gis til et veldedig formål tilhørende stiftelser/foreninger som er godkjent av skattemyndighetene.

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 24. august 2020

Møteleder | Representant 1 | Representant 2

Navn med blokkbokstaver:

Tinglysingsstempel

Rett skjøl bekreftes

Rett pantrett bekreftes

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner. Dagbok nr. 14558

27 NOV. 1984

Tønsberg Byrett

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 156	Bnr. 81	Fnr.	Kommune SEM
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Arne C. Sørensen			091025
	Harald Skarstad			160245
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av tilvarets krav (§ 7 i f.)	Undertegnede erklærer at			
	a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).			
	b) fastsettelsen av samlebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)			
	[X] bruksenhetenes areal [ ] eller bruksenhetenes innbyrdes verdi			
	c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).			
	eller			
	[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.			
	eller			
	[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er tilrådes ikke tatt i bruk før eierseksjonsloven's ikrafttredelse (jfr. byggningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.			
	Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og forttløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

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

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1888	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	71	21	B	88
2	B	71	22	B	88
3	B	82	23	B	55
4	B	88	24	B	55
5	B	88	24		
6	B	82	26		
7	B	88	27		
8	B	88	28		
9	B	88	29		
10	B	88	30		
11	B	55	31		
12	B	55	32		
13	B	71	33		
14	B	71	34		
15	B	82	35		
16	B	88	36		
17	B	88	37		
18	B	82	38		
19	B	88	39		
20	B	88	40		
Sum teller skal stemme med nevner.			Sum teller skal stemme med nevner.		1888

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = sameseksjon boliger, SN = sameseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst: Sameterne har ikke forkjøps- og/eller innløsningsrett. Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, skal samelet ha pantrett for kr. 5.000,- i hver eierseksjon. Denne pantretts prioritet bestemmes av styret til enhver tid, men skal ordinært stå etter 90% av kjøpesummen. Pantretten har ikke opptrinnsrett. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grove eller gjentatte misligheld, herunder også forhold av ikke økonomisk art - kan styret med 3 mndrs. varsel rekommandert brev pålegge vedkommende å flytte og selge seksjonen. Sameterne og deres rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem i Nordre Neset Velforening.

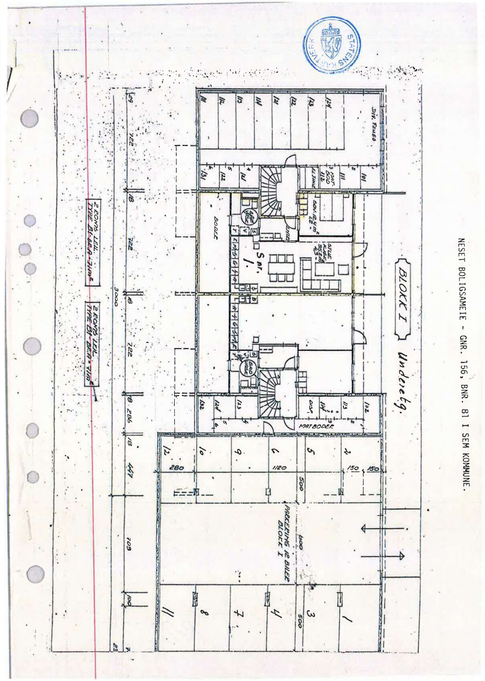
Dato 26.11.1984

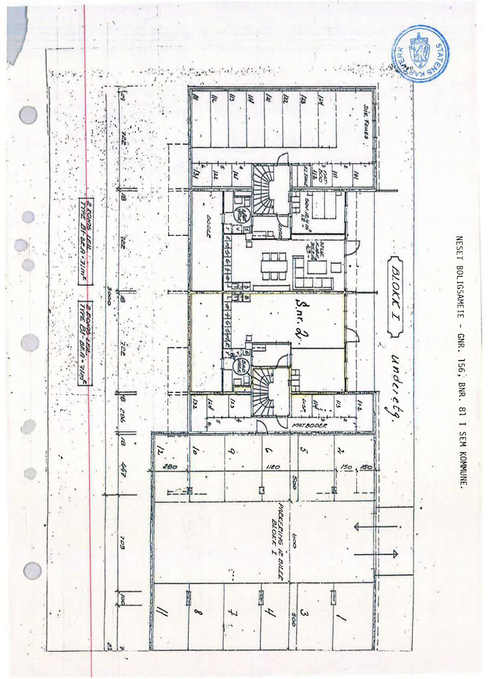
Sted Tønsberg.

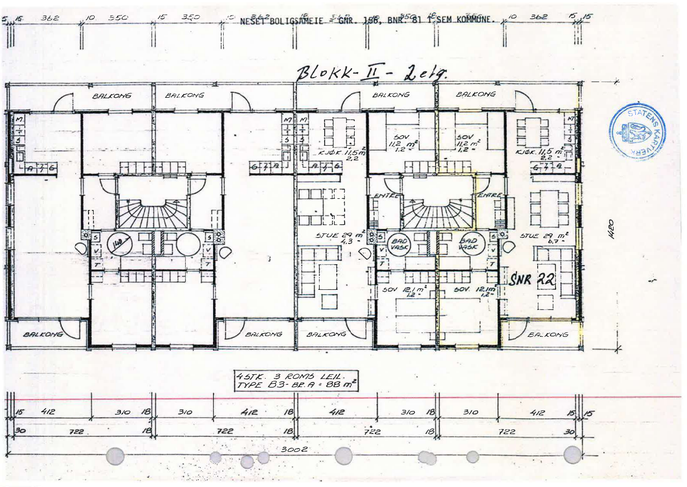
Hjemmelshavers(e) underskrift

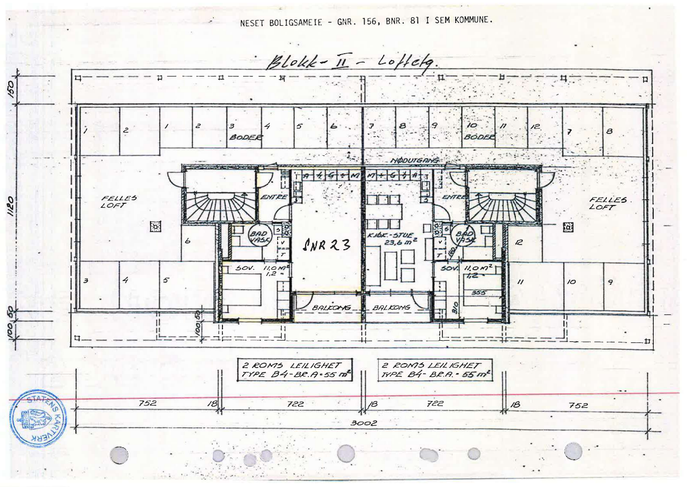
Dokumentet returneres til:

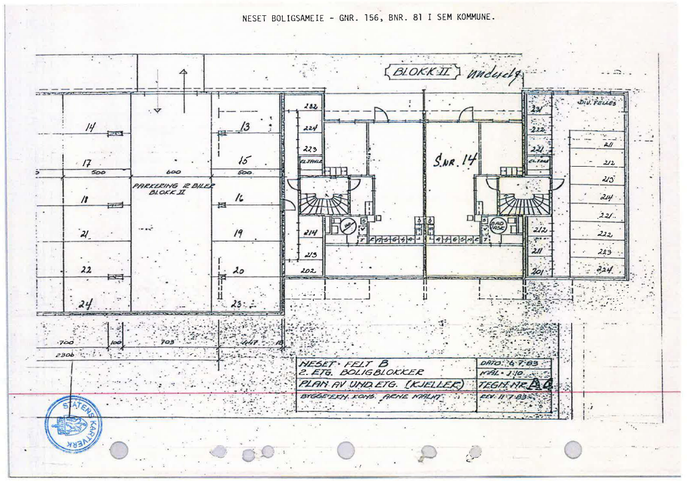
Navn	Adresse	Telefon
KREDITKASSENS EIENDOMSAVDELING	STORGATEN 20, TØNSBERG	14730

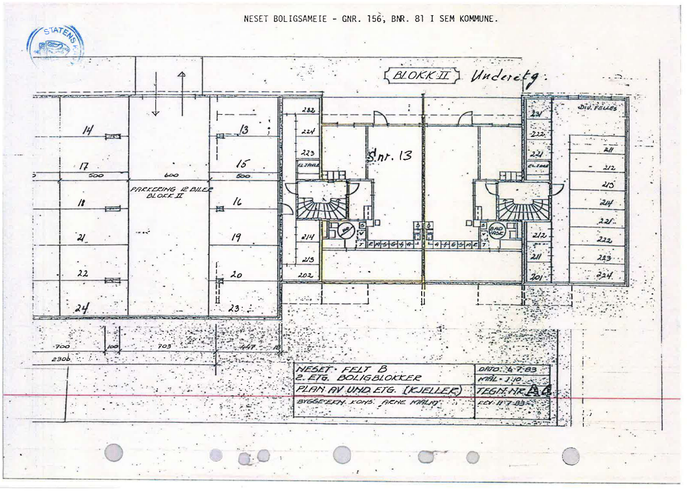





NESET BOLIGSAMEIE - GNR. 156, BNR. 81 I SEM KOMMUNE.
Blokk- II - 2 etg.
BALKONG
SNR 22
4 ETE 3 ROMS LEIL.
TYPE B3- BE.A = 88 m²
3002


NESET BOLIGSAMEIE - GNR. 156, BNR. 81 I SEM KOMMUNE.
Blokk- II - 1. etg.
FELLES LOFT
SNR 23
2 ROMS LEILIGHET
TYPE B4- BE.A = 55 m²
2 ROMS LEILIGHET
TYPE B4- BE.A = 65 m²
3002


NESET BOLIGSAMEIE - GNR. 156, BNR. 81 I SEM KOMMUNE.
BLOKK II Underetg.
SNR. 14
NESET - FELT B
2. ETG. BOLIGBLOKKER
PLAN AV UND ETG. (KJELLER)
BYGGETEKN. KONTR. ARNE HAUGE


NESET BOLIGSAMEIE - GNR. 156, BNR. 81 I SEM KOMMUNE.
BLOKK II Underetg.
SNR. 13
NESET - FELT B
2. ETG. BOLIGBLOKKER
PLAN AV UND ETG. (KJELLER)
BYGGETEKN. KONTR. ARNE HAUGE

Egne notater Nesalleen 26

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring 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. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er rimelig å forvente av megler, budgivere og selger, å nå frem med en frist som beskrevet over. Bud inngås med en frist som beskrevet over for kort tid til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngått til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avsås 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.

FORBRUKERRÅDET

Norges Eiendomsmeglerforbund

EIENDOM NORGE

Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260212
Adresse: Nesalleen 26, 3124 TØNSBERG
Betegnelse: GNR 156, BNR 81, snr 23 i Tønsberg kommune

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

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

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

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

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

www.partners.no