Lahelleveien 17

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

34

Beliggenhet

43

Eiendommen

50

Tekniske dokumenter

Lahelleveien 17

Prisantydning	22 900 000
Omkostninger	593 490
Totalpris	23 493 490
Bruksareal	219,0 m²
BRA-I	178,0 m²
BRA-E	41,0 m²
TBA	66,0 m²
Soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 820 m²
Byggeår	2026

Kontakt vår megler



Jens Roland Pettersen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

+47 909 64 885

jrp@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til en nyoppført og innholdsrik bolig med en fantastisk beliggenhet ved Ekenessundet. Her kombineres moderne komfort, gjennomtenkte løsninger og en sjelden nærhet til sjøen. Boligen er helt ny og ikke tidligere bebodd og fremstår med gjennomgående høy standard og kvalitetsmaterialer.

Hovedetasjen er utformet med et stort og luftig oppholdsrom hvor stue og kjøkken er samlet i en åpen løsning. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og lar den flotte utsikten mot sundet bli en naturlig del av interiøret. Fra oppholdsrommet er det utgang til terrasser på begge sider av boligen, noe som gir gode muligheter til å følge solen gjennom dagen.

Kjøkkenet har en moderne og stilren utforming med lyse fronter, integrerte hvitevarer og en praktisk kjøkkenøy som gir både ekstra arbeidsflate og en naturlig samlingsplass. Den åpne løsningen mot stuen skaper en sosial og luftig atmosfære med god plass til både spisebord og sittegruppe.

Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir en flott utsikt mot Ekenessundet. Kjøkkenet har gode oppbevaringsmuligheter og er utformet med fokus på funksjonalitet og rene linjer. Kjøkkenøya fungerer som et naturlig midtpunkt i rommet, enten det er til hverdagsmåltider, matlaging eller når familie og venner er samlet.

I etasjen finner du videre entré, bad, vaskerom og teknisk rom. Badet i hovedetasjen holder en moderne og stilren standard med store fliser på både gulv og vegger som gir et eksklusivt og helhetlig uttrykk. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servant med underskap og en praktisk dusjsone med glassvegger. Vinduet tilfører naturlig lys og sørger samtidig for gode luftemuligheter.

De gjennomførte materialvalgene og den nøytrale fargepaletten gir badet et tidløst preg som harmonerer godt med boligens øvrige standard. Varmekabler i gulvet bidrar til god komfort, og den funksjonelle planløsningen gjør badet godt egnet både til daglig bruk og for gjester

Vaskerommet ligger praktisk tilknyttet badet i hovedetasjen og er utformet med fokus på både funksjonalitet og oppbevaring. Rommet har innredning med god skap- og benkeplass, utslagsvask og tilrettelagt plass for vaskemaskin og tørketrommel. De gjennomgående flislagte overflatene gir et helhetlig og eksklusivt uttrykk, samtidig som de er slitesterke og enkle å vedlikeholde.

Et stort vindu slipper inn godt med dagslys og gir rommet en lys og trivelig atmosfære, samtidig som den flotte utsikten mot Ekenessundet også kan nytes herfra. Den praktiske løsningen gjør vaskerommet til et funksjonelt hverdagsrom med gode arbeidsforhold og rikelig med oppbevaringsmuligheter

Andre etasje inneholder tre gode soverom, hvor samtlige har flott utsikt mot Ekenessundet. Her finner du også to lekre bad Hovedbadet fremstår som romslig, moderne og gjennomført med materialvalg av høy kvalitet. Store fliser på gulv og vegger gir et stilrent uttrykk og bidrar til en eksklusiv hotellfølelse. Innredningen består av en dobbel servant med god skapplass, integrert høyskap og et stort speil med integrert belysning som gir både godt arbeidslys og en behagelig atmosfære.

Badet er videre utstyrt med vegghengt toalett og en romslig dusjsone med glassvegger og moderne armaturer. De varme jordtonene i flisene kombinert med innredningen i trestruktur skaper et lunt og elegant preg.

Bad 2 har samme gjennomførte og moderne standard som resten av boligen, med store fliser på gulv og vegger, delikate fargevalg og kvalitetsinnredning. Rommet er innredet med servant med underskap i varm trestruktur, speil med integrert belysning, vegghengt toalett og en romslig dusjsone med glassvegger og takdusj.

De lyse flisene bidrar til en lys og luftig romfølelse, mens den stilrene innredningen skaper et elegant og tidløst uttrykk. Badet har varmekabler i gulvet som gir god komfort, og den praktiske planløsningen gjør rommet godt egnet til både daglig bruk og gjester.

Etasjen er praktisk organisert rundt en romslig gang som binder rommene sammen.

Det er installert vannbåren gulvvarme som gir jevn og behagelig oppvarming, mens badene er utstyrt med varmekabler for ekstra komfort.

Eiendommen byr på en attraktiv sjønær beliggenhet med egen brygge og direkte tilgang til sjølivet. Den flotte utsikten mot Ekenessundet kan nytes fra oppholdsrom, soverom og uteplasser, og skaper en unik ramme rundt hverdagen. Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en ny og moderne bolig med høy standard, fantastisk utsikt og nærhet til sjøen i et av områdets mest attraktive omgivelser.























































Beliggenhet

Eiendommen har en særdeles attraktiv beliggenhet på Nøtterøy – i naturskjønne og rolige omgivelser ved Ekenessundet. Beliggende i en stille blindvei uten gjennomgangstrafikk, fremstår området som svært barnevennlig, samtidig som man har kort vei til det meste av servicetilbud og aktiviteter.

Tomten ligger fritt med flott utsikt i flere retninger mot Ekenessundet og innseilingen til Tønsberg. Området byr på en idyllisk skjærgårdsatmosfære, spesielt i sommerhalvåret, med gode muligheter for bading, båtliv og rekreasjon i umiddelbar nærhet.

Det er kort avstand til dagligvarebutikk på Føynland, samt et godt utvalg av butikker og servicetilbud på Teie torv. Tønsberg sentrum ligger kun ca. 4–5 km unna, med alle bymessige fasiliteter og jernbaneforbindelse. Nærområdet tilbyr et bredt spekter av fritidsmuligheter. Fjærholmen, kommunens største og mest populære badeplass, ligger en kort sykkeltur unna og byr på sandstrand, svaberg og store grøntområder. I tillegg finnes flotte turområder som Teieskogen og Hella, samt flere idrettsanlegg i nærheten, herunder Nøtterøyhallen, Teigar-anlegget og Nesskogen idrettspark. Det er også kort vei til golfbaner på både Borgheim og Husøy. Området har god tilgang til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, noe som gjør dette til et attraktivt og praktisk bosted for både barnefamilier og andre som ønsker å bo sjønært, rolig og samtidig sentralt.

Lahelleveien 17

Nabolaget Vollen/Ekenes - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Ekeneskrysset Linje 112, 113A, 113B, N113	5 min 0.4 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	11 min 5.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	33 min

Skoler

Føynland skole (1-7 kl.) 257 elever, 17 klasser	9 min 0.8 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 37 klasser	5 min 2.9 km
Borgheim ungdomsskole	5 min
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 24 klasser	9 min 4.2 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	5 min 2.9 km
Færder videregående skole 750 elever	8 min 4.1 km

«Meget barnevennlig og rolig nabolag»

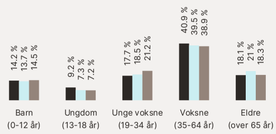
Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vollen/Ekenes	1 141	472
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tillas naturbarnehage (1-5 år) 60 barn	12 min 1 km
Føynland barnehage (1-5 år) 49 barn	11 min 1 km
Smidsrød Fus barnehage (0-5 år) 78 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Spar Føynland Post i butikk, PostNord	11 min 1 km
Coop Extra Nøtterøy Post i butikk, PostNord	21 min 1.9 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Føynland skole - ballbinge Ballspill	8 min 0.7 km
Husøy Skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 2.5 km
ENERGY Fitness Borgheim	4 min
EVO Nøtterøy	7 min

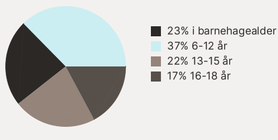
Boligmasse



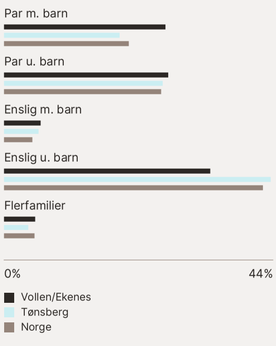
Varer/Tjenester

Bellevuesenteret	6 min
Apotek 1 Teie torg	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

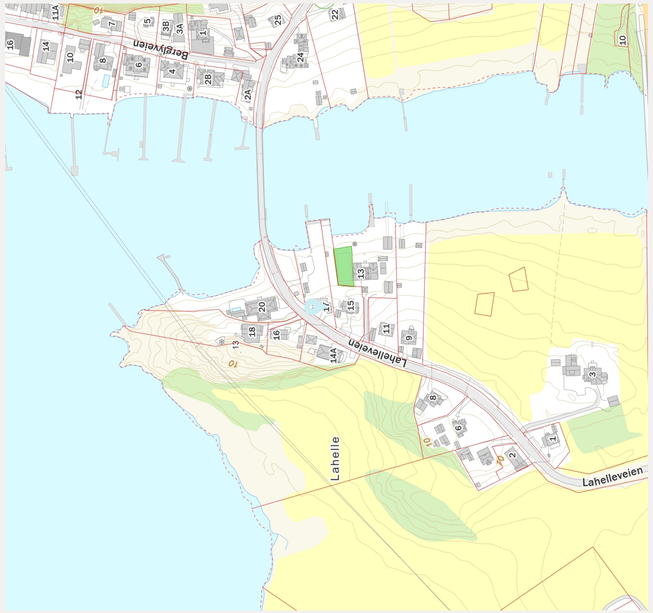


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	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





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





Innhold

1. etasje med hall, stue/kjøkken, bad, vaskerom og teknisk rom.
2. etasje med gang, 3 soverom og 2 bad.

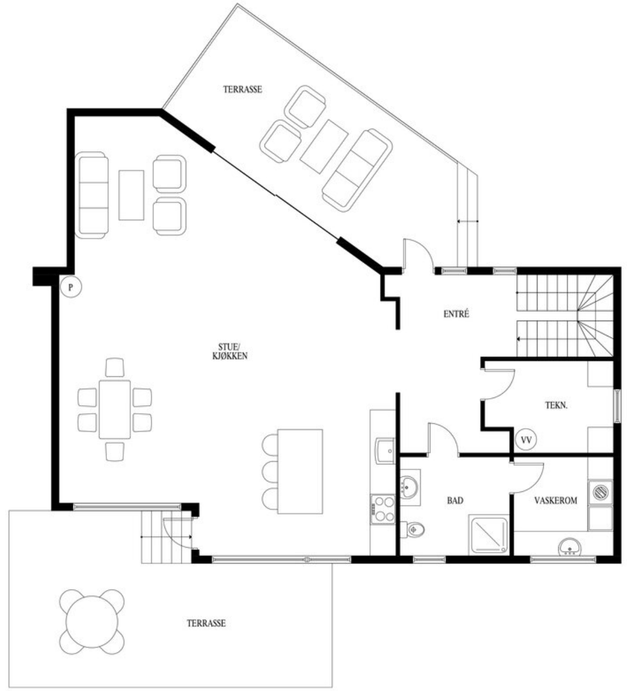
Parkering i garasje og lagerplass i sjøbod.

BRA 219,0 m²

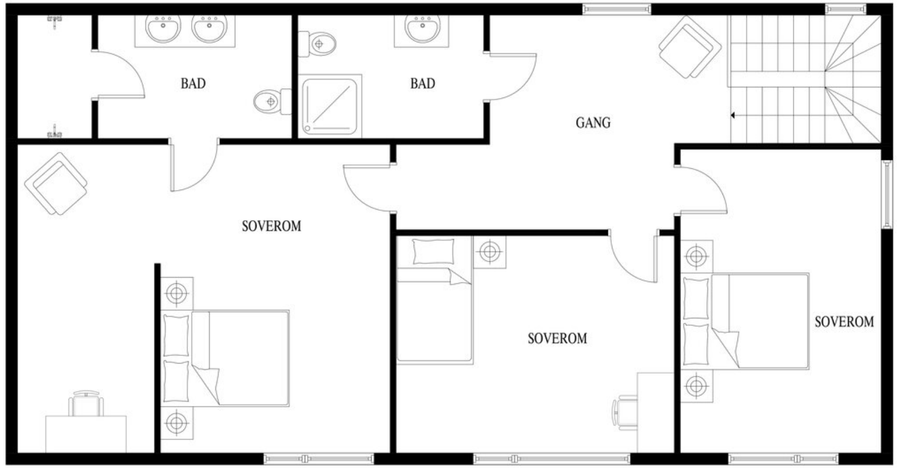
BRA-I 178,0 m²

BRA-E 41,0 m²

TBA 66,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 219,0 m²

- BRA-i: 178,0 m²
- BRA-e: 41,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 66,0 m²

1. etasje:
BRA-i: 95 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Hall, stue/kjøkken, bad, vaskerom og teknisk rom.
TBA: 66 m².

2. etasje:
BRA-i: 83 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, 3 soverom og 2 bad.

Garasje:
BRA-e: 21 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Garasje og bod.

Sjøbod:
BRA-e: 20 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Lagerrom.

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

De oppgitte arealer er hentet fra arealoppmålingsrapport avholdt 22.06.2026, utført av takstmann Bjarne Henry Johansen. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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

Parkering
Parkering i garasje samt i gårdsplass.

Tomt
Denne tomten er eiet - 1820,00 kvm.

Tomten er romslig, lett skrånende og pent opparbeidet med store, grønne plenarealer som gir gode muligheter for lek, rekreasjon og hyggelige uteopphold. Fra boligen er det nydelig utsikt over Ekenessundet, med en maritim atmosfære som preger eiendommen. Den romslige terrassen ligger perfekt til for sosiale sammenkomster, med god plass til både spise- og sittegrupper, samt direkte kontakt med hagen. Eiendommen har egen brygge, noe som gir svært gode muligheter for båtliv, bading og sommeraktiviteter rett utenfor egen tomt. Bryggen er lett tilgjengelig via opparbeidet adkomst, og innbyr til både rolige morgenstunder og lange sommerkvelder ved vannet. Tomten fremstår som velholdt og gjennomtenkt, med en fin balanse mellom åpne gressflater, beplantning og praktiske løsninger. Eiendommen ligger skjermet og privat til, samtidig som den har en åpen og luftig karakter med gode sol- og utsiktsforhold.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest, datert 12.06.2026. 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 for eneboligen, men det er registrert avvik mellom disse og dagens planløsning. Det foreligger oppdaterte tegninger fra arkitekt som samsvarer med dagens bruk, og arkitekten bekrefter at de utførte endringene ikke er søknadspliktige.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger for sjøbod og garasje.

Det foreligger ikke byggemeldte eller godkjente tegninger for dagens bryggeanlegg. Dette er ikke uvanlig for eldre brygger, da det før 1965 som hovedregel ikke var krav om søknad eller offentlig godkjenning ved oppføring av brygge. Bryggen fremgår av historiske fotografier tilbake til 1940-tallet, noe som dokumenterer en langvarig bryggehistorikk på eiendommen. Det opplyses imidlertid at bryggen har gjennomgått endringer i utforming siden den gang.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme og peisovn.

Energikarakter: B
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

VIB opplyser at det i deres registre ikke er registrert ildsted i boligen. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved. Kjøper overtar ansvaret for forholdet.

Peisovnen er per i dag ikke tilkoblet pipen. Selger har valgt å avvente endelig plassering slik at kjøper kan få mulighet til å påvirke plasseringen innenfor et begrenset område rundt dagens plassering.

Selger vil sørge for at peisovnen blir forskriftsmessig tilkoblet pipen før overtakelse, i samråd med kjøper.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 22 900 000,-

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

572 500,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

23 493 490,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter
Kr. 19 323,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Formuesverdi
Formuesverdi foreligger ikke p.t.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike.

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

Forsikring
Eiendommen er forsikret av selger frem til overtagelse.

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 06.09.2023, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrense, ras- og skredfare og byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Eiendommen deler privat avløpspumpe. Færder kommune opplyser at det går kommunale ledninger over eiendommen, samt at eiendommen har felles ledninger sammen med andre eiendommer.

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

Bestemmelse om kloakkledning, tinglyst 28.04.2023, dagboknr. 437392, gjelder: Avtale mellom GBNR. 22/16 og 22/18 om legging av kloakkledning over eiendommen GBNR. 22/16 for tilkobling til felles pumpestasjon med 5 andre eiendommer i Lahelleveien. Ledningen er lagt i trase som fremgår av kart. Dersom GBNR. 22/16 skal utnytte eiendommen på en måte som kommer i konflikt med nåværende plassering av ledningen, må GBNR. 22/18 dekke alle kostnader ved omlegging av egen kloakkledning til felles pumpestasjon. Krav om omlegging forutsetter at dette er saklig begrunnet i behovene. GBNR. 22/18 skal dekke alle kostnader relatert til den delen av ledningsanlegget som kun er til nytte for bnr. 18. Kostnader relatert til den felles delen av ledningsanlegget dekkes likt mellom bnr. 16 og 18. Ledningseier har fri tilgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Ledningseierforplikter seg til å erstatte eventuelle skader som anlegningen eller driften av anlegget påfører eiendommen.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser".

Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

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

Boplikt
Denne eiendommen er underlagt boplikt.
Ved kjøp av denne eiendom må kjøpere signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes som helårsbolig jfr. konsesjonslov §7.

For å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir benyttet til fritidsformål, har kommunen bestemt at reglene om konsesjonsfrihet uten boplikt helt eller delvis ikke gjelder innenfor verneområdet.

Erklæringen skal vedlegges skjøtet for tinglysing, og oppgjøret kan ikke foretas før skjøtet er tinglyst. Konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring, men selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven. Kjøper gjøres oppmerksom på den særskilte risiko ved ev mangelskrav, ettersom selger ikke har tegnet boligselgerforsikring.

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, arealoppmålingsrapport 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.

Garanti
I henhold til avhendingsloven § 2-11, Garanti for oppfylling av avtalen, vil salg av nyoppført bolig som er solgt innen 6 måneder etter ferdigstillelse av boligen, utløse at selger plikter å stille garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12, dette såfremt salg er i ledd med næringsvirksomhet og kjøperen er forbruker.

For avtaler som omfatter rett til grunn jfr bustadoppføringslova §1 første ledd bokstav b, skal garantien gjelder fram til 5 år etter overtakelse og dekke en sum som minst svarer for 5 % av vederlaget. For krav som blir gjort gjeldende før overtakelse kan, vil garantisummen være 3 % av vederlaget.

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, arealoppmålingsrapport, 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 B&J EIENDOM AS.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Lahelleveien 17.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 22, bnr. 16 i Færder.

Vårt oppdragsnummer er 28260235.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 75 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 2 800,00
Utleggsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 292 230,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto standard 5 700,00
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00
Opplysningspakke kommunen 4 000,00
Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00
Utlegg er summert til kr. 10 650,-.

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

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 302 880,-.

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 Jens Roland Pettersen / +47 90 96 48 85 / jrp@partners.no / Bakke Sørvik & Partners. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato
25.06.2026

Tekniske dokumenter

Arealmålingsrapport

Lahelleveien 17, 3140 NØTTERØY
FÆRDER kommune
gnr. 22, bnr. 16



Befaringsdato: 22.06.2026 **Rapportdato:** 22.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22008-1461 **Eiendomsverdi ref nr:** WP3176

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen **Sertifisert Takstingeniør:** Bjarne Henry Johansen

Medlem av Norsk takst

Gyldig rapport
22.06.2026
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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.

Rapportansvarlig



Bjarne Henry Johansen

bjarnehennyjohansen@gmail.com
907 67 807

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse
Bolig

Byggeår 2026

Kommentar

Garasje



Anvendelse
Garasje og lager

Byggeår 1997

Kommentar

Sjøbu



Anvendelse
Lager

Byggeår 0

Kommentar

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

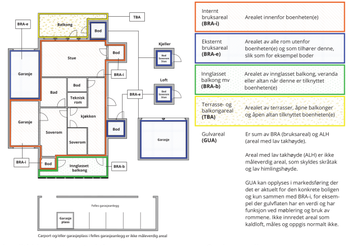
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (Bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
	Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
	GUA kan oppgitses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen å gi kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	95			95	66
2. Etasje	83			83	
SUM	**178**				**66**
SUM BRA	**178**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er ny

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger

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

Sjøbu

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
22.6.2026	12:00:00	13:00:00	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	22	16		1820.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lahelleveien 17

Hjemmelshaver

Forutsetninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om sitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger 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 rent matematisk beregning i forhold til antall vadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen 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 personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

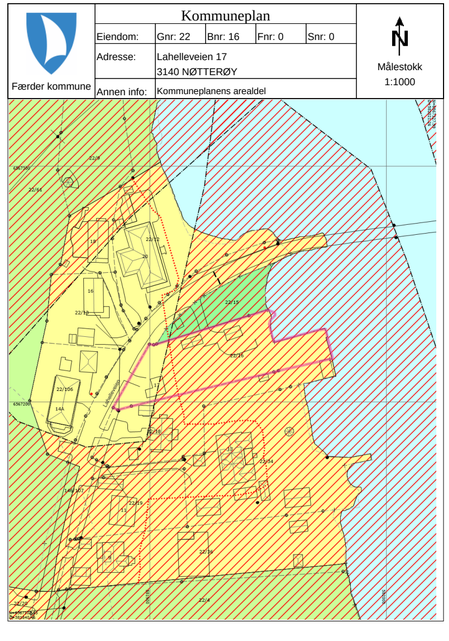
samtykke.vendu.no/VA6517

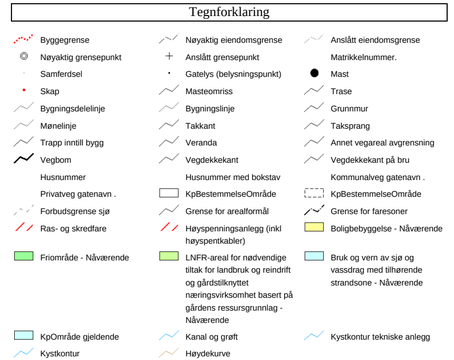
Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk takst etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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



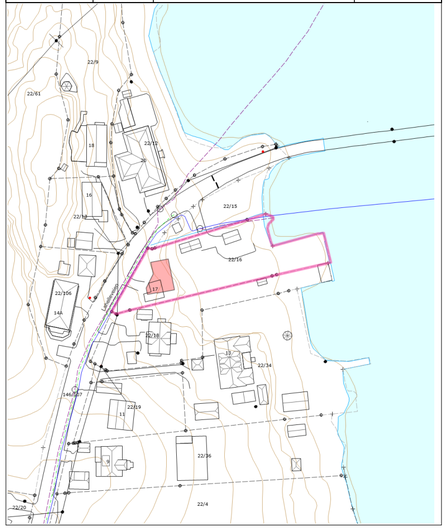


Færder kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 22	Bnr: 16	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lahelleveien 17 3140 NØTTERØY			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kum - annen eier
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig grensepunkt
- Samferdsel
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant på bru
- Kommunalveg gatenavn .
- Kystkontur tekniske anlegg
- Havflate
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Masteomriss
- Bygningslinje
- Takkant
- Veranda
- Vegbom
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Kystkontur
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Trase
- Grunnmur
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Vegdekkekant
- Husnummer med bokstav
- Kanal og grøft
- Høydekurve

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/437392/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 12:33

Rekvirent iht. følgebrev

25115[redacted]

Avtale om stikkledning

Det er inngått avtale mellom gnr 22 bnr 16 (Lahelleveien 17) og gnr 22 bnr 18 (Lahelleveien 15) i Nøtterøy kommune om legging av kloakkledning over eiendom gnr 22 bnr 16 for tilkobling til felles pumpestasjon med 5 andre eiendommer i Lahelleveien.

Avtalen er inngått på særskilte vilkår som beskrives nedenfor:

Ledningsanlegget består av tre deler; en del kun til nytte for 22/16, en del kun til nytte for 22/18 og en felles del som begge eiendommer benytter.

Ledningen er lagt i trase som fremgår av vedlagte kart.

22/18 har ikke betalt noe for retten til stikkledning, og dersom nåværende eller ny eier av 22/16 på et senere tidspunkt skal utnytte eiendommen på en måte som kommer i konflikt med nåværende plassering av ledningen, må 22/18 dekke alle kostnader ved omlegging av egen kloakkledning til felles pumpestasjon tilknyttet offentlig anlegg.

Krav om omlegging forutsetter at dette er saklig begrunnet i behovene til nåværende eller fremtidig eier av 22/16. 22/16 plikter også å diskutere alternativ plassering av ledningen over egen eiendom. Partene forplikter seg til å forsøke å finne en løsning som gir minst mulig ulempe og kostnad for begge parter.

22/18 skal dekke alle kostnader relatert til den delen av ledningsanlegget som kun er til nytte for 22/18. Kostnader relatert til den felles delen av ledningsanlegget dekkes likt mellom 22/18 og 22/16.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget på sin del av ledningstraseen i den stand det var før arbeidet ble påbegynt. Arbeidet utføres i samråd med grunneier.

Ledningseieren forplikter seg til å erstatte eventuelle skader som anleggningen eller driften av hans del av ledningsanlegget påfører eiendommen.

Nøtterøy,

Gunnar Engebretsen
160136[redacted]
Fødsels-/ pers.nr
Eier av gnr 22 bnr 16

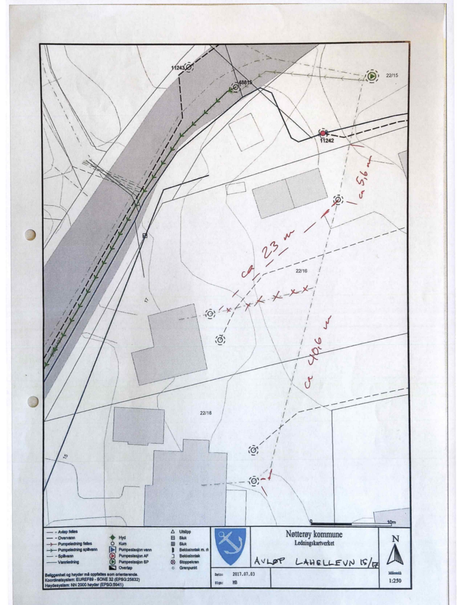
Toril Aas
050454[redacted]
Fødsels-/ pers.nr
Eier (50%) av gnr 22 bnr 18

Trond R. Aas
Trond R. Aas
29.11.50[redacted]
Fødsels-/ pers.nr
Eier (50%) av gnr 22 bnr 18

Dokn: 437392 Tinglyst: 28.04.2023
STATENS KARTVERK

Fil: Avtale avløp Lahelleveien 15 og 17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/437392/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 12:33



FÆRDER KOMMUNE
– med vind i seilene

Ferdigattest

Ansvarlig søker:
KB Arkitekter AS
Bulls gate 2 A
3110 TØNSBERG

Tiltakshaver:
BORGE & BORGE AS
Kilengaten 15
3117 TØNSBERG

Ferdigattest er gitt for

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Lahelleveien 17	22	16	0	0

Tiltaket:	Saksnr.	Vedtaksdato:
Tiltaket gjelder riving og gjenoppføring av enebolig.	548/24	13.08.2024

Merknader:
Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av dokumentasjon mottatt 08.06.2026, hvor det erklæres at tiltaket er gjennomført som omsøkt og godkjent.

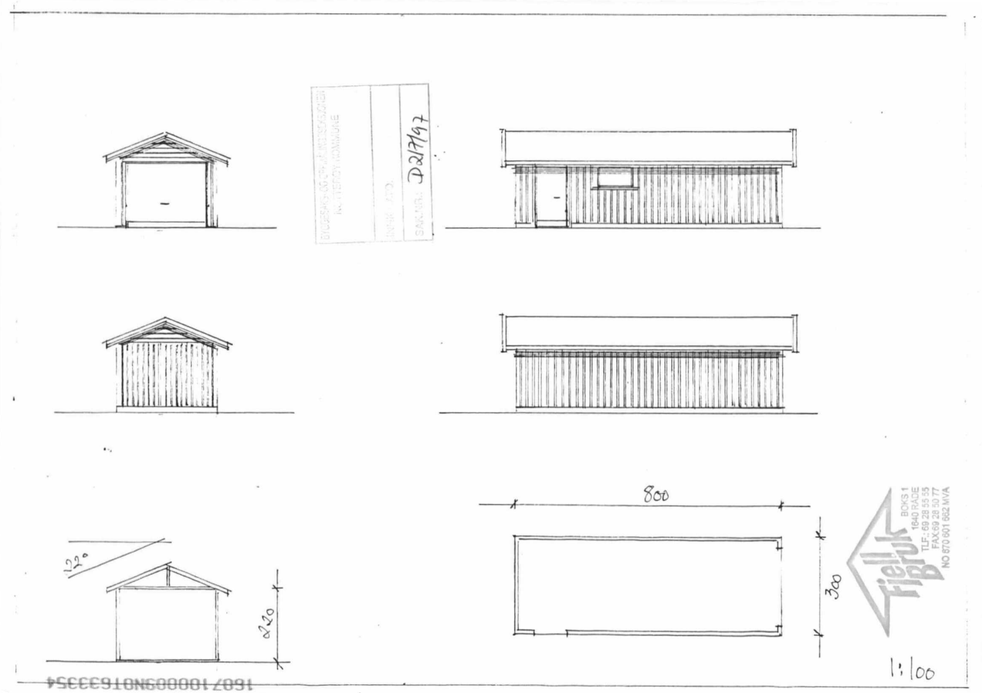
Mottatt dokumentasjon består av:
- Søknadsblankett.
- Følgebrev.
- Avfallsrapport.
- Sluttrapport for bygningsavfall.
- Gjennomføringsplan.
- Innmålingsdata.

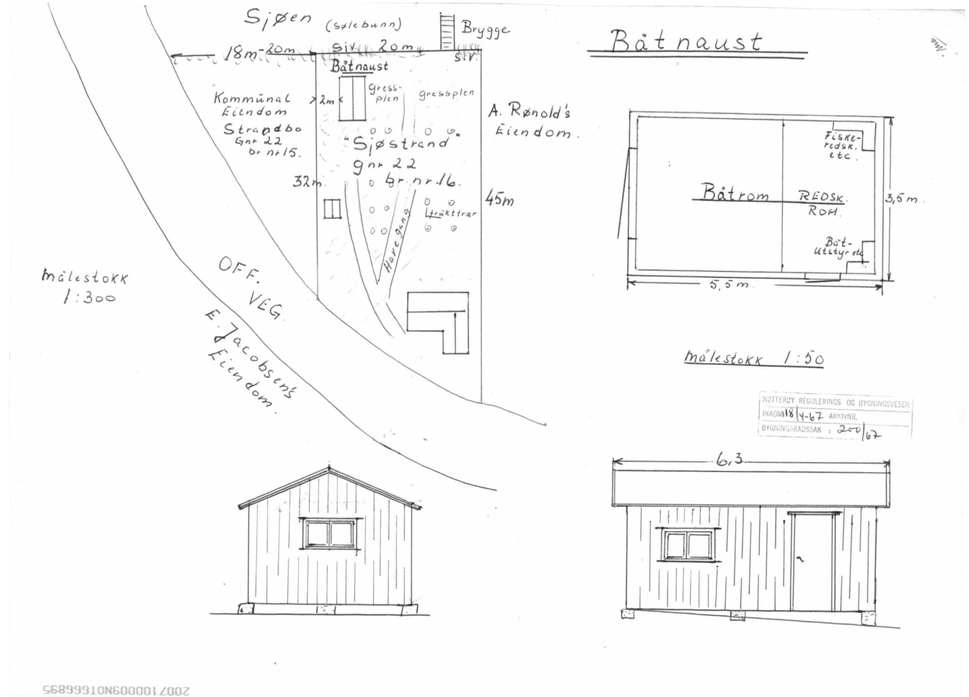
Tiltaket, eller deler av det, må ikke brukes til annet formål enn tillatelsen forutsetter.

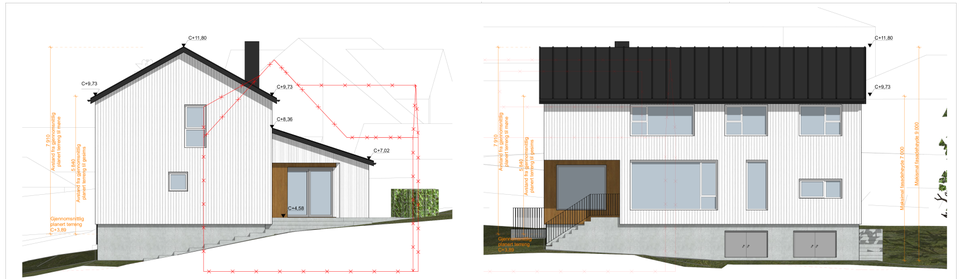
Ferdigattesten kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på feilaktig eller mangelfullt grunnlag.

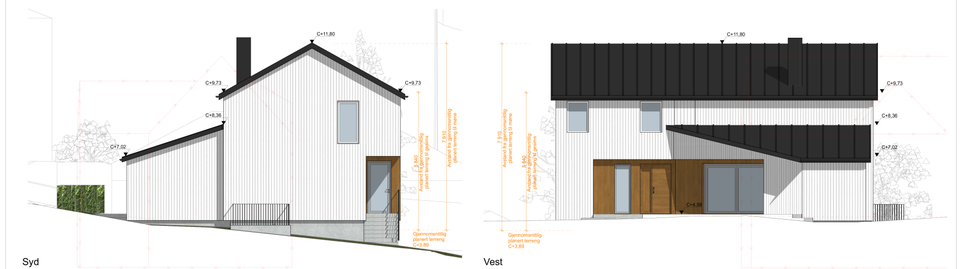
Lovgrunnlag:
- Plan- og bygningsloven § 21-10 – Sluttkontroll og ferdigattest
- Byggesaksforskriften kapittel 8 – Ferdigstillelse

Sted	Dato	Underskrift
Nøtterøy	12.06.2026	Carina M. Iversen-Nordby
		Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.









Gnr./Bnr.:
22/16
Tiltak:
Prosjektering av ny enebolig
Tiltakshaver:
Borge Eiendom AS

Eksisterende bygning som rives
Eksisterende terreng

KB ARKITEKTER
Bulls gate 2A
3110 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

4614 Lahelleveien 17 — Fasader

DATO	04.10.2023	MÅL	1:100	SIGN	CH	FASE	Rammesøknad
FORM	A3	FTEG	TB	TYPE	Supplement	TEGN NR	**A-300**



Gnr./Bnr.:
22/16
Tiltak:
Prosjektering av ny enebolig
Tiltakshaver:
Borge Eiendom AS

KB ARKITEKTER
Bulls gate 2A
3110 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

4614 Lahelleveien 17

Perspektiv

DATO	12.10.2023			GAB	FASE	Forprosjekt
FORM	A3			TB	TEGN	Rammesøknad

A-901



Gnr./Bnr.:
22/16
Tiltak:
Prosjektering av ny enebolig
Tiltakshaver:
Borge Eiendom AS

KB ARKITEKTER
Bulls gate 2A
3110 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

4614 Lahelleveien 17

Perspektiv

DATO	12.10.2023			GAB	FASE	Forprosjekt
FORM	A3			TB	TEGN	Rammesøknad

A-902



Gnr./Bnr.:
22/16
Tiltak:
Prosjektering av ny enebolig
Tiltakshaver:
Borge Eiendom AS

KB ARKITEKTER
Bulls gate 2A
3110 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

4614 Lahelleveien 17

Perspektiv

DATO	12.10.2023		GAB	FASE	Forprosjekt
FORM	A3		TB	TEGN	Rammesøknad

A-903



Gnr./Bnr.:
22/16
Tiltak:
Prosjektering av ny enebolig
Tiltakshaver:
Borge Eiendom AS

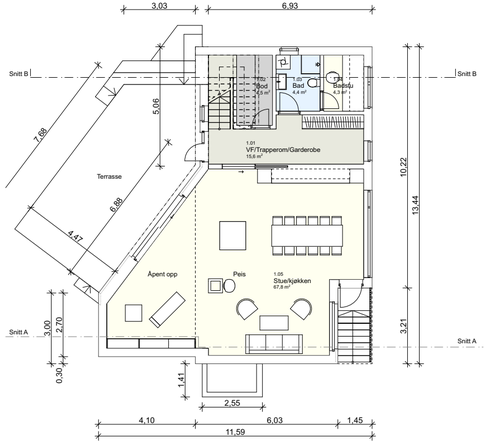
KB ARKITEKTER
Bulls gate 2A
3110 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

4614 Lahelleveien 17

Perspektiv

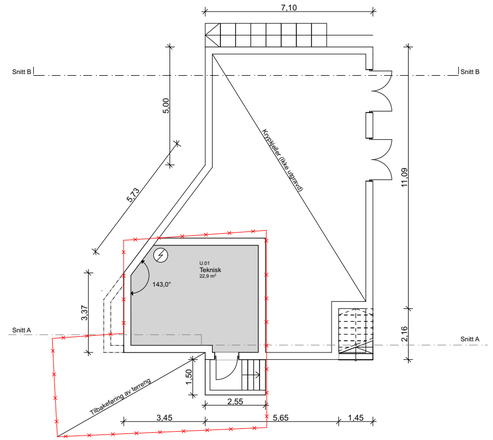
DATO	12.10.2023		GAB	FASE	Forprosjekt
FORM	A3		TB	TEGN	Rammesøknad

A-904


3,03
6,93
Snitt B
Snitt B
1.02
Bod
4,4 m²
1.03
Bad
4,4 m²
1.04
Badstu
4,3 m²
1.01
VR/Trapperom/Garderobe
15,6 m²
7,69
5,06
Terrasse
6,89
4,47
10,22
13,44
Åpent opp
Peis
1.05
Stue/kjøkken
67,8 m²
Snitt A
Snitt A
3,00
2,70
0,30
3,21
1,41
2,55
4,10
6,03
1,45
11,59

N

| | | |



Eksisterende U.etg som rives

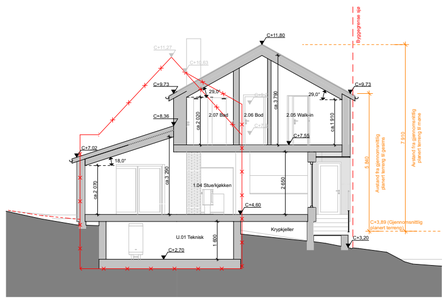
Gnr./Bnr.:	22/16	
Tiltak:	Prosjektering av ny enebolig	
Tiltakshaver:	Borge Eiendom AS	

KB ARKITEKTER
Bulls gate 2A
3110 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

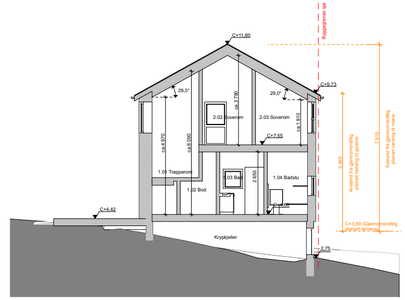
4614 Lahelleveien 17 — U.Etg plan

DATO	04.10.2023	MÅL	1:100	SIGN	GAB	FASE	Forprosjekt
FORM	A3	FUNK	TB	TEK	Rammesøknad	TEGN NR	**A-100**

Rev. | dato | beskrivelse | Sign. | Kon.



Snitt A



Snitt B

Eksisterende bygning som rives
Eksisterende terreng

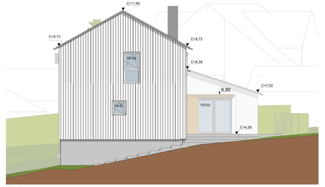
Gnr./Bnr.:	22/16	
Tiltak:	Prosjektering av ny enebolig	
Tiltakshaver:	Borge Eiendom AS	

KB ARKITEKTER
Bulls gate 2A
3110 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

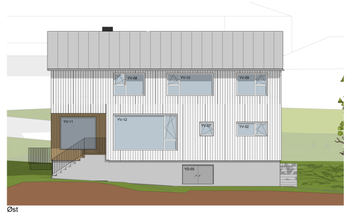
4614 Lahelleveien 17 — Snitt A og B

DATO	04.10.2023	MÅL	1:100	SIGN	GAB	FASE	Forprosjekt
FORM	A3	FUNK	TB	TEK	Rammesøknad	TEGN NR	**A-200**

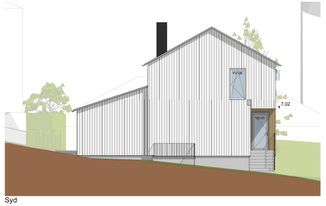
Rev. | dato | beskrivelse | Sign. | Kon.



Nord



Øst



Syd



Vest

TEGN.NR A-300 REV.NR

PROSJEKTTITTEL/OMFANG

4614
Lahelleveien 17

Fasader

Gnr./Bnr.:
22/16
Tittel:
Prosjektering av ny enebolig
Tiltakshaver:
Borge Eiendom AS

Rev.	Dato	Kapittel/side	Sign.	Ant.

PROSJEKTFASE Detaljprosjekt

TYPE TEGN. Arbeidstegning

MÅL 1:100 A2

DATO 04.04.2025 TEGN. KB

FILN. [illegible] KTRL. IS

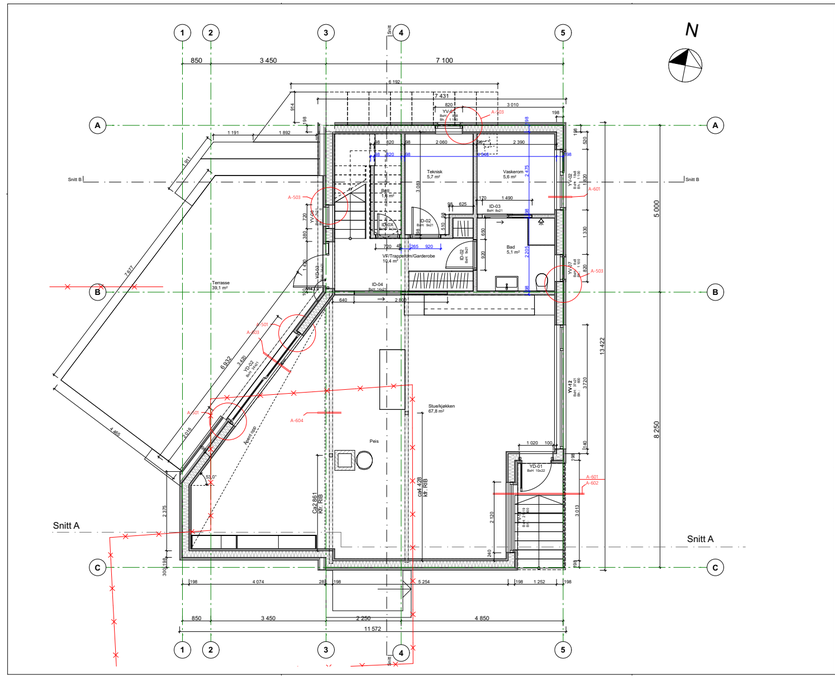
A B E V

KB Arkitekter
Bufa gate 2A
3110 Tønsberg

kontor@kbarkitekter.no
www.kbarkitekter.no
tlf. 33 37 84 84

ARKITEKT KB ARKITEKTER

TEGN.NR A-300 REV.NR



TEGN.NR A-101 REV.NR 01

PROSJEKTTITTEL/OMFANG

4614
Lahelleveien 17

Plan 1 Etasje

Gnr./Bnr.:
22/16
Tittel:
Prosjektering av ny enebolig
Tiltakshaver:
Borge Eiendom AS

Rev.	Dato	Kapittel/side	Sign.	Ant.

PROSJEKTFASE Detaljprosjekt

TYPE TEGN. Arbeidstegning

MÅL 1:50 A2

DATO 04.04.2025 TEGN. KB

FILN. [illegible] KTRL. IS

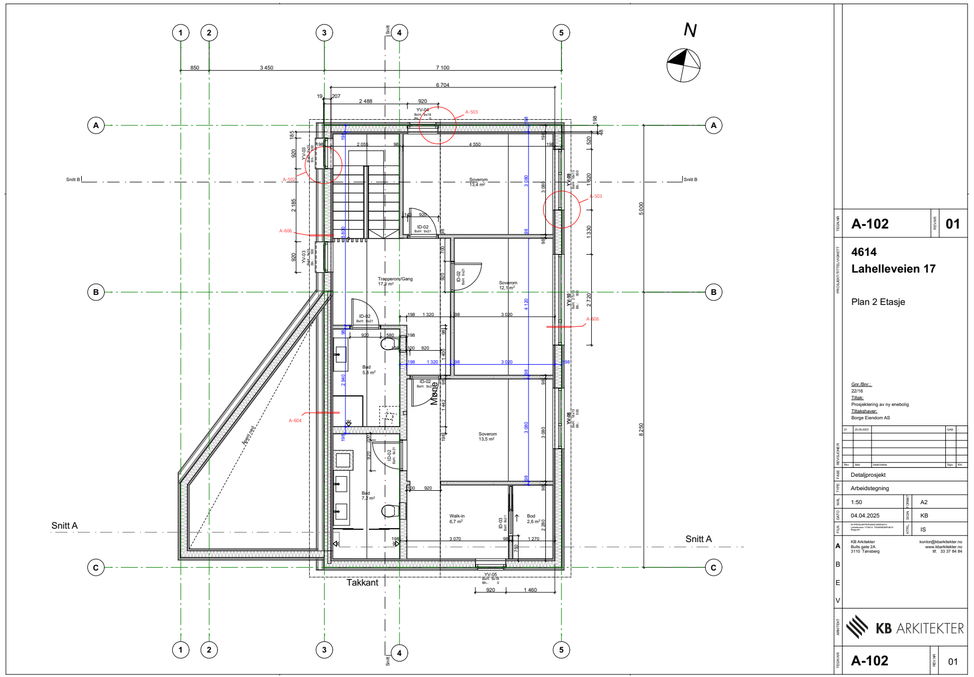
A B E V

KB Arkitekter
Bufa gate 2A
3110 Tønsberg

kontor@kbarkitekter.no
www.kbarkitekter.no
tlf. 33 37 84 84

ARKITEKT KB ARKITEKTER

TEGN.NR A-101 REV.NR 01


N
Snitt A
Snitt A
Snitt B
Snitt B
Takkant
Trappestig/Gang
17.2 m²
Soverom
12.1m²
Soverom
13.5 m²
Soverom
13.5 m²
Bad
5.3 m²
Bad
7.3 m²
Walk-in
6.7 m²
Bad
2.6 m²
Mesh
Bod
1.2 m²
Bod
1.2 m²
Bod
1.2 m²

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 etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

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 åpenbart er for kort 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»), avtaleretttslig 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: 28260235
Adresse: Lahelleveien 17, 3140 NØTTERØY
Betegnelse: GNR 22, BNR 16 i Færder kommune

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

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

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

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