

Friggs vei 5

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS



Velkommen til

Friggs vei 5

Velkommen til denne lekre eneboligen på toppen av Rambergåsen!
Her bor du med fine utsikt- og solforhold innerst i blindvei - usjenert og rolig til, samtidig med kort avstand til alt Tønsberg har å by på.

Eneboligen er i 2024 totalrenovert innvendig (alt er revet og bygget opp på nytt), samt utvendig med kledning, vinduer, dører, m.m. i 2026.

Kort fortalt:

- Bo lettstelt og moderne med alt på én flate
- 3 gode soverom
- Stort, lekkert badrom
- Loft, utebod og anneks/utebod på 20kvm for lagring
- Meget usjenert, lyst og trivelig beliggende bolig med flott utsyn og utsikt
- Fine uteplasser både mot syd og vest
- Blindvei

- Plass til garasje på eiendommen
- m.m.

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!



Friggs vei 5

Prisantydning	5 950 000
Omkostninger	169 740
Totalpris	6 119 740
Bruksareal	123,0 m²
BRA-I	103,0 m²
BRA-E	20,0 m²
TBA	25,0 m²
Soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	911 m²
Byggeår	1962

Kontakt vår megler



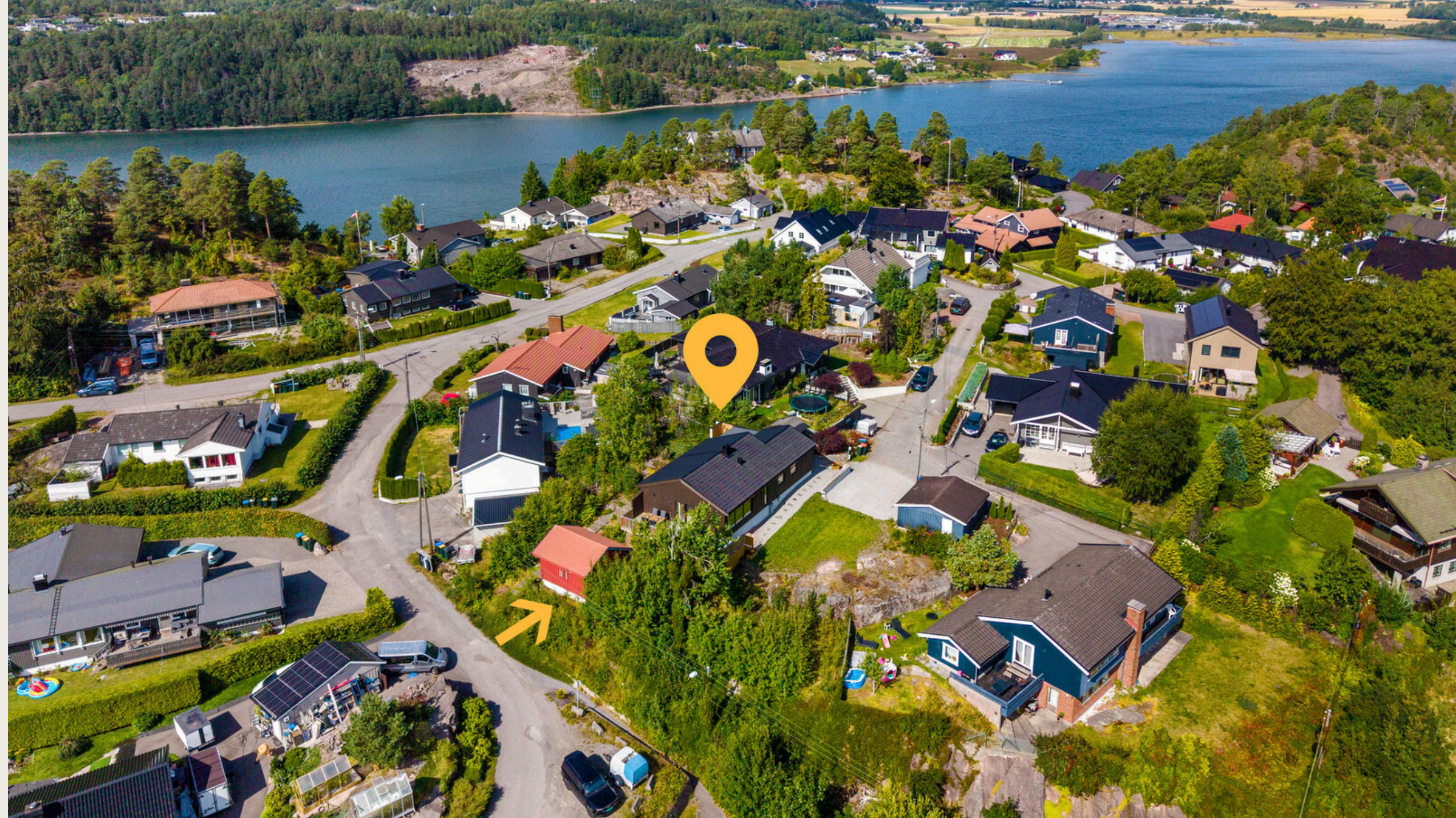
Lars Ole Wittingsrud

Eiendomsmegler / Partner

+47 948 14 053

low@partners.no

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







Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme







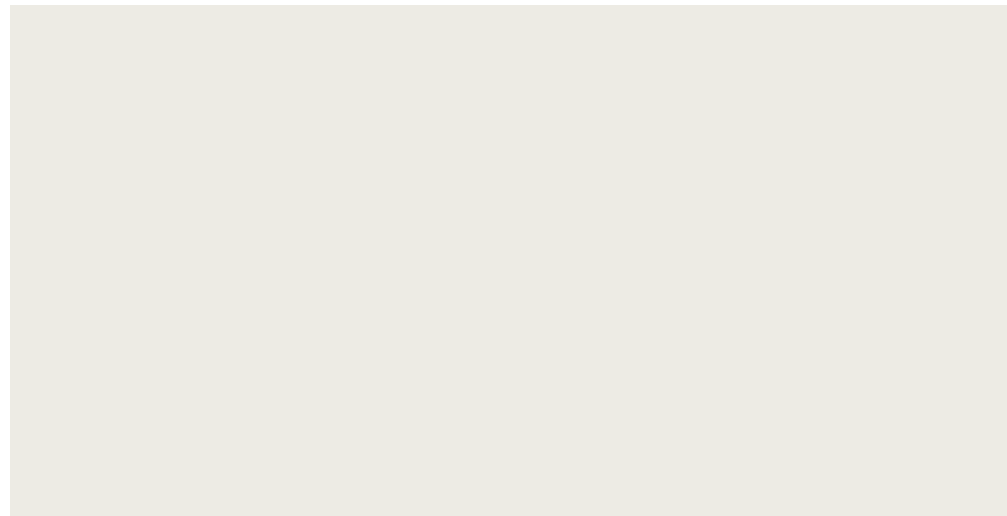








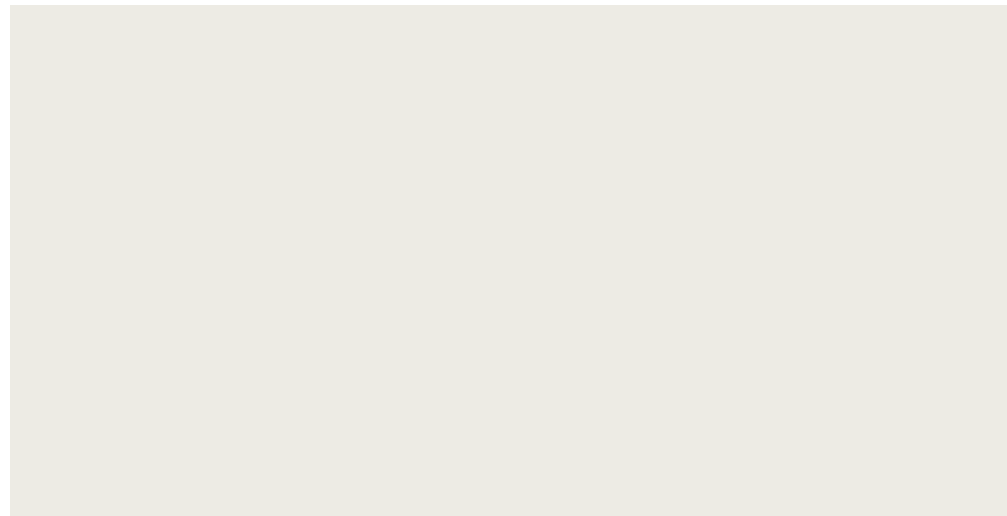






























Plantegning



Beliggenhet

Eiendommen ligger på toppen av Rambergåsen på Nøtterøy, i et etablert boligområde i Færder kommune. Boligen er tilbaketrukket beliggende på en høydetomt innerst i en rolig blindvei, med gode solforhold og utsyn over nærområdet.

Rambergåsen har kort avstand til Tønsberg sentrum og Teie, med gode gang- og sykkelforbindelser via Kaldnes. Det er også nærhet til dagligvarehandel, skoler, barnehager, kollektivtransport samt flere rekreasjons- og turområder. Ramberg badeplass, Teieskogen og Munkodden ligger i nærområdet.



Innhold

Eneboligen inneholder følgende:
1.etasje: entré/gang med skyvedørsgarderobe, 3 soverom hvorav hovedsoverommet har walk-in-closet, stort badrom/vaskerom, samt oppholdsrom med kjøkken og stue i ett, åpent rom.
Gulvet loft.

Frittliggende utebod ved inngangspartiet samt frittliggende anneks/utebod syd for boligen.

BRA 123,0 m²

BRA-I 103,0 m²

BRA-E 20,0 m²

TBA 25,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 123,0 m²

- BRA-i: 103,0 m²
- BRA-e: 20,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 25,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal.

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

Adkomst

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

Parkering

Det er tilrettelagt for parkering av to biler i gårdsplassen. Tidligere dobbelgarasje ble revet i 2025.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har svart på blant annet følgende punkter i egenerklæringsskjema:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. 2024: Flyttet og bygget et helt nytt bad fra bunn av. Utført av Byggmester Adrian Vedvik.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja. 2024: Alt er totalrenovert. Nye vinduer, vindsperre

og kledning. Utført av Byggmester Adrian Vedvik.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja. 2024: Helt nytt elektrisk anlegg. Utført av Nøtterøy Elektriske.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja. 2024: Alt av rør i boligen er byttet ut til nytt. Utført av Rørleggergutta AS.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja. Ny peis med stålrør helt opp gjennom teglsteinspipa.

24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
Ja. 2024: Bygd på et lite tilbygg. Utført av Byggmester Adrian Vedvik.

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?
Ja.

28. Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?
Ja. Skal bygges ny bro og tunell ganske i nærområdet. Påvirker ikke boligen.

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

salgsoppgaven og alle interessenter oppfordres til å lese og sette seg inn i skjemaet.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Utdrag fra Tilstandsrapport utført av takstmann Jon Nyvoll:
Enebolig opprinnelig oppført på 1960-tallet. Boligen er i senere tid omfattende ombygd og modernisert, med blant annet nye innvendige overflater, kjøkken, bad, vinduer, dører og tekniske installasjoner. Utvendig er det utført arbeider med blant annet ny kledning i 2026. Boligen fremstår i hovedsak med nyere standard, men enkelte konstruksjoner og bygningsdeler er av eldre dato. Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter for nærmere beskrivelse og vurdering.

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

Det er satt 4 stk. tilstandsgrad 2 - (TG2: Avvik som kan kreve tiltak) - herunder:

Utvendig > Taktekking:
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Betongtakstein er opplyst overflatebehandlet/malt i 2026. Det ble registrert flere takstein som er limt og stedvis tettet med silikon/fugemasse. Slike lokale reparasjoner kan indikere at det tidligere har vært problemer med vanninntrengning eller skader på takstein. Det foreligger ikke opplysninger om lekkasjer i nåværende eiers eiertid. Undertaket fremstår som eldre enn taktekkingen. Eksakt alder er ikke dokumentert

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak:
Pipebeslaget er delvis nyere, mens deler er fra byggeåret. Det er benyttet en spesiell løsning, og det

kan oppstå lekkasje. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering:
Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

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

-Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
-Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
-Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018

(Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Utvendig
Betongtakstein er opplyst overflatebehandlet/malt i 2026. Det ble registrert flere takstein som er limt og stedvis tettet med silikon/fugemasse. Slike lokale reparasjoner kan indikere at det tidligere har vært problemer med vanninntrengning eller skader på takstein. Det foreligger ikke opplysninger om lekkasjer i nåværende eiers eiertid. Undertaket fremstår som eldre enn taktekkingen. Eksakt alder er ikke dokumentert. Takrenner og nedløp består av stål. Vannet føres i rør og videre til terreng. Tak-vegg, israft og heldekkende beslag montert på skorstein. Stigetrinn montert for feier. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kaldtloft. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med stående bordkledning fra 2026. Eier har opplyst at det ble etterisolert med ca. 5 cm isolasjon på innsiden. Diffusjonssperre ble ikke byttet eller fornyet. Det er malte vinduer med 3-lags isolerglass. Ytterdørene er i treverk, hvorav én er en heve-/skyvedør i treverk med 3-lags glass. Terrassen er etablert over en eldre terrassekonstruksjon. Underliggende bærende konstruksjoner og søyler vurderes i hovedsak å være fra boligens opprinnelige byggeperiode. Overliggende terrassekonstruksjon med terrassebord og rekkverk er av nyere dato. Alder på de enkelte konstruksjonsdelene er ikke dokumentert. Utvendige trapper er utført i

betong. Trappene mangler håndløper/rekkverk. Det er ikke registrert vesentlige fallhøyder langs sidene av trappeløpene som medfører behov for fallsikring.

Innvendig
Hele boligen har laminatgulv, bortsett fra entré og bad hvor det er fliser. Sparklede og malte gipsplater på vegger og i himling. Det er en mursteinspipe med nytt røykrør og peisovn. Fabrikk-sorterte, dempet malte kompaktdører.

Våtrom
Bad med dusjdører, innebygd WC, baderomsinnredning med servant og speil. Opplegg for vaskemaskin. Eier kan fremvise bilder fra oppbyggingen på forespørsel. Veggene er flislagte, og himlingen er malt innvendig tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv (handelsvare siden midten av 1980-tallet) og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm. Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk og tilluftsspalte under dør. Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktinnhold: 8,1 vektprosent. Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det er sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastningen i våtrommet. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Hullet (luken) er tatt på soverommet, bakenforliggende innebygget WC.

Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og er utstyrt med kjøl/fryseskap,

oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er utført med PP-plastrør. Naturlig ventilasjon med ventiler. Avtrekk fra kjøkkenventilator og vifte på bad. ca. 200 liters varmvannstank er plassert på badet.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (det lokale eltilsynet) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vurderingen av det elektriske anlegget gjelder kun den aktuelle boenheten, basert på en forenklet og visuell kontroll i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-18. Elektriske installasjoner i fellesarealer er ikke kontrollert og omfattes ikke av denne vurderingen. Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsutstyr.

Tomteforhold
Grunnundersøkelse er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på byggegrunn. Grunnmuren er av betong. Avløpsledningene er av ukjent type og fra 1962, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og fra 1962, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tomt
Denne tomten er eiet.

911,00 kvm.

Høytliggende og lettstelt tomt med noe naturtomt øverst mot vest, samt etablert gressplen mot øst. Det er også gruset og romslig parkeringsareal ved boligen.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 16.04.1966. Det foreligger ferdigattest datert 21.01.2025 for riving og oppføring av tilbygg, fasadeendring og innvendig endring. Det foreligger godkjente tegninger datert 05.07.2024.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boden. Ifølge tidligere tilstandsrapport avviker dagens utførelse fra tegningene, ved at bygningen er endret og utvidet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at endring/utvidelse er omsøkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar for forholdet.

Tidligere garasje på eiendommen er revet. Eier opplyser at rivingen ikke er meldt til kommunen.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen varmes opp via peisovn i stua, samt panelovner i enkelte rom. Varmekabler på badet.

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

Energikarakter: C

Energiforbruk foregående år var 12 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 5 950 000,-

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

148 750,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

6 119 740,- 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. 20 497,- for 2026.

Løpende kostnader
Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring og kommunale avgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker. Selger har internett fra Telenor- kostnad ca. kr.1.000,- pr.mnd.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris

gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 083 595,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 334 381,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Forsikring

Eiendommen er forsikret i med politenr. .

Regulering

Eiendommen er regulert i henhold reguleringsplan 2019001 "Ny fastlandsforbindelse " med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtatt 06.09.2023. Eiendommen er i planen regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse samt andre sikringssoner og annen veggrunn- tekniske anlegg.

Planens hensikt er å tilrettelegge for etablering av veg

og bru knyttet til ny fastlandsforbindelse mellom Tønsberg og Færder. En ny bru skal gi en samfunns-sikker vei til øyene, og samtidig avlaste Tønsberg sentrum og Teie for biltrafikk (Bypakken). I reguleringsplanen ser boligen ut til å ligge i felt B32 - Innenfor feltene tillates frittliggende småhusbebyggelse. Maks bebygd areal (BYA) = 30 %. Tunnelåpning vil ligge ca. 60 meter fra eiendommen - og tunnel/ tilhørende anlegg kommer til å ligge under deler av eiendommen. Sikringssonen går 20 meter til alle sider. Før igangsettelse av arbeider som graving, sprengning, boring i fjell, peleramming, boring etter grunnvann eller jordvarmeanlegg eller andre arbeider som kan skade tunnelen eller innredningen i denne, må tillatelse til slike arbeider innhentes fra Vestfold og Telemark fylkeskommune. Se forøvrig reguleringsplan med bestemmelser, samt plankart for tunnel og grunn.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til Hensynsone 910: reguleringen skal fortsatt gjelde.

I henhold til kommunedelplan- Ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme - vedtatt 20.03.2019- er eiendommen under båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven.

Offentlige planer

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

i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert p.t. Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. Se også punkt om "Regulering". 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 vann og avløp via private stikkanlegg. Ingen mottatte pålegg fra kommunen vedr. behov for endring på vann- og avløpsledninger pr i dag, men dette kan komme fra kommunen ved en senere anledning.

Privat vei som vedlikeholdes av brukerne. Kostnad ca. kr.2.000,- pr.år (avhengig av snømengde, vedlikeholdsbehov m.v.).

Rettigheter og heftelser

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

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet

for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

Det er ikke tinglyst servitutter på eiendommen. Eiendommen har følgende tinglyst rettighet på annen eiendom (Friggsvei 8)
Dnr. 1567, tgl. 27.05.1967 - Bestemmelse om bebyggelse
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0 m

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

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

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger ikke:
Gardiner (ikke skinner), vegghengt TV, støvsuger lader, samt løse garderobeskap.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på

eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig

forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal

bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere

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

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i

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

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

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

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

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

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

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

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 Adrian Vedvik og Marte Fevang Vedvik.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Friggs vei 5. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 129, bnr. 201 i Færder.

Vårt oppdragsnummer er 28260249.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva

Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00

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

Vederlag er summert til kr. 122 730,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Eierskiftegebyr forretningsfører- pris varierer 6 725,00

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

Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00

Utlegg megleropplysninger/kommunale opplysninger/infopakker 4 000,00

Utlegg er summert til kr. 21 920,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 144 650,-.

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

Tekniske dokumenter

Friggs vei 5

Nabolaget Munkerekken - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Ramdal syd Linje 116A, 116B	3 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	10 min 4.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	32 min

Skoler

Teie skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	24 min 1.9 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 24 klasser	24 min 1.9 km
Færder videregående skole 750 elever	5 min 2.2 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	10 min 4.2 km

Ladepunkt for el-bil

Kaldnes brygge	16 min
----------------	--------

«Pent villastrøk, stille, solrikt, kort vei til sjøen, 15 min gange til sentrum i Tønsberg, nær turmuligheter.»

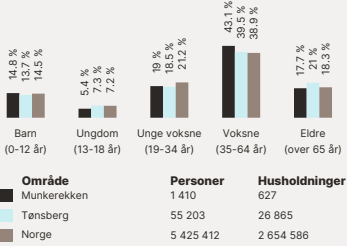
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Tiriltoppen barnehage (1-5 år) 96 barn	22 min 1.8 km
Haugar barnehage (0-5 år) 30 barn	24 min 2 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 119 barn	24 min 2 km

Dagligvare

Spar Kaldnes Brygge Post i butikk, PostNord	15 min 1.3 km
Kiwi Foyn Søndagsåpent	21 min 1.8 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

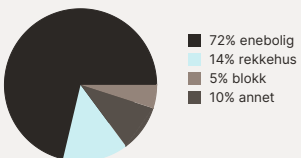
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100

Sport

Kaldnesbanen Fotball	13 min 1.1 km
Teie idrettspark Fotball	21 min 1.4 km
Sporty24 Nøtterøy	9 min
Sporty24 Nøtterøy	9 min

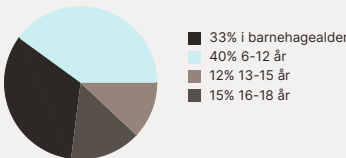
Boligmasse



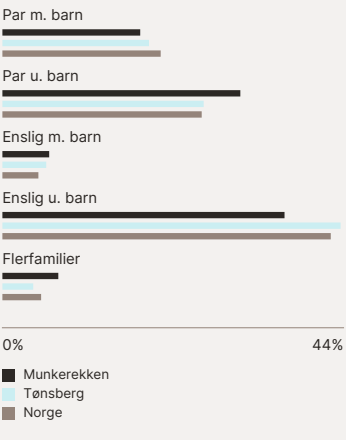
Varer/Tjenester

Foyn Senteret	22 min
Apotek 1 Løven Tønsberg	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

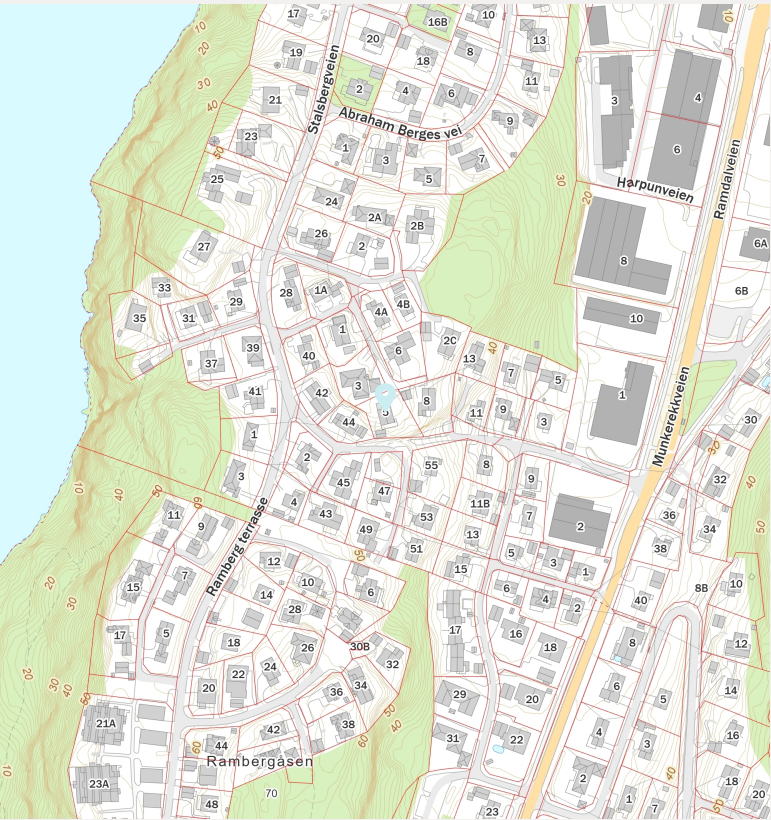
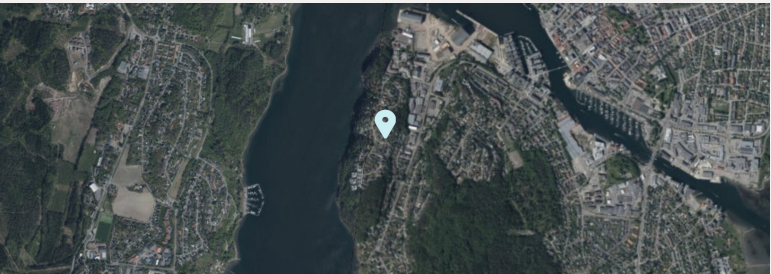


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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

Egenerklæring

Friggs vei 5, 3128 NØTTERØY

02. Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Friggs vei 5	Friggs vei 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2024

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.

fra 2024 til nå, altså nesten 2 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Vedvik, Adrian

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flyttet og bygget et helt nytt bad fra bunns av.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Adrian Vedvik

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt er totalrenovert. Nye vinduer, vindsperre og kleddning.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Adrian Vedvik

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Helt nytt elektrisk anlegg

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nutterøy elektriske

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt av rør i boligen er byttet ut til nytt.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Røleggergutta AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny peis med stålrør helt opp gjennom teglstenspipe.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



29	Forcligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesskjeld? Ikke relevant for denne boligen.
30	Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjenosidie Forsikring ASA

Forsikringsnummer 65780851

Name	Date
Adrian Vedvik	2026-07-02

Identification

 Adrian Vedvik

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 65780851

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Friggs vei 5, 3128 NØTTERØY
FÆRDER kommune
gnr. 129, bnr. 201

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 Rapportdato: 20.08.2026 Oppdragsnr.: 20833-1285 Eiendomsverdi ref nr: RA1735

Autorisert foretak: Tønsberg Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon O. Nyvoll



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 takst rapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg kravet 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.

TØNSBERG TAKSERING AS

Tønsberg taksering as startet opp i 2023 med takseringstjenester. Hovedsakelig tilstandsrapporter på boliger og fritidseiendommer. Hovedvekt er på tilstandsrapporter ved salg. Oppdragsområde er hovedsakelig i Tønsberg kommune og Vestfold fylke. Tønsberg taksering as har kontor på Revetal, midt i Vestfold. Foreløpig er det ingen andre ansatte enn eier. Jon (eier) startet byggmesterbedrift i 1990 og var daglig leder der frem til 2013. Jon tok tilleggsutdanning på Fagskolen Telemark og ble (fagskole) byggingeniør 2014-2016. Jon har jobbet som lærer en periode på Fagskolen Telemark. Jon har også vært eiendomsutbygger for flere leilighetsprosjekter. Firmaet har lang erfaring i bygge bransjen, både i tradisjonelle byggprosjekter og større entreprenør prosjekter. Både for private, selskaper og det offentlige som byggherrer. Jon tok utdanning som takstingeniør i Norsk takst i 2019-2020, og er godkjent for taksering og bolig tilstand etter NS 3600, skadetaksering og skjønn.



Rapportansvarlig

Jon O. Nyvoll

Uavhengig Takstingeniør
jon@tbg-takst.no
990 82 621



Oppdragsnr.: 20833-1285

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 2 av 24

Friggs vei 5, 3128 NØTTERØY
Gnr 129 - Bnr 201
3911 FÆRDER

Tønsberg Taksering AS
Valleåsen 59
3174 REVETAL
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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20833-1285

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 3 av 24

Friggs vei 5, 3128 NØTTERØY
Gnr 129 - Bnr 201
3911 FÆRDER

Tønsberg Taksering AS
Valleåsen 59
3174 REVETAL
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og stråktiltak 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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

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 innhentning av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20833-1285

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 4 av 24



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført på 1960-tallet. Boligen er i senere tid omfattende ombygd og modernisert, med blant annet nye innvendige overflater, kjøkken, bad, vinduer, dører og tekniske installasjoner. Utvendig er det utført arbeider med blant annet ny kledning i 2026.

Boligen fremstår i hovedsak med nyere standard, men enkelte konstruksjoner og bygningsdeler er av eldre dato. Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter for nærmere beskrivelse og vurdering.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongtakstein er opplyst overflatebehandlet/malt i 2026. Det ble registrert flere takstein som er limt og stedvis tettet med silikon/fugemasse. Slike lokale reparasjoner kan indikere at det tidligere har vært problemer med vanninntrengning eller skader på takstein. Det foreligger ikke opplysninger om lekkasjer i nåværende eiers eiertid. Undertaket fremstår som eldre enn taktekkingen. Eksakt alder er ikke dokumentert.

Takremer og nedløp består av stål. Vannet føres i rør og videre til terreng. Tak-vegg, israft og heldekkende beslag montert på skorstein. Stigetrinn montert for feier.

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kaldtloft.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med stående bordkledning fra 2026. Eier har opplyst at det ble etterisolert med ca. 5 cm isolasjon på insiden. Diffusjonssperre ble ikke byttet eller fornyet.

Det er malte vinduer med 3-lags isolerglass. Ytterdørene er i treverk, hvorav én er en heve-/skyvedør i treverk med 3-lags glass.

Terrassen er etablert over en eldre terrassekonstruksjon. Underliggende bærende konstruksjoner og søyler vurderes i hovedsak å være fra boligens opprinnelige byggeperiode.

Overliggende terrassekonstruksjon med terrassebord og rekkverk er av nyere dato. Alder på de enkelte konstruksjonsdelene er ikke dokumentert.

Utvendige trapper er utført i betong. Trappene mangler håndløper/rekverk. Det er ikke registrert vesentlige fallhøyder langs sidene av trappeløpene som medfører behov for fallsikring.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Hele boligen har laminatgulv, bortsett fra entré og bad hvor det er fliser.

Sparklede og malte gipsplater på vegger og i himling. Det er en mursteinspipe med nytt røykrør og peisovn. Fabrikkk-sorterte, dempet malte kompaktdører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad med dusjdører, innebygd WC, baderomsinnredning med servant og speil. Opplegg for vaskemaskin. Eier kan fremvise bilder fra oppbyggingen på forespørsel.

Veggene er flislagte, og himlingen er malt innvendig tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Det er påstrykningsmembran/smørremembran på gulv (handelsvare siden midten av 1980-tallet) og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45

mm. Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk og tiluftsspalte under dør. Det er foretatt hulltaking i tiliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktnivå: 8,1 vektprosent.

Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det er sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastningen i våtrommet. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen.

Hullet (luken) er tatt på soverommet, bakenforliggende innebygget WC.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikttet i rørskap.

Innvendige avløpsrør er utført med PP-plastrør. Naturlig ventilasjon med ventiler. Avtrekk fra kjøkkenventilator og vifte på bad.

ca. 200 liters varmvannstank er plassert på badet. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (det lokale etlisynet) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Vurderingen av det elektriske anlegget gjelder kun den aktuelle boenheten, basert på en forenklet og visuell kontroll i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-18. Elektriske installasjoner i fellesarealer er ikke kontrollert og omfattes ikke av denne vurderingen.

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnundersøkelse er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på byggegrunn.

Grunnmuren er av betong. Avløpsledningene er av ukjent type og fra 1962, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og fra 1962, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Boligen er opprinnelig oppført i 1962. Det er senere gjennomført omfattende ombyggings- og rehabiliteringsarbeider. For arbeidene foreligger ferdigattest datert 24.01.2025.

Bad

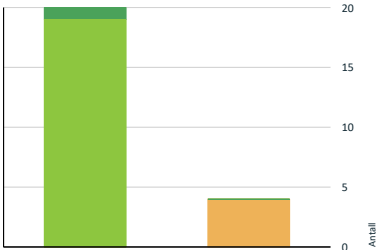
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boden. Ifølge tidligere tilstandsrapport avviker dagens utførelse fra tegningene, ved at bygningen er endret og utvidet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at endring/utvidelse er omsøkt og godkjent.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har rekvirert tilstandsrapport med arealmåling. Opplysninger om boligen og utførte arbeider er gitt av eier, med mindre annet fremgår av rapporten.

Boligen er undersøkt slik den fremstod på befaringsdagen. Møbler, innbo og løsøre er ikke flyttet, og dette kan ha begrenset muligheten for kontroll av enkelte bygningsdeler og overflater.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og omfatter de bygningsdeler, rom og forhold som fremgår av rapporten. Forhold som ligger utenfor rapportens omfang er ikke vurdert.

Radonmåling er ikke utført som en del av oppdraget, med mindre annet er særskilt opplyst. Energiattest inngår ikke i tilstandsrapporten og fremlegges normalt i forbindelse med salget.

Frittliggende tilleggsbygg, som garasje, bod og uthus, er ikke tilstandsvurdert med mindre annet fremgår av rapporten. Slike bygg kan være enkelt beskrevet og arealmålt.

Rapporten oversendes selger for gjennomgang før bruk. Eventuelle feil eller manglende opplysninger bør meldes til bygningssakkyndig så snart som mulig.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Vannnett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

[Gå til side](#)

Pipebeslaget er delvis nyere, mens deler er fra byggeåret. Det er benyttet en spesiell løsning, og det kan oppstå lekkasje.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist fuktskilder/skader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

[Gå til side](#)

Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

[Gå til side](#)

Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Friggs vei 5, 3128 NØTTERØY
Gnr 129 - Bnr 201
3911 FÆRDER

Tønsberg Taksering AS
Valleåsen 59
3174 REVETAL



Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er en mursteinspipe med nytt røykrør og peisovn.

Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikk-sorterte, dempet malte kompaktdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at våtrommet er oppført etter TEK17. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2024

Kilde: Eier







ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen er malt innvendig tak.

Oppdragsnr.: 20833-1285

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 13 av 24

Friggs vei 5, 3128 NØTTERØY
Gnr 129 - Bnr 201
3911 FÆRDER

Tønsberg Taksering AS
Valleåsen 59
3174 REVETAL



Tilstandsrapport

Årstall: 2024

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD

1 TO 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv (handelsvare siden midten av 1980-tallet) og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tiluftsspalte under dør.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktnnhold: 8,1 vektprosent.

Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det er sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastningen i våtrommet. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen.

Hullet (luken) er tatt på soverommet, bakenforliggende innebygget WC.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Oppdragsnr.: 20833-1285

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 14 av 24

Friggs vei 5, 3128 NØTTERØY
Gnr 129 - Bnr 201
3911 FÆRDER

Tønsberg Taksering AS
Valleåsen 59
3174 REVETAL



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og er utstyrt med kjøl/frysescap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier





ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikttet i rørskap.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



1 TO 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført med PP-plastrør.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20833-1285

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 15 av 24

Friggs vei 5, 3128 NØTTERØY
Gnr 129 - Bnr 201
3911 FÆRDER

Tønsberg Taksering AS
Valleåsen 59
3174 REVETAL



Tilstandsrapport

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler. Avtrekk fra kjøkkenventilator og vifte på bad.

1 TO 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

ca. 200 liters varmvannstank er plassert på badet.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Vurderingen av det elektriske anlegget gjelder kun den aktuelle boenheten, basert på en forenklet og visuell kontroll i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-18. Elektriske installasjoner i fellesarealer er ikke kontrollert og omfattes ikke av denne vurderingen.





Dokumentasjon ligger i Boligmappa.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelse er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på byggegrunn.

Oppdragsnr.: 20833-1285

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 16 av 24

84

85

Tilstandsrapport

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og fra 1962. De er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og fra 1962, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

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 byggteknikk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
 - Manglende håndløper medfører redusert personsikkerhet ved bruk av trappene, da det gir mindre støtte og øker risikoen for fall, spesielt for personer med nedsatt bevegelighet.
- Det anbefales å montere håndløper/rekverk for å bedre sikkerheten ved bruk av trappene.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1984

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Boden er av eldre dato og bærer preg av alder, slitasje og noe manglende vedlikehold. Det må påregnes vedlikehold og enkelte oppgraderinger. Bygningen fungerer etter dagens bruk som bod for lagring.

Beskrivelse

Frittliggende uthus/bod i trekonstruksjon, utvendig kledd med trepanel og tekktet med takstein. Innvendig er vegger og himling kledd med trepanel. Bygningen benyttes til bod/lager.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

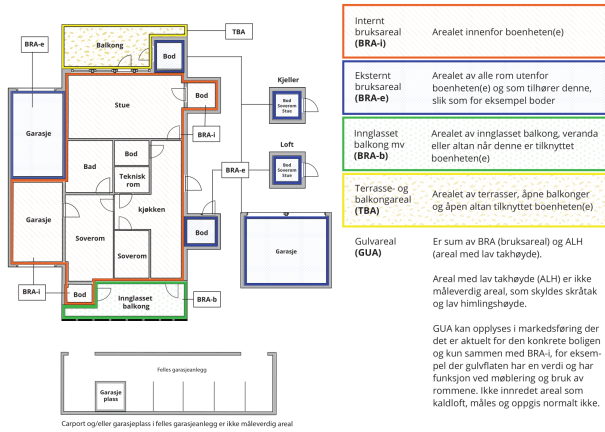
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadrater 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 byggteknikk 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 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	103			103	25
SUM	103				25
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, walk-in closet, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er opprinnelig oppført i 1962. Det er senere gjennomført omfattende ombyggings- og rehabiliteringsarbeider. For arbeidene foreligger ferdigattest datert 24.01.2025.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: VVS- og elektrisk anlegg ble fornyet i 2024 og er opplyst utført av firma. Kvitteringer/dokumentasjon foreligger. Øvrige oppussings- og rehabiliteringsarbeider er i hovedsak utført av eier, som er byggmester.

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
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 godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boden. Ifølge tidligere tilstandsrapport avviker dagens utførelse fra tegningene, ved at bygningen er endret og utvidet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at endring/utvidelse er omsøkt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
17.8.2026	Jon O. Nyvoll			Takstingeniør			
	Adrian Vedvik			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	129	201		0	910.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Friggs vei 5							
Hjemmelshaver							
Vedvik Adrian, Vedvik Marte Fevang							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Rambergåsen på Nøtterøy, i et etablert boligområde i Færder kommune. Boligen er tilbaketrukket beliggende på en høydetomt innerst i en rolig blindvei, med gode solforhold og utsyn over nærområdet.

Området har kort avstand til Tønsberg sentrum og Teie, med gode gang- og sykkelforbindelser via Kaldnes. Det er også nærhet til dagligvarehandel, skoler, barnehager, kollektivtransport samt flere rekreasjons- og turområder. Ramberg badeplass, Teieskogen og Munkodden ligger i nærområdet.

Adkomstvei
I henhold til mottatte eiendomsopplysninger har eiendommen adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen omfattes av detaljregulering plan-ID 3911 2019001 «Ny fastlandsforbindelse», vedtatt 06.09.2023.

Om tomten
Eiet tomt, hovedsakelig opparbeidet som naturtomt med partier med gressplen, beplantning og fjell i dagen. Eiendommen ligger på en høydetomt innerst i rolig blindvei. Tomten har utearealer på flere nivåer, med hage og terrasse-/uteplasser.

Tinglyste/andre forhold
Eier opplyser at tunnel for ny fastlandsforbindelse mellom Nøtterøy og Tønsberg er planlagt i området nedenfor eiendommen. Ifølge eier skal tiltaket ikke berøre selve eiendommen. Opplysningene er ikke nærmere undersøkt eller verifisert av bygningsakkyndig.

Tidligere garasje på eiendommen er revet. Eier opplyser at rivingen ikke er meldt til kommunen.

Det er oppført en mindre vedbod ved inngangspartiet. Vedboden er ikke nærmere vurdert eller medtatt i rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.07.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått		Nei
Kommunal info mottatt ifra megler	12.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	17.08.2026	Var tilstede og ga informasjon.	Ikke gjennomgått		Nei
Ferigattest: Tiltaket gjelder riving og oppføring av tilbygg, fasadeendring og innvendig ending	19.09.2024		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

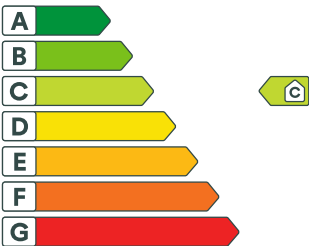
Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten. Grunnlag og formål Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningsakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene. Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggeverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten. Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent. Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befarings tidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personikkerhet slik som brann og rømningsvei. Undersøkelsenivå og befaring Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utligjengelige, blir ikke undersøkt. Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelsen basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt. Bygningsakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.	Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omfakt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette. Tilstandsgrader er forklart under <i>Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten</i> lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registretre avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forevexles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester. Tilleggsundersøkelser Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten. Areal Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden <i>NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg</i>. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter. Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi. Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eiendomsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens <i>definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."</i>
--	--



Energiattest



Adresse Friggs vei 5, 3128 NØTTERØY	
Dato for energimerking 18.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-334774
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 390437
Gårdsnummer 129	Bruksnummer 201
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1963	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 115,3 m²	Oppvarmet bruksareal 112,1 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitett, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 167,91 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 166,87 kWh/m²	Totalt levert pr. år 19 612 kWh
--	---



Friggs vei 5, 3128 NØTTERØY



Detaljer

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



Friggs vei 5, 3128 NØTTERØY



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 12: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggene.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttethet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspørre etableres på kald side.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 18: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspørre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

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

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

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

Biltek 29: Montere blafespejld på kjøkkenventilator

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger

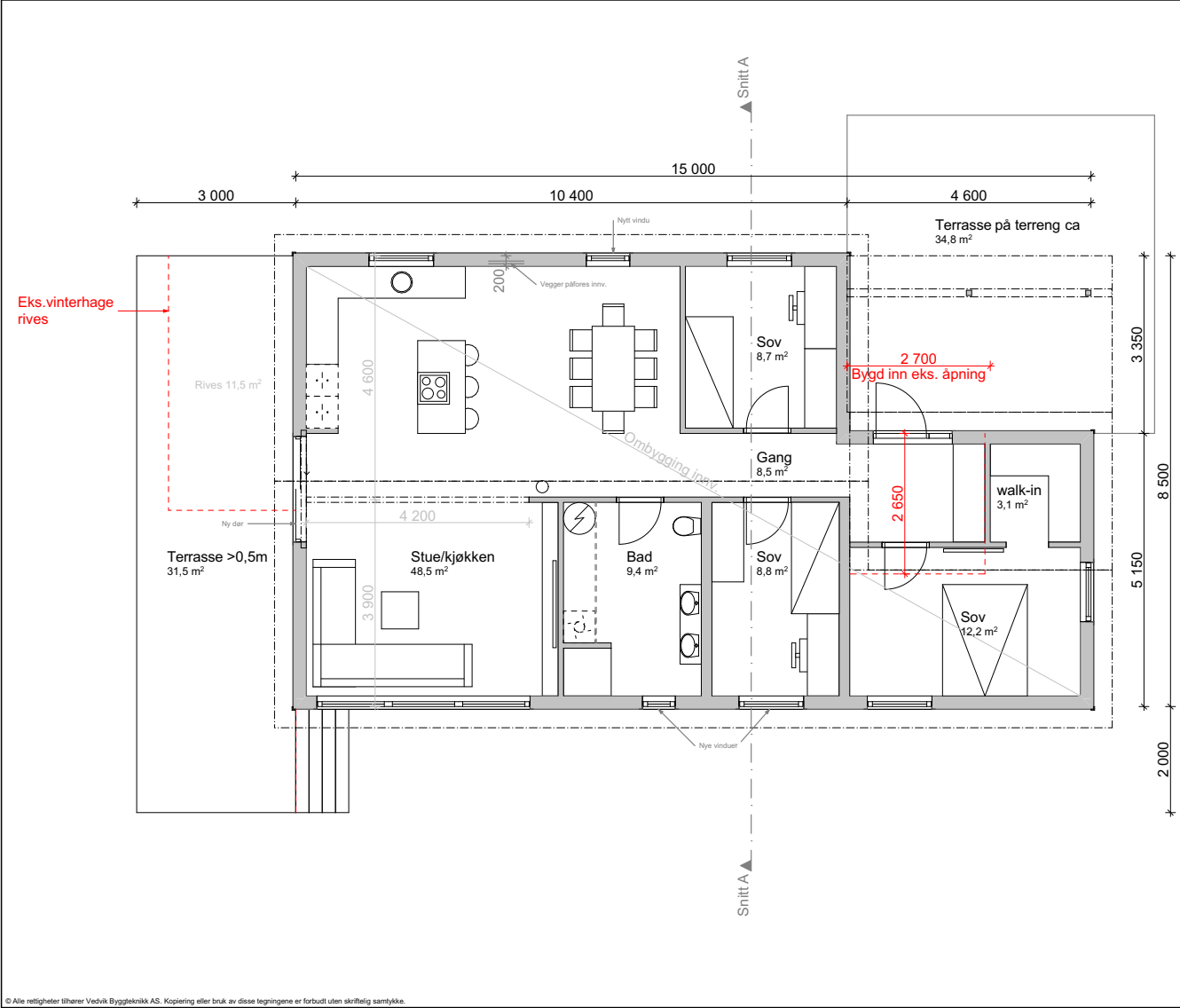
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

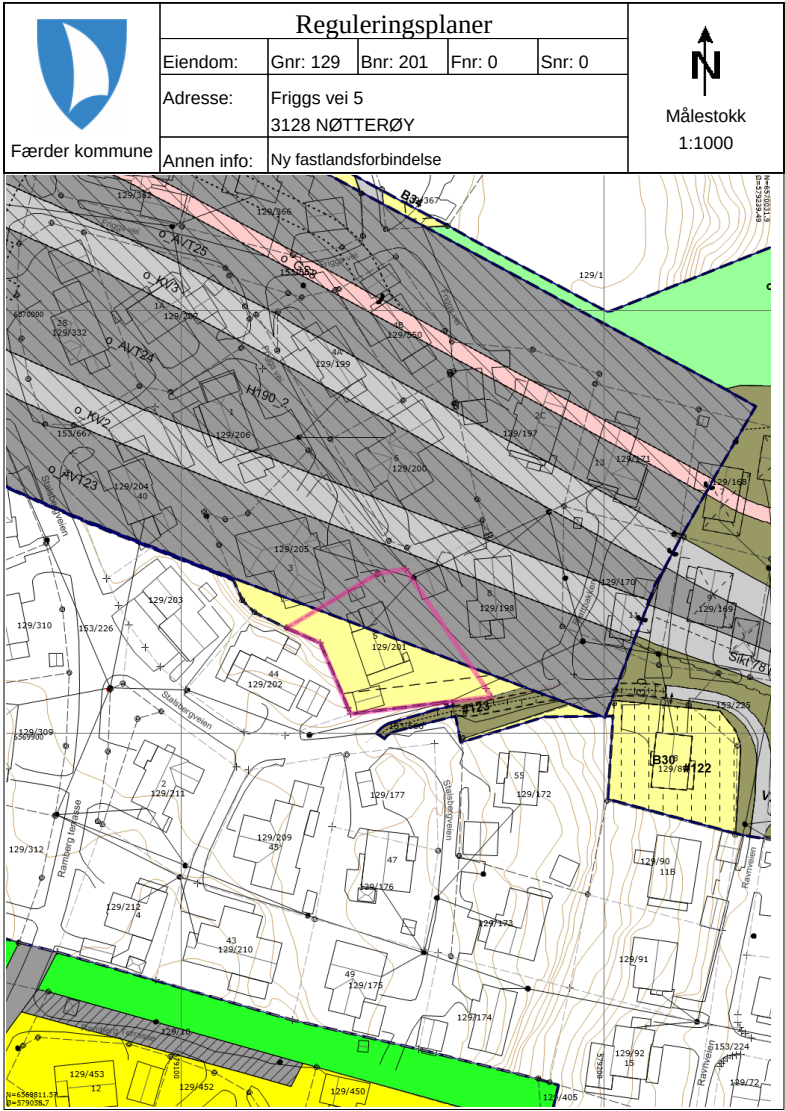
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>



REVISJON:		
Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign.:
Areal tabell		
BYA total	157 m²	
BRA 1.etg.	102.9 m ²	
BRA åpent overbygg	12.4 m ²	
BRA total	115.3 m²	
PROSJEKT: Rivning, ombygging og fasadeendring		
TEGNING: Plan 1. Etasje		
BYGGHERRE: Marte Fevang Vedvik & Adrian Vedvik		
BYGGEPLASS: Friggs vei 5, 3128 Nøtterøy		
STATUS: ☐ Skisseprosjekt ☐ Eksisterende ☒ Forprosjekt ☐ Som bygget ☐ Detaljprosjekt ☐ Illustrasjon		
vedvik byggteknikk as byggeteknisk rådgivning Tujaveien 5, 3160 Stokke post@vedvik.as 41 29 48 45 - www.vedvik.as		
DATO:	SIGN.:	MÅL:
05.07.24	Bjørnar Vedvik	1:100
PROSJEKTNR.: 034-24		TEGningsNR.: E-01



Tegnforklaring		
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde detaljregulering/mindre endring	RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Trase	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	RpGrense
RpFormålgrense	RpSikringGrense	Tunnelåpning
Tunnel	Andre sikringssoner	Kjøreveg
Gang- og sykkelveg	Annen veggrunn, tekniske anlegg	Grense midlertidig bygg- og anleggsområde
Midlertidig bygg- og anleggsområde	RpGrense	RpFormålgrense
RpSikringGrense	Avkjørsel	Tunnelåpning
Byggegrense	Bebyggelse som forutsettes fjernet	Frisiktlinje
Regulert fotgjengerfelt	Regulert støyskjerm	Tunnel
Måle- og avstandslinje	Boligområde	Kjøreveg
Offentlig friområde	Felles avkjørsel	Andre sikringssoner
Boligbebyggelse, frittliggende småhus	Veg	Kjøreveg
Gang- og sykkelveg	Annen veggrunn, tekniske anlegg	Annen veggrunn, grøntareal
Friområde	Høydekurve	

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

DETALJREGULERINGSPLAN nr. 2019001

NY FASTLANDSFORBINDELSE FRA FÆRDER

FÆRDER KOMMUNE

Datert 04.01.23, sist revidert 30.06.2023. Vedtatt av kommunestyret 06.09.2023.

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningslovens § 12-3. Det regulerede området er vist på plankartene R101-110, merket med planID 2019001, datert 04.01.2023, revidert 30.06.23.

1 PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å tilrettelegge for etablering av veg og bru knyttet til ny fastlandsforbindelse mellom Tønsberg og Færder. En ny bru skal gi en samfunns-sikker vei til øyene, og samtidig avlaste Tønsberg sentrum og Teie for biltrafikk.

2 REGULERINGSFORMÅL (pbl. § 12-5)

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 pkt. 1)
Bebyggelse og anlegg (BA)
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B1-38)
Industri (IND)
Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØK1-2)
Lekeplass (LEK1-2)
Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (BAA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, pkt. 2)

Veg (V1-26)
Kjøreveg (KV1-2)
Fortau (FO1-7)
Gang-/sykkelveg (GS1-8)
Gangveg/gangareal/gågate (GG1-4)
Sykkelanlegg (SA1-4)
Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1-19)
Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-33)
Holdeplass/plattform (HPP1-4)
Kollektivholdeplass (KH1-3)
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (SK)
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (SAA1-3)

Grønnstruktur (§ 12-5 pkt.3)

Friområde (FR1-8)

Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift (§ 12-5 pkt.5)

Landbruksformål (LNFR1-4)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 12-5 pkt.6)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV1)

Hensynssoner (§12-6)

Frisikt (140_1-2)
Andre sikringssoner (H190_1-5)
Ras- og skredfare (H310)
Flomfare (H320_1-4)
Bevaring naturmiljø (H560_1-13)

Bestemmelsesområder (§ 12-7)

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1-4)
Midlertidig bygge- og anleggsområde (#100-129)

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl. §12-7, 10)

3.1 Før bygge- og anleggsarbeidene igangsettes

- 3.1.1 Grunnvann og energibrønner
Det må gjennomføres kartlegging av dagens situasjon for energibrønner, grunnvannsbrønner og grunnvannsstand før bygge- og anleggsarbeidene igangsettes.
- 3.1.2 Ytre miljøplan (YM-plan)
YM-plan for byggefasen skal være utarbeidet før bygge- og anleggsarbeidene igangsettes. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidene igangsettes. Planen utarbeides i samråd med kommunen.
- 3.1.3 Anleggs gjennomføringsplan.
Anleggs gjennomføringsplan med bl.a. plan for hvordan trafikksikkerhet og fremkommelighet skal ivaretas, rigg og marksikringsplan, faseplaner og plan for informasjon i anleggsfasen skal være utarbeidet før bygge- og anleggsarbeidene igangsettes. Planen utarbeides i samråd med kommunen.
- 3.1.4 Plan for håndtering av overskuddsmasser.
Plan for håndtering av overskuddsmasser inkludert transport, mellomlagring og mottakssteder skal forelegges og være godkjent av kommunen senest ett år før oppstart av tunneldriving.
Overskuddsmasser skal håndteres og fraktes på en slik måte at miljø og omgivelsene ivaretas. Fremmede arter skal kartlegges før overskuddsmasser kan flyttes. Planen skal beskrive hvordan fremmede skadelige arter skal håndteres for å hindre spredning av fremmede arter.
- 3.1.5 Sikre grunnforhold
Alle gravearbeider samt sikrings- og fundamenteringsarbeider innenfor planområdet må detaljprosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig. Dokumentasjon må foreligge før bygge- og anleggsarbeidene igangsettes.
- 3.1.6 Flytting av matjord
Senest 2 år før bygge- og anleggsarbeidet igangsettes skal matjordplanen være godkjent av kommunens landbruksforvaltning. Matjordplanen skal redegjøre for håndtering og flytting av dyrka og dyrkbar jord. Flere alternative mottaksområder skal være pekt ut.
- Senest 1 år før bygge- og anleggsarbeidet igangsettes skal all håndtering og flytting av jord være detaljprosjektert og godkjent av kommunens landbruksforvaltning. Prosjekteringa skal omfatte forhold som avtaking av jord, plassering og utforming av

mellemlager, oppbygging av jordlag og drenering på mottaksområder og tilbakeføring av midlertidige anleggsområder. Underskrevne avtaler om leveranse og mottak av jord skal følge med.

Kommunens landbruksforvaltning skal varsles før arbeidet med flytting av jordmasser starter opp.

3.1.7 Utbredelse av Vipe skal kartlegges i vårperioden fra 15.03 til 01.06 de to siste årene før bygge- og anleggsarbeidene igangsettes som et grunnlag for å vurdere avbøtende tiltak.

3.2 Under anleggsperioden

3.2.1 Grunnvann og energibrønner
Det skal gjennomføres overvåking av energibrønner, grunnvannsbrønner og grunnvannstand i anleggsperioden og etter at tiltakene er ferdigstilt. Overvåkingen skal være i to år etter ferdigstillelse av anlegget.

3.3 Før åpning av veganlegget

3.3.1 Støytiltak
Støytiltakene i planen (se best. 4.1) skal være gjennomført før åpning av veganlegget.

3.3.2 Etablering av kommunaltekniske anlegg
Før åpning av veganlegget skal kommunale veger med tilhørende sidearealer og andre nødvendige kommunaltekniske anlegg være opparbeidet i henhold til godkjente hovedprinsipper i teknisk planbeskrivelse/tekniske tegninger, og senere godkjente detaljplaner/tegninger for kommunaltekniske anlegg.

3.3.3 Beplantning
Arealet vest og sør for mur langs KV1 skal beplantes med eksempelvis klatreplanter og trær for å dempe inntrykket av den høye muren. Mengde og høyde skal tilpasses høyde på mur og bredde på areal regulert til annen veggrunn – grøntanlegg. Fjernvirkning av sår i landskapet rundt tunnelportaler skal dempes med vegetasjon.

3.3.4 Flytting av matjord
Bekreftelse fra kommunens landbruksforvaltning på at matjordplanen er fulgt skal foreligge før åpning av veganlegget. Dersom feil og mangler påvises, jamfør beskrivelser og mål i matjordplanen, skal dette repareres uten unødvendig opphold.

3.4 Tilbakeføring

Terrengbehandling/-bearbeiding skal utføres samtidig med bygging av veganlegget og skal være gjennomført senest ett år etter at veganlegget er åpnet.

Beplantning skal opparbeides samtidig med veganlegget og være ferdigstilt senest ett år etter at veganlegget er åpnet.

Tilbakeføring av anleggsveger skal skje i samråd med Færder kommune og Vestfold og Telemark Fylkeskommune.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Støy

Kvalitetskriterier, grenseverdier og skjermingstiltak i nasjonal retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringplanen.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet skal ikke overskride grenseverdiene i tabell 4 og 5 i retningslinjen. Ved mindre arbeider med kort varighet kan grenseverdiene fravikes hvis det gjøres avbøtende tiltak som gir minst mulig støyplager for omgivelsene.

Lokale skjermingstiltak skal vurderes for boliger/fritidsboliger og annen støyømfintlig bebyggelse i tråd med tabell 9-1 i fagrapport «Støy» datert 04.01.23.

Transportstøy og annen støy fra veganleggene skal ikke overskride grenseverdiene for støyfølsom bebyggelse i tabell 2 i retningslinjen. Hvis støy fra veganleggene overskrider grenseverdiene, skal det gjennomføres tiltak som sikrer at grenseverdiene overholdes eller tilsvarende lydmiljøer oppnås.

Støyskjerming langs veg er markert på plankartet. Det tillates mindre revisjoner av plassering og omfang for støyskjerming.

Ved etablering av støyskjerm og andre tiltak mot støy skal det legges vekt på estetisk kvalitet. Der skjerm utføres sammenhengende for flere eiendommer eller over lengre strekninger skal den brytes opp visuelt med transparente felt som sikrer utsyn og innsyn eller med sprang i støyskjermen, og utformes som en integrert del av utomhusarealene.

4.2 Luftkvalitet

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal legges til grunn, både i anleggs- og driftsfasen for veganleggene. Grenseverdiene i tabell 1 skal overholdes. Grenseverdiene kan overskrides i kortere perioder hvis det gjennomføres avbøtende tiltak som gir minst mulig ulemper for omgivelsene.

4.3 Overvannshåndtering

Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent. Dette gjøres gjennom infiltrasjon, fordrøyning i grunnen, åpne vannveier og/eller utslipp til resipient. Overvann skal utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

4.4 Kulturminnevern

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette skal skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold og Telemark fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

4.5 Matjord

Jord fra dyrka og dyrkbare arealer skal håndteres i tråd med matjordplanen. Planen skal utarbeides i tråd med Vestfold og Telemark fylkeskommune sin Veileder til matjordplan, datert aug. 2022.

Målet med matjordplanen er å bevare så stor del av avlingspotensialet i den berørte jorda som mulig.

4.6 Lysforurensning

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal rettes mot de områder eller konstruksjoner (brua) som skal belyses.

4.7 Knusing av masser

Knusing av masser tillates gjennomført i vegtraséen til ny fastlandsforbindelse fra Færder kommune eller på midlertidig bygge og anleggsområder. Knusearbeider skal gjennomføres slik at det gir minst mulig ulemper for omgivelsene.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 1 og 14)

5.1 Fellesbestemmelser

Frittliggende garasjer med bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA) på inntil 50 m2 og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje kan plasseres nærmere nabogrense enn de avsatte byggegrenser med unntak for byggegrense langs fylkesveier. Frittliggende garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand på minimum 5,0 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand på minimum 2,0 meter til veiformål. Avstand til nabogrense skal være min. 1,0 meter.

Adkomstpiler er veiledende og kan justeres, men det skal sikres at prinsipp for frisikt opprettholdes. Der det ikke er vist adkomstpil i plankartet tillates en adkomst pr. eiendom.

5.2 Bebyggelse og anlegg (BA)

Innenfor feltet tillates bebyggelse og anlegg. Maks bebygd areal (BYA) = 30 %.

5.3 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (B6, B11 og B12)

Innenfor hvert felt tillates det inntil tre boenheter. Maks bebygd areal (BYA) = 30 %. Det tillates adkomst til kun en boenhet via f_SK til felt B11.

5.4 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (B1-5, B7-10, B13-38).

Innenfor feltene tillates frittliggende småhusbebyggelse. Maks bebygd areal (BYA) = 30 %.

For felt B8 tillates garasjer med mønehøyde inntil 5,0 meter målt fra gulv garasje. Maks bebygd areal (BYA) = 240 m2.

5.5 Industri (IND)

Innenfor formålet tillates industri. Maks bebygd areal (BYA) = 35 %. Maks mønehøyde er 5,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og skal ikke overstige k+30,0.

5.6 Øvrige kommunaltekniske anlegg (o_ØK1-2)

Innenfor formålet o_ØK1-2 skal det etableres trykkøkingsstasjon, nettstasjon og/eller annen teknisk installasjon og bebyggelse.

5.7 Lekeplass (LEK 1-2)

For områdene o_LEK 1-2 skal det etableres offentlig områdelekeplasser som skal opparbeides iht. bestemmelser og retningslinjer i den til enhver tid gjeldende kommuneplan.

5.8 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (BAA)

Innenfor formålet tillates bolig/næring. Maks bebygd areal (BYA) = 35 %.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5, 2 og 14)

6.1 Fellesbestemmelser

Det tillates justeringer mellom samferdselsformål, dersom justeringene skaper en mer funksjonell veg- og trafikksituasjon samtidig som opprinnelige hensyn tilfredsstilles. Vegene skal utformes og gis høyder i terrenget med utgangspunkt i Tekniske tegninger (C og D tegninger) datert 04.01.2023, revidert 12.06.23. Maks tillatte endring i kotehøyde i forhold til angitt i Tekniske tegninger er 1,0 meter. Kommunal plan- og vegmyndighet skal få eventuelle endringer til uttale.

6.2 Visuell utforming

Alle tiltak innenfor planområdet skal tilpasses eksisterende terreng og landskap. Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter. Estetiske og landskapsmessige hensyn skal vektlegges ved realisering av tiltaket. Særlig gjelder dette konstruksjoner, herunder tunnelportaler, støttemurer og tekniske bygg. Materialbruk og fargevalg skal tilpasses konstruksjonens omgivelser og utformes med tanke på funksjon, hensikt og fjern- og nærvirkning.

6.2.1 Konstruksjonstegninger
Dersom konstruksjonstegninger i Tekniske tegninger (K-tegninger) datert 04.01.23, endret 12.06.23 fravikes, skal ny utforming byggesøkes, og godkjennes av kommunen.

Vertikalnivå 1 - under grunnen

6.3 Veg (o_V)

Veg o_V er offentlig veg – rømnings tunnel.

6.4 Kjøreveg (o_KV1-3)

Kjøreveg o_KV1-3 er offentlig veg i tunnel.

6.5 Gang-/sykkelveg (o_GS1-3)

Gang-/sykkelveg o_GS1-3 er offentlig gang- og sykkelveg i tunnel.

6.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_VT1-12)

Annen veggrunn-tekniske anlegg o_VT1-12 skal benyttes til tunnel, bergtekniske sikringstiltak, rømningstunneler og nisjer.

6.7 Veg (o_V)

Veg o_V1-2 er offentlig veg i forbindelse med spredekammer.

6.8 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT1-3)

Annen veggrunn-tekniske anlegg AVT1-3 skal benyttes til spredekammer.

Vertikalnivå 2 - på grunnen

6.9 Veg (V1-26)

Veg o_V1, o_V3-5, o_V7-8, o_V10-18, o_V20-21 og o_V26 er offentlig veg (sekundærveg).

Veg V2, V6, V9, V19, V22 og V24 er privat veg.

Veg f_V23 - f_V25 er felles for de eiendommer som naturlig sokner til vegen.

For formålene o_V13-18, f_V23-25 og o_V26 er grøfter inkludert i formålet.

6.10 Kjøreveg (o_KV1-2)

Kjøreveg o_KV1-2 er offentlig veg (hovedveg).

6.11 Gang-/sykkelveg (o_GS1-8)

Gang-/sykkelveg o_GS1-8 er offentlig gang- og sykkelveg

6.12 Gangveg/gangareal/gågate (o_GG1-4)

Gangveg/gangareal/gågate o_GG1-4 er offentlig gangveg langs sykkelveg.

6.13 Sykkelanlegg (o_SG1-4)

Sykkelanlegg o_SG1-4 er offentlig sykkelveg langs gangveg.

6.14 Fortau (o_FO1-7)

Fortau o_F1-7 er fortau.

6.15 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT1-19)

Annen veggrunn – tekniske anlegg o_AVT1-19 er offentlige og kan benyttes til trafikkøyer, midtrabatter, installasjoner og anlegg langs offentlig vegareal.

6.16 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-33)

Annen veggrunn-grøntareal o_AVG1-27 og 29-33 er offentlige, og kan benyttes som areal for fyllings- og skjæringsutslag, grøfter, murer, støyskjerm/-voll, tekniske bygg, rekkverk/sikringsgjerder, rensedamner og stabiliserende tiltak, samt snødeponi.

Innenfor felt o_AVG14, 27og 29 kan det oppføres teknisk bygg på inntil 150 m² BYA pr. bygning. Maksimal mønehøyde på bygg er 3,5 meter. Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter og tas landskapsmessige hensyn ved utformingen av byggene. Materialbruk og fargevalg skal tilpasses byggenes omgivelser.

AVG28 er privat annen veggrunn.

Areal innenfor formålet o_AVG26 skal benyttes til luftetårn for tunnel. Maksimal tillatt mønehøyde på tårnet er 20 meter, maksimalt BYA er 40 m². Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter og tas landskapsmessige hensyn ved utformingen av tårnet. Luftetårnet skal ha trefasade. Fargevalg skal tilpasses tårnets omgivelser.

6.17 Kollektivholdeplass (o_KH1-3)

Kollektivholdeplass o_KH1-3 er offentlige.

6.18 Holdeplass/plattform (o_HPP1-4)

Holdeplass/plattform o_HPP1-4 er offentlige. Det tillates oppføring av leskur og sykkelparkering innenfor arealene.

6.19 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (f_SK)

Arealet er avsatt til adkomst til gbnr 3/43 og til maks en boenhet på gbnr 3/40, kombinert med parkering for gbnr. 3/43.

Arealet kan også benyttes til fyllings- og skjæringsutslag, grøfter, murer, støyskjerm/-voll, rekkverk/sikringsgjerder, og stabiliserende tiltak, samt snødeponi.

6.20 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (o_SAA1-3)

Innenfor formålet tillates bolig og annen veggrunn – grøntareal. Formålene er restarealer, og kan benyttes til snødeponi eller omdisponeres til boligformål for tiliggende eiendommer.

Vertikalnivå 3 - over grunnen (Bru)

6.21 Visuell utforming

- Bru skal gjennomføres med følgende visuelle føringer:
- Det skal ikke benyttes reflekterende flater.
 - Bru skal gjennomføres med monotårn.
 - Evt. effektbelysning skal ta hensyn til sjøfugl.
 - Seilingshøyde skal være min 40 meter over høyeste astronomiske tidevann (HAT) i 80 meter bredde.
 - Maks høyde på brutårnene skal ikke overstige kote +110 meter.

- Virkningen bru/bruonstruksjon får for fuglelivet skal utredes. Dokumentasjonen skal legges til grunn for gjennomføring av eventuelle avbøtende tiltak for å redusere forstyrrelser og faren for kollisjon av fugl.

6.22 Kjøreveg (o_KV 1-2)

Kjøreveg o_KV1-2 er offentlig veg på bru.

6.23 Gang-/sykkelveg (o_GS)

Gang-/sykkelveg o_GS er offentlig gang/-sykkelveg på bru.

6.24 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_VT1-4)

Annen veggrunn-tekniske anlegg o_VT1-4 skal benyttes til nødvendige tekniske bygg, installasjoner og anlegg langs offentlig vegareal.

7 GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5, 3 og 14)

7.1 Friområde (o_FRI1-8)

Friområdene o_FRI1-8 er avsatt til offentlige friområder.

Det tillates nødvendig kjøring for drift av luftetårn på o_FRI3.

8 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR) (pbl. § 12-5, 5)

8.1 Landbruksformål (LNFR1-4)

Det kan tilrettelegges for nødvendige driftsveger for landbruket og ev. andre tiltak som samsvarer med formålet.

9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl. § 12-5, 6)

9.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V1)

Vann fra anleggsområder må ikke ledes direkte til sjø og vassdrag, uten at det renses.

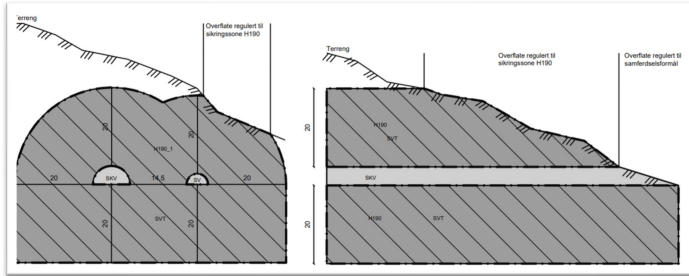
- a. Ved naturinngrep i sjø eller vassdrag skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker det biologiske mangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land og på sjøen/i vassdraget.
- b. Det skal ikke fylles ut eller gjøres andre inngrep i strandsonen. Anleggelse av nye private sandstrender er eksempel på tiltak som ikke er tillatt.

10 HENSYNSSONER (pbl .2-6 jfr. §11-8)

Vertikalnivå 1 – under grunnen

10.1 Andre sikringssoner (H190_1-2)

Sikringssonen går 20 meter til alle sider. Prinsipp for sikringssonen er vist på figur 1 og plankart. Før igangsettelse av arbeider som graving, sprengning, boring i fjell, peleramming, boring etter grunnvann eller jordvarmeanlegg eller andre arbeider som kan skade tunnelen eller innredningen i denne, må tillatelse til slike arbeider innhentes fra Vestfold og Telemark fylkeskommune.



Figur 1 Tversnitt og lengdesnitt tunnel. (Kilde: COWI)

Vertikalnivå 2 – på grunnen

10.2 Frisikt (H140_1-2)

Innenfor frisiktssonen H140_1-2 tillates ikke etablert vegetasjon eller gjerder som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebanes plan.

10.3 Andre sikringssoner (H190_1-5)

Sikringssone H190_1-5 langs tunnel har en bredde som vist i plankart. Sikringssonen går 20 meter til alle sider. Prinsipp for sikringssonen er vist på figur 1 og plankart.

Før igangsettelse av arbeider som graving, sprengning, boring i fjell, peleramming, boring etter grunnvann eller jordvarmeanlegg eller andre arbeider som kan skade tunnelen eller innredningen i denne, må tillatelse til slike arbeider innhentes fra Vestfold og Telemark fylkeskommune.

Sikringssone H190_4 bekkeløp/avløpsledning. Det tillates ikke etablert tiltak innenfor sikringssonen med unntak av etablering av SV2.

Sikringssone H190_5 hovedvannledningsnett. I sikringssonen skal det ikke gis tillatelse til nye tiltak jf. pbl § 1-6. Unntak kan gjøres dersom tiltaket etter kommunens vurdering ikke er i konflikt med fremtidig drift og vedlikehold av hovedvannledningsnettet.

10.4 Ras- og skredfare (H310)

Faresone H310 omfatter områder hvor det kan være fare for kvikkleireskred. Det tillates ikke tiltak innenfor hensynssonene uten dokumentasjon på at tilfredsstillende

sikkerhetstiltak mot kvikkleireskred er ivarett iht. rapport "Ny fastlandsforbindelse fra Færder - Områdestabilitetsvurdering iht. NVE veileder nr. 1/2019", datert 09.06.23.

10.5 Flomfare (H320_1-4)

Faresonen H320_1-4 omfatter områder hvor det kan være fare for flom i forbindelse med flomveg og stormflo. Det tillates ikke tiltak innenfor hensynssonene uten dokumentasjon på at tilfredsstillende sikkerhetstiltak mot flom er ivarett iht. rapport "Ny fastlandsforbindelse fra Færder - Vurdering av flomfare", datert 19.06.23.

10.6 Bevaring naturmiljø (H560_1 - 13)

10.6.1 Store eiketrær/hule eiker (H560_1-8, 10-11 og 13)
Innenfor hensynssonene skal eksisterende eiketrær bevares. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Avstanden mellom underside trekrone og terreng skal måles. Det skal ikke kjøres maskiner som er høyere enn denne avstanden under trekrone.

Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.

Før graving innenfor hensynssonen skal trærnes rotsystem kartlegges ved prøvegraving eller annen hensiktsmessig måte. Ved graving i hensynssonen skal sertifisert arborist være til stede.

Rigg – og marksikringsplan skal redegjøre for sikringstiltak for trærne som skal bevares.

10.6.2 Bøkeskog ved Ramdal (H560_9)

Rigg – og marksikringsplan skal redegjøre for sikringstiltak for bevaring av naturtypen.

10.6.3 Naturvernområder yngleområde- og oppholdsarealer for amfibier (H560_12)

Området består av Teiedammene med omliggende arealer. Hovedhensikten med regulering av området er å bevare yngle- og oppholdsarealer for amfibier. Dagens vegetasjonsbilde skal opprettholdes. Det er likevel tillatt å tilbakeføre opparbeidede grasarealer til naturlig vegetasjon for å forbedre amfibienes levestandard. Det er ikke tillatt å sette i verk tiltak som kan forurense eller skade dammene. Det er ikke tillatt å sette ut fisk i dammene. Tørrelegging av dammene for nødvendig opprensning kan kun foretas i perioden oktober-desember, og maksimalt for en periode på 4 uker. Eksisterende stier, løyper og veier i området kan opprettholdes. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven er ikke oppfylt, og alle planlagte tiltak må legges fram for Vestfold og Telemark fylkeskommune for godkjenning.

11 BESTEMMELSESONOMRÅDER

11.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde #100-130

- a. Midlertidige bygge- og anleggsområder kan i anleggsperioden nyttes til riggplass, anleggsvei, massedeponi, knuseverk, lagring av materialer, utstyr

o.l., interimsveger for å legge om trafikken (kjøreveg og gang-/sykkelveg) og andre tiltak knyttet til bygging av ny fastlandsforbindelse.

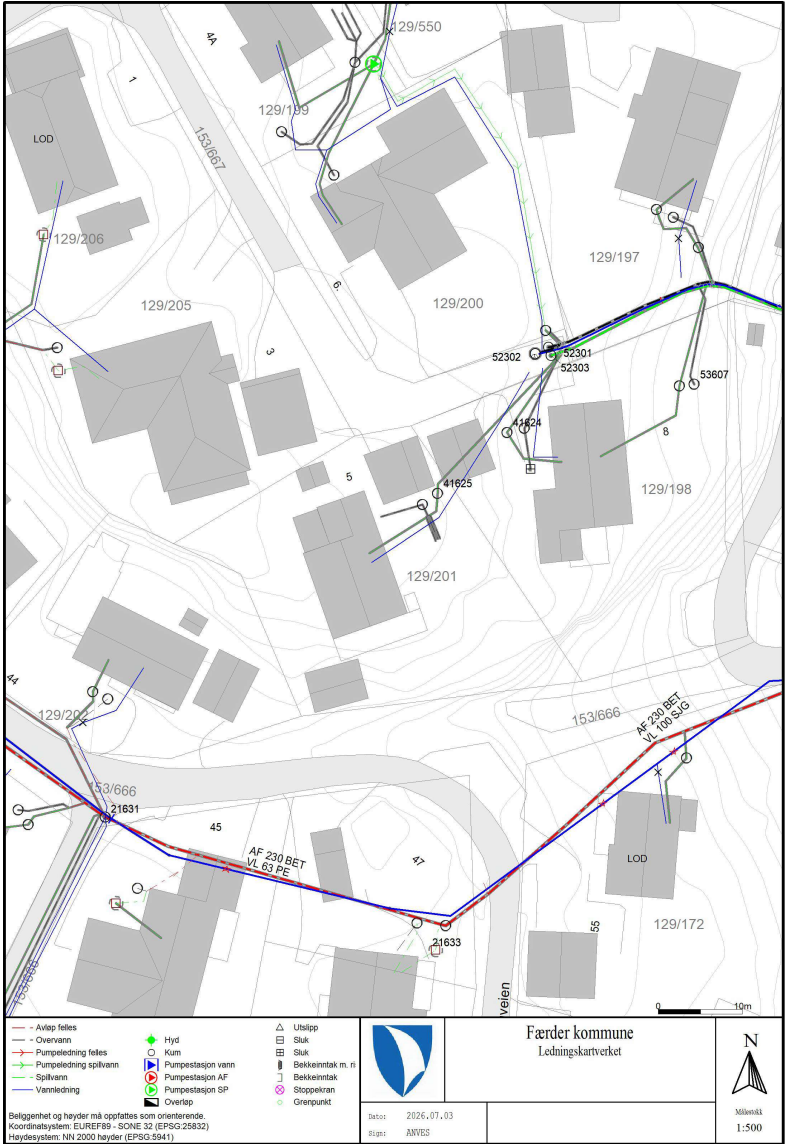
- b. Etablering av bygge- og anleggsområder skal skje på bakgrunn av anleggsgjennomføringsplan som viser omfang, form, transportveg, sikringsgjerd, overgang mot tiliggende terreng, samt terrengbearbeiding og vegetasjonsetablering etter avslutning av midlertidig bruk.
- c. Fremkommelighet for gående og syklende i planområdet skal opprettholdes i hele anleggsfasen, og trygg skoleveg skal sikres.
- d. Områder regulert til midlertidig bygge- og anleggsområde opphører senest ett år etter at anlegget er tatt i bruk. Områdene skal da være satt i stand. Kommunen må treffe vedtak om oppheving av bestemmelsesområdet
- e. Anleggsarbeider i hekkeperioden til vipe i områder der denne arten er observert skal unngås.
- f. For #116 (turvei i Teieskogen) skal inngrep reduseres til et minimum. Det tillates ikke sprengningsarbeider i området.

11.2 Bestemmelsesområde vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1-4)

Innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 tillates en forskyvning av konstruksjonen innenfor aktuelle vertikalniva, horisontalniva og formål.

Bestemmelsesområdet #3 gjelder plassering og utforming av luftetårn tilhørende tunnel. Utforming og plassering av luftetårn skal skje i samråd med Færder kommune og Vestfold og Telemark fylkeskommune.

For bestemmelsesområdet #4 skal det i anleggsperioden legges til rette for en adskilt trasé fra anleggsvegen #116. Denne traséen skal kun benyttes av myke trafikanter, og skal sikre deres adkomst til turvegene i Teieskogen.



Egne notater Friggs vei 5



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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredning 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 TEPPE 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 knagges 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. AVTREKKSIFTER 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. medfølgjer. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølgjer likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i 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 boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

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 forventninger 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

Bransseorganen for eiendomsmeglerne

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

- Les 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!

Huseiernes.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

Eiendom Norge.no

Forbrukerinformasjon om tilstandsrapporten 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.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

- for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
- 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.
- 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.
- 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.

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260249 Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Friggs vei 5, 3128 NØTTERØY

Betegnelse: GNR 129, BNR 201 i Færder kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 20.08.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling

av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

