

Movikveien 24

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

Movikveien 24

Prisantydning	8 400 000
Omkostninger	230 990
Totalpris	8 630 990

Bruksareal	164,0 m²
BRA-I	142,0 m²
BRA-E	22,0 m²
TBA	86,0 m²
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	913 m²
Byggeår	1956

Kontakt vår megler



Benjamin Mehlum Wilhelmsen

Eiendomsmegler / Partner

+47 984 90 810

bw@partners.no

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





Standard

Movikveien 24 er en svært lekker og gjennomført enebolig, omfattende renoverert i 2021-2022. Her er materialer, farger og detaljer nøye avstemt, og resultatet er et moderne og innbydende hjem med en lun atmosfære. Boligen byr på fire soverom, to bad, vaskerom og en fantastisk lys stue- og kjøkkenløsning med sjøutsikt.

Man ønskes velkommen inn i en stor og representativ entré med god plass til garderobeløsning. Allerede her får man et flott førsteinntrykk av boligens gjennomførte stil. En nydelig tretrapp med integrert LED-belysning utgjør et dekorativt blikkfang og leder videre opp til hovedetasjen.

Underetasjen inneholder to gode soverom med fleksible bruksmuligheter som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Etasjen har også et lekkert, flislagt bad med servantinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Det separate vaskerommet er både praktisk og tiltalende innredet, med servant, opplegg for vaskemaskin, flislagt gulv og elektriske varmekabler.

I hovedetasjen åpner boligen seg opp i en fantastisk lys og luftig stue- og kjøkkenløsning. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og rammer inn den flotte utsikten mot sjøen. Store vinduet i stuen, i tillegg til nisjen på terrassen er utstyrt med screens, for solskjerming. Her er det god plass til både en romslig sofagruppe og et stort spisebord, mens gasspeisen skaper en lun og stemningsfull atmosfære.

Kjøkkenet fra HTH fremstår elegant og gjennomført, med profilerte heltre eikefronter, benkeplate i stein og integrerte hvitevarer. Den åpne løsningen gjør rommet til et naturlig samlingspunkt, enten man inviterer til hyggelige middager eller nyter rolige dager med familien.

Fra stuen er det utgang til en stor og solrik terrasse med nydelig sjøutsikt og svært gode møbleringsmuligheter. Terrassen blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret, med plass til både spisegruppe, loungemøbler og grill.

Hovedsoverommet er romslig og innbydende, med egen walk-in-garderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass. Etasjens andre soverom passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Det store hovedbadet holder samme høye standard som resten av boligen. Her får man et lekkert og avslappende baderom med innebygd lydsystem (Sonos), dobbel servant, vegghengt toalett, badekar og separat dusjsone - et herlig rom for både travle morgener og rolige kvelder.

































Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i Movikveien på Torød, sør på Nøtterøy. Området er kjent for sitt maritime preg, vakre natur og rolige bomiljø, samtidig som man har nærhet til skole, barnehage, dagligvare og øvrige servicetilbud.

Fra boligen er det kort vei til sjøen, flotte turmuligheter og flere populære badeplasser. Storebadern ligger like i nærheten og er en hyggelig, mindre benyttet badeplass med brygge, badestige og mulighet for å hoppe fra fjellet. Kystlandskapet i området byr ellers på svaberg, skjærgårdsutsikt og fine naturopplevelser året rundt.

Det er gode forbindelser videre til Borgheim, Teie og Tønsberg sentrum. Her får man en svært tiltalende kombinasjon av fredelige omgivelser, nærhet til sjøen og flotte rekreasjonsmuligheter – et herlig sted å bo.

Movikveien 24

Nabolaget Strengsdal/Movik - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚶	Movikåsen Linje 113B, N113	2 min ⚡ 0.2 km
🚶	Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	20 min ⚡ 12.3 km
✈️	Sandefjord lufthavn Torp	42 min ⚡

Skoler

Torød skole (1-7 kl.) 124 elever, 8 klasser	19 min ⚡ 1.7 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 37 klasser	8 min ⚡ 6.7 km
Borgheim ungdomsskole	8 min ⚡
Nøtterøy videregående skole 550 elever	8 min ⚡ 6.8 km
Færder videregående skole 750 elever	17 min ⚡ 11.2 km

- 🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100
- 📖 Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100
- 🏡 Nabolaget
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Torød barnehage (1-5 år) 59 barn	18 min ⚡ 1.5 km
Oserød barnehage (0-6 år) 65 barn	7 min ⚡ 4.1 km
Kommunal barnehage på Brattås V... 117 barn	7 min ⚡ 4.7 km

Dagligvare

Meny Nøtterøy Post i butikk, PostNord	7 min ⚡ 4.7 km
Kiwi Kjøpmannskjør PostNord, søndagsåpent	8 min ⚡ 5.7 km

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

Primære transportmidler

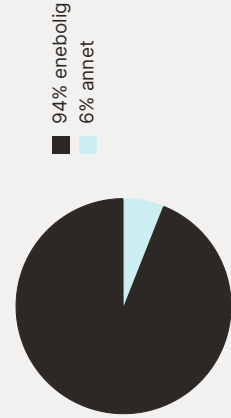
- 🚗 1. Egen bil
- 🚌 2. Buss

- 🔊 Støynivået
Lite støynivå 98/100
- 🚶 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100
- 🌸 Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Sport

⚽ Torød Sandvolleyballbane Sandvolleyball	17 min ⚡ 1.5 km
⚽ Torød nærmiljøanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	21 min ⚡ 1.6 km
🏊 ENERGY Fitness Borgheim	9 min ⚡
🏊 EVO Nøtterøy	13 min ⚡

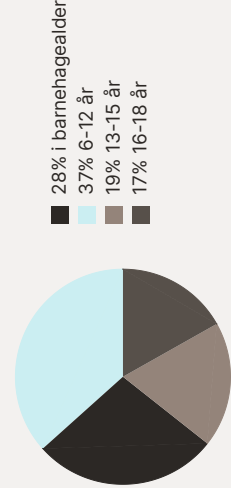
Boligmasse



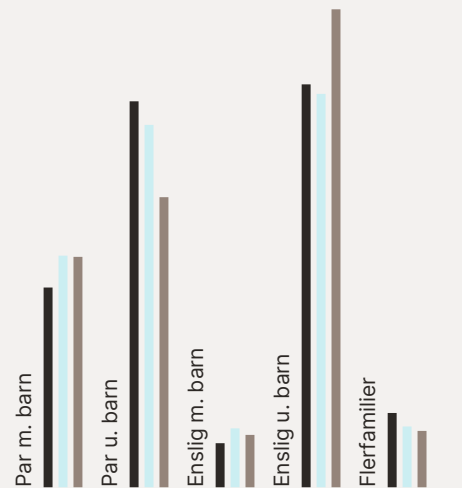
Varer/Tjenester

- 🏪 Bellevuesenteret
15 min ⚡
- 🏪 Vitusapotek Vestsbogen
13 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



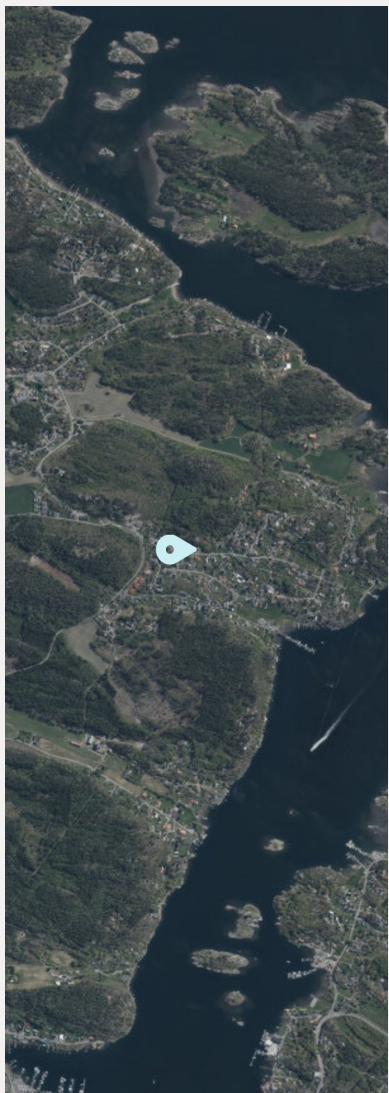
Familiesammensetning



Sivilstand

Gift	46%	33%	Norge
Ikke gift	41%	54%	
Separert	8%	9%	
Enke/Enkemann	5%	4%	

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



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





Innhold

Underetasje med hall, 2 soverom, bad, vaskerom og kryperom.
1. etasje med stue/kjøkken, 2 soverom, wal-in closet og bad.

Garasje.

BRA 164,0 m²

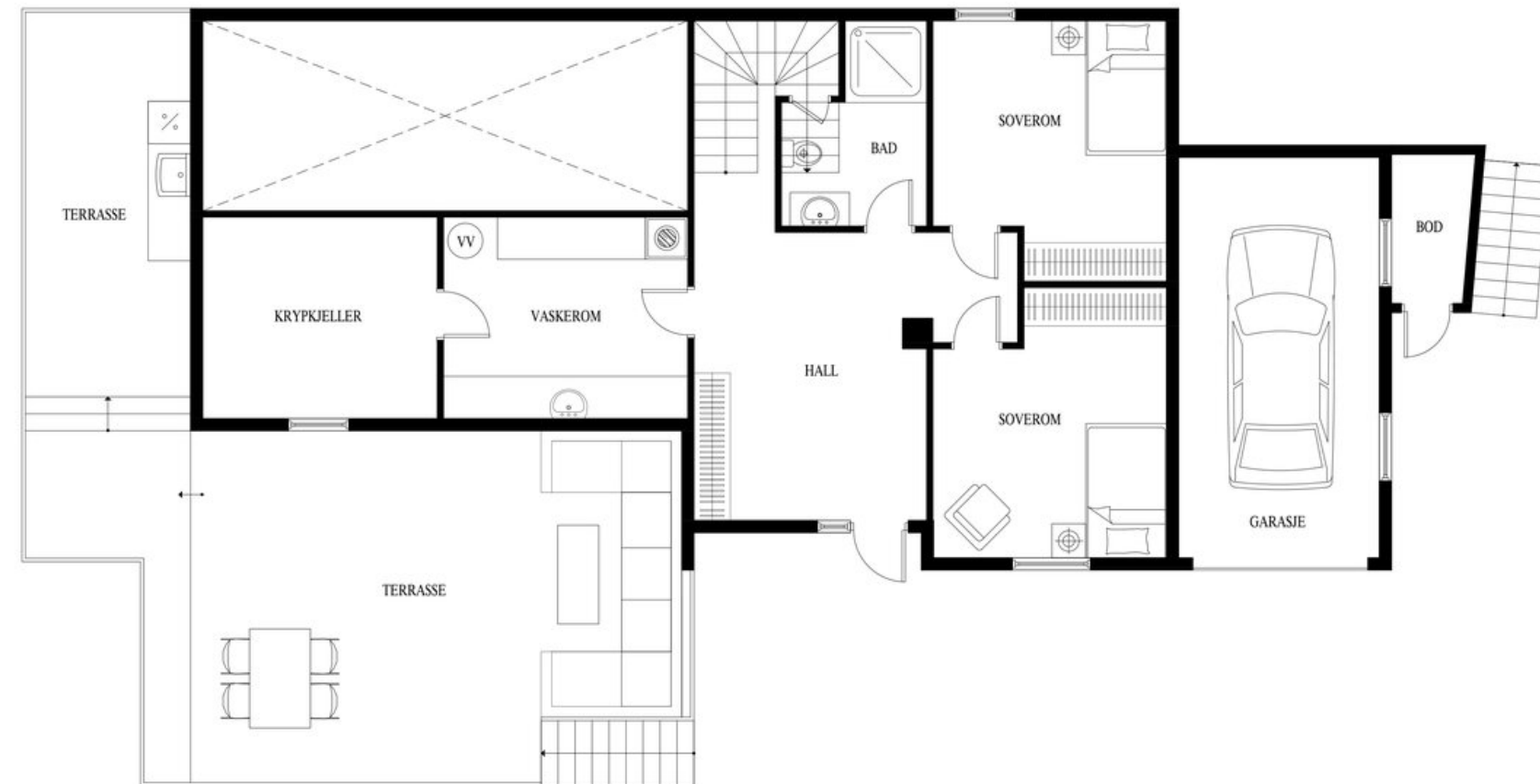
BRA-I 142,0 m²

BRA-E 22,0 m²

TBA 86,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 164,0 m²

- BRA-i: 142,0 m²
- BRA-e: 22,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 86,0 m²

Underetasje:

BRA-i: 50 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Hall, 2 soverom, bad, vaskerom og kryperom.

BRA-e: 16 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Garasje. TBA: 47m².

1. etasje:

BRA-i: 92 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Stue/kjøkken, 2 soverom, walk-in closet og bad. BRA-e: 6 m². TBA: 39 m².

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 11.08.2026, utført av takstmann Bjarne Henry Johansen. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Uteområde

Eiendommen er pent opparbeidet og byr på flere hyggelige uteplasser med ulik karakter.

Foran boligen ligger en romslig hage og terrasse med en stor, plassbygd lounge – et naturlig samlingspunkt for familie og venner på varme dager.

Fra terrassen fører en trapp videre opp til en tilbaketrukket utsiktsplass med hengekøye og flott utsyn. På baksiden av boligen er det etablert en lun og intim sitteplass, skjermet av naturen og perfekt for rolige stunder.

Den store terrassen i tilknytning til stuen har god plass til både spisegruppe, loungemøbler og grill. Terrassen er også utstyrt med innebygd lydsystem (Sonos). Her kan sjøutsikten og de gode solforholdene nytes gjennom store deler av dagen.

Eiendommen har også garasje, med el-bil lader og en romslig gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.

Adkomst

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

Parkering

Parkering i garasje samt i gårdsplass.

Byggemåte

Eldre enebolig renoverert i 2021- 22. Kun taket fra 2016 og kledningen er ikke byttet. Det er nye vinduer og dører, nye bad og vaskerom. Nytt kjøkken, og opparbeidet uteareal. Boligen fremstår som moderne og tilnærmet ny, med minimal slitasje. Vaskerommet har gammel slukløsnig hvor membranen ikke er klemmt med ring til sluket. Ellers er vaskerommet oppbygd etter dagens våtromskrav.

Vaskerommet mangler avtrekksventilasjon. Boligen har naturlig ventilasjon, det mangler ventil på det ene soverommet.

Utvendig

Taket er tekket med teglstein. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft. Det ligger 40 cm blåseisolasjon i taket. Yttervegger er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Vinduene er malte og har 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass. Veranda med glassrekkverk. Det er plattinger på terreng som ligger inntil boligen. Det er trapp fra veranda og trapp til hagen.

Innvendig

Gulv er utført med laminat og flis. Veggene er med malte plater, og himlingen er med malte plater. Etasjeskillet er av trebjelkelag. Det er elementpipe og gasspeis. Gulv er av betong, og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er lagt plast mot grunnen med grus over og god ventilering med vifte. Det er beiset og lakkert tretrapp. Det er malte glatte dører.

Det er ikke registrert spor av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Våtrom

Våtrom › 1. Etasje › Bad: Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av bilder og annet. Våtrommet har flis på vegg og malte plater. Himlingen har malt innvendig tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler, og det er fall mot sluk på 20. Det skjulte vanntette sjiktet består av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt ekstruderte polystyrenplater med membransjikt supplert med tettesjikt på skjøter og skrueshull. Det er slukrenne ved vegg i dusjonen. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 22 mm. Våtrommet har innredning med toppmontert servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i skap ved dusjen, og måleresultatet er 0.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom: Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av bilder og annet. Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og malt innvendig tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på 15 mm. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, synlig vanntett sjikt med baderomspanel og eldre sluk. Våtrommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Våtrom › Underetasje › Bad: Våtrommet er opplyst utført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger som bilder og annet. Våtrommet har vegger med flis og malt innvendig tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på 22 mm. Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og ekstruderte polystyrenplater med membransjikt supplert med tettesjikt på skjøter og skrueshull. Sluket er en slukrenne ved vegg i dusjonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 22 mm. Våtrommet har innredning med toppmontert servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i skap ved dusjen, og måleresultatet er 0.

Kjøkken

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i stein. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, microbølgeovn kombinert stekeovn, komfyrvakt og vannstoppsystem. Det er omvendt osmose rensedrikke vann på kjøkken. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er luft-til-luft varmepumpe. Det er gassinstallasjoner med nedgravd gasstank i hagen, med gassanlegg, til oppvarming varmtvann, gasspeis. Det er ca. 200 liters varmtvannstank. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 og opplyst installert eller totalt rehabilitert i 2021.

Røykvarsler og brannslukkingsapparat.

Tomteforhold

Byggegrunnen er ukjent. Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser fra 2022 mot vest, resten er fra byggeår. Eldre del er bygget på ringmur på fjell, påbygget med drenering fra byggeår 1976. Grunnmuren er i lettklinkerblokker.

Vi gjør oppmerksom på at følgende

bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk.
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon.

Vi gjør oppmerksom på at følgende

bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt:

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket

gjeldende helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

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

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom: Oppussing av 2 stk. bad, gjort det meste selv (faglært tømrer) og firma har gjort membran. Utført i 2021.
- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade: Nye vinduer og ytterdør, arbeidet utført av eier – faglært tømrer, ikke av firma. Skyvedør stue er byttet av forrige eier, ca. 2007. Fastkarmsvindu ved skyvedør stue, årstall 2005. Maling av fasader utført av ufaglært i 2023. Nytt tak og kledning utført av forrige eier i 2016. Murpuss på fasade, utført av eier i 2023.
- Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje: Noe tilsig av fukt i murvegg mot fjell, under trapp, ved mye nedbør, tilsig av fukt i vegg mellom mur og fjell i krypkjeller – har aldri skapt problem for boligen i vårt eie.
- Er det utført arbeid med drenering: I forbindelse med arbeider med uteområder, så gravde vi opp masser mot vest. Der er det lagt på ny plast og drensrør og drenerende masser. Utfør selv av eier i 2023.
- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget: Nytt elektrisk i hele boligen, nytt sikringsskap og måler. Utført i 2022 av faglært ved Pec Elektro Sandefjord.
- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør: Rør-i-rør system i hele boligen, nye avløp ned til eksisterende avløp som kommer inn i boligen.

Utført i 2021 av faglært ved Pec Rør AS.

- Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen: Forrige eier opplyser om at tanken er tømt, rør fjernet, og fylt over.
- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg: 2022: Opplegg for gassanlegg i bolig, gasspeis, fyrkjele, uttak på terrasse til gass grill. Nedgrav 2,7 m3 gass tank i hagen. Arbeid utført av eier selv, faglært Gassteknikker. 2026: Service på varmepumpe. Utført av faglært ved Jarlsberg Varmeteknikk.
- Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser: På den eldste delen av boligen som er bygd på fjell, kan man se noe sprekker i ringmur. Dette er trolig av veldig gammelt opphav. Har ikke endret seg i vårt eie.
- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe: Det er montert gasspeis med avgass i pipe.
- Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen: Ved overtagelse i 2021 var det tegn til at det hadde vært mus på loftet og i krypkjeller i boligen. Huset ble strippet innvendig og renovert, muselort ble fjernet. Det ble montert musekoster og perforerte beslag i lufting på kledning. Har ikke sett tegn til mus igjen siden 2021. Det har vært tegn til muselort i redskapsbod i hagen.
- Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen: Når vi overtok i 2021, var det noe råteskader i bjelkelag under badet og sov i 2 etasje. Dette ble revet og all råte ble fjernet. Krypkjeller ble fylt igjen med pukk, og det ble støpt ett betongdekke for å ha en konstruksjon som ikke vil råtne igjen.

- Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom: Rom i kjeller ble gjort om til soverom/varig oppholdsrom. Søkt og godkjent.
- Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet: Tilstøtende tomt mot øst har begynt bygging av boliger.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen, datert 19.08.2026.

Tomt

Denne tomten er eiet - 913,00 kvm. Selger opplyser at tilstøtende tomt mot øst har begynt bygging av boliger.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg og endring av bolig, datert 03.01.1978 og ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller, datert 17.03.2022. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen, men det er registrert enkelte avvik fra disse. I 1. etasje er planløsningen endret ved at veggen mellom stue og kjøkken er fjernet, slik at rommene nå fremstår som en åpen løsning. Det som på godkjente tegninger er vist som bad og separat wc, er i dag sammenføyd til ett kombinert bad/wc. I underetasjen er det innredet et bad ved trappen. Dette rommet fremgår ikke av godkjente tegninger og er heller ikke omsøkt eller godkjent hos kommunen. Videre er inntegnet vindfang fjernet.

Garasjen er på godkjente tegninger vist som carport.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen har et omfattende og variert oppvarmingssystem som bidrar til god komfort året rundt. Det er installert gassanlegg med nedgravd gasstank på ca. 2,7 m³, gasspeis og fyrkjele for oppvarming av varmtvann. Videre er det etablert gassuttak til kjøkken samt utvendige uttak på både syd- og nordsiden av terrassen, noe som gir fleksible bruksmuligheter både innendørs og utendørs. I hele 1. etasje er det varmekabler i gulvene, i tillegg til bad i 2. etasje. I tillegg er boligen utstyrt med luft-til-luft varmepumpe.

Boligen har fullt Plejd system, hvor all belysning og varme kan appstyres eller fjernstyres.

Energikarakter: C

Energiforbruk foregående år var 13 400 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 29.02.2016. Det var varslet nytt tilsyn/feiing 21.08.2025, men da var ingen til stede.

Følgende avvik ble konstatert under tilsynet i 2016:

- Underetasje: Dårlig gjenmurt hull i skorstein etter tidligere røykrør må tettes på godkjent måte.
- 1. etasje: Det er hull i dørglasset og det mangler pakning på dør til ildstedet Jøtul 8.
- Tak: Adkomstmulighet for feiing av skorstein er ikke tilfredsstillende.
- Tak: Det er for trangt mellom beslag over skorsteinstopp og foringsrøret i skorstein. Åpningen bør være 25% større enn røykløpets tverrsnitt.

Tidligere eier har bekreftet at de avdekkede avvikene skulle utbedres i 2016. Megler er ikke kjent med om avvikene er utbedret eller ikke. Kjøper overtar ansvaret for forholdet.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 8 400 000,-

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

210 000,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)
8 630 990,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 19 323,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

Internett fra Telenor, utgjør ca. kr. 1 000,- pr. mnd. Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg. For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 160 923,00. Sekundær formuesverdi kr. 4 643 693,00. 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 DNB med polisenr. 25456046.

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger med plannavn "Øst for Movikveien", vedtatt 20.10.1987 med planID 183. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 06.09.2023, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav samt ras- og skredfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det gjøres oppmerksom på at det går vann- og avløpsledning over eiendommen.

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.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:

Bestemmelse om gjerde, tinglyst 23.09.1960, dagboknr. 2891, gjelder: Bestemmelse i forbindelse med overskjøting av eiendommen i 1960 - selgeren er fritatt for gjerdehold.
Bestemmelse om vann- og kloakkledning, tinglyst 21.05.1976, gjelder: GBNR. 119/25 var i 1976 forpliktet til å koble seg på offentlig vann- og kloakkledning og delta i utgiftene.

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.

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

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

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

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

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen: Integrerte hvitevarer på kjøkken.
Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Gardiner, taklampe i spisestue og støvsuger i garasje.

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har 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 eigedom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Rebekka Holmedal Lie og Kevin Holmedal Lie.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Movikveien 24. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 119, bnr. 25 i Færder.

Vårt oppdragsnummer er 28260273.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

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

Provisjon 1,100 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 19 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 0,00
Utleddsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 155 830,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto standard 5 700,00
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 600,00
Opplysningspakke kommunen 4 000,00
Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00
Takstmann ca. 13 000,00
Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00

Utlegg er summert til kr. 24 495,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 180 325,-.

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

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

Ansvarlig megler er Benjamin Mehlum Wilhelmsen / +47 98 49 08 10 / bw@partners.no / Bakke Sørvik & Partners. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

22.08.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Movikveien 24, 3135 TORØD

17 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Movikveien 24	Movikveien 24	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

september 2021

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.

5år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Deb Forsikring AS-15, 25456046

Informasjon om selger

Selger

Lie, Kevin Holmedal

Selger

Lie, Rebekka Holmedal

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 gjes 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

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

oppussing av 2stk bad, gjort det meste selv (faglært tømrer) og firma har gjort membran

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lie Bygg & Miljø AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 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

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye vinduer og ytterdør, arbeidet utført av eier, faglært tømrer ikke av firma. Skyvedør stue er byttet av forrige eier, ca 2007. Føttekamvindu ved skyvedør stue, årstall 2005.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lie Bygg & Miljø as

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2023

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Male fasader

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2016

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

nytt tak og kledning utført av førrige eier

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2023

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Murpuss på fasade, gjort av eier

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

- noe tilsv av fukt i murvegg mot fjell, under trapp, ved mye nedbør
- tilsv av fukt i vegg mellom mur og fjell i krypkjeller.
har aldri skapt problem for boligen i vårt eie.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2023

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Utlært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av uflærte

I forbindelse med arbeidet med utemøbler, så grøvde vi opp masser mot vest, der er det lagt på ny platt og drenerer og drenerende masser. utfør selv av eier.

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

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av fagførte

nytt elektrisk i hele boligen, nytt sikringskap og måler.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Pee Elektro Sandefjord

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2021

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

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
sør i røt system i hele boligen, nye avløp ned til eksisterende avløp som kommer inn i boligen

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Pec Rør 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

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?
 forrige eier opplyser om at tanken er tømt, noe fjernet, og fylt over.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

16.1.2 Årstall
 2022

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 fdv dokumentasjon på gass anlegg

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Gas Supply as

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Opplegg for gass anlegg i bolig, gass pøse, fyrkjøle, uttak på terrasse til gass grill. Nedgrav 2,7 m3 gass tank i hagen. Arbeid utført av eier selv, faglært Gassinstallatør.

16.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.2.2 Årstall
2026

16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av fagfarte
Service på vasspumpe

16.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
Jarlsberg Varmeteknikk

16.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Skjebheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

På den eldste delen av boligen som er bygd på fjell, kan man se noe sprekker i ringmur. Dene er trolig av veldig gammelt opphav. Har ikke endret seg i vårt etc

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

det er montert gasspeis med avgass i pipe.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Ved overtakelse i 2021 var det tegn til at det hadde vært mus på loftet og i krykkjeller i boligen.

Huset ble strippet innvendig og renover, muselort ble fjernet.

Det ble montert muse koster og perforerte beslag i lufting på klledning.

Har ikke sett tegn til mus igjen siden 2021

Det har vært tegn til muselort i redskapshod i hagen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Når vi overtok i 2021, var det noe råteskader i bjelkelag under badet og sov i 2 etg. dette ble reuert og all råte ble fjernet. Kryp kjeller ble fylt igjenn med puk, og det ble støpt en betongdekke for å ha en konstruksjon som ikke vil rømme igjen.

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygnings brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☒ Ja

☐ Nei

24.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2

Årstall

2022

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

24.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Rom i kjeller ble gjort om til soverom/vurig oppholds rom. Søkt og godkjent.

24.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleide som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

tilstøtende tomt mot oss har begynt bygging av boliger

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Side 7

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 Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 70948879

Side 8

Egenerklæringsskjema

Name

Rebekka Holmedal Lie

Date

2026-08-17

Name

Kevin Lie

Date

2026-08-17

Identification

Rebekka Holmedal Lie

Kevin Lie

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

60

61



Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig renover i 2021- 22. kun taket fra 2016 og kledningen er ikke byttet. Det er nye vinduer og dører, nye bad og vaskerom. Nytt kjøkken. Og nyopparbeidet uteareal. Boligen fremstår som moderne og tilnærmet ny, med minimal slitasje. Vaskerommet har gammel slukløsning hvor membranen ikke er klemt med ring til sluket. Ellers er vaskerommet oppbygd etter dagens våtromskrav. Vaskerommet mangler avtrekksventilasjon. Boligen har naturlig ventilasjon, det mangler ventil på det ene soverommet.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med teglstein. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft. Det ligger 40 cm blåseisolasjon i taket. Yttervegger er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Vinduene er malte og har 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass. Veranda med glassrekkverk. Det er plattinger på terreng som ligger inntil boligen. Det er trapp fra veranda og trapp til hagen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv er utført med laminat og flis. Veggene er med malte plater, og himlingen er med malte plater. Etasjeskillet er av trebjelkelag. Det er elementpipe og gasspeis. Gulv er av betong, og veggene er av betong/mur. Hultaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hultaking unødvendig. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er lagt plast mot grunnen med grus over og god ventilering med vifte. Det er beiset og lakkert tretrapp. Det er malte glatte dører. Det er ikke registrert spor av skadedyr eller fuktrevende insekter

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av bilder og annet. Våtrommet har flis på vegg og malte plater. Himlingen har malt innvendig tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler, og det er fall mot sluk på 20. Det skjulte vannrette sjiktet består av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt ekstruderte polystyrenplater med membransjikt supplert med

tettesjikt på skjøter og skruerull. Det er slukrenne ved vegg i dusjonen. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm. Våtrommet har innredning med 2 toppmonterte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Det er foretatt fuktmåling ved hultaking i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av bilder og annet. Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og malt innvendig tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på 15 mm. Våtrommet har skjult vannnett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, synlig vannnett sjikt med baderomspanel og eldre sluk. Våtrommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Fuktmåling ved hultaking er ikke foretatt.

Våtrom > Underetasje > Bad Våtrommet er opplyst utført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger som bilder og annet. Våtrommet har vegg med flis og malt innvendig tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på 22 mm. Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og ekstruderte polystyrenplater med membransjikt supplert med tettesjikt på skjøter og skruerull. Sluket er en slukrenne ved vegg i dusjonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 22 mm. Våtrommet har innredning med toppmontert servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Fuktmåling ved hultaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hultaking er utført i skap ved dusjen, og måleresultatet er 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i stein. Hvitvarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskum av kompositt, microbølgeovn kombinert stekeovn, komfyrvakt og vannstoppsystem. Det er omvendt osmose renset drikke vann på kjøkken. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er luft-til-luft varmepumpe. Det er gassinstallasjoner med nedgravd gassstank i hagen, med gassanlegg, til oppvarming varmtvann, gasspeis? Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Oppdragsnr.: 22008-1488

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 5 av 23



Beskrivelse av eiendommen

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 og opplyst installert eller totalt rehabilitert i 2021. Røykvarsler og brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser fra 2022 mot vest, resten er fra byggeår. Eldre del er bygget på ringmur på fjell, påbygget med drenering fra byggeår 1976. Grunnmuren er i lettklinkerblokker.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Planløsningen i 1. etasje stemmer. I underetasjen er det bygget bad ved trappen og vindfanget er fjernet.

Oppdragsnr.: 22008-1488

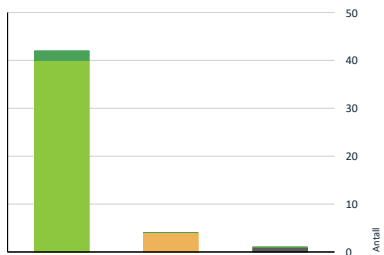
Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 6 av 23



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG4: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG4: KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

⚠ Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

⚠ Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

⚠ Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

⚠ Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vannnett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

⚠ Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22008-1488

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 7 av 23



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår: 1956

Kommentar

1956 på den minste delen mot nord, og påbygget mot syd fra 1976.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG1: Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG1: Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

TG1: Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft. Det ligger 40 cm blåseisolasjon i taket.

TG1: Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

TG1: Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 22008-1488

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 8 av 23

Tilstandsrapport

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er opplyst utført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger som bilder og annet.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Dokumentasjon for våtrom

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Våtrommet har vegger med flis og malt innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på 22 mm.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og ekstruderte polystyrenplater med membransjikt supplert med tettesjikt på skjøter og skruerhull. Sluket er en slukrenne ved vegg i dusjonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 22 mm.



UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med toppmontert servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i skap ved dusjen, og måleresultatet er 0.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i stein. Hvitewarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, microbølgeovn kombinert stekeovn, komfyrvakt og vannstoppssystem. Det er omvendt osmose renset drikke vann på kjøkken.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Innvendige vannledninger

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

TO 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Tilstandsrapport

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
Det mangler ventil i det ene soverommet i underetasjen.

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

Beskrivelse
Det er luft-til-luft varmepumpe.

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

Beskrivelse
Det er gassinstallasjoner med nedgravd gassank i hagen, med gassanlegg, til oppvarming varmtvann, gasspeis?

TO 1 Varmtvannsbereeder/tank

Beskrivelse
Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2021 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 eittilsyn) 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
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 og opplyst installert eller totalt rehabilitert i 2021.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold
Beskrivelse
Røykvarsler og brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn
Beskrivelse
Byggegrunnen er ukjent.

Fukt2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser fra 2022 mot vest, resten er fra byggeår. Eldre del er bygget på ringmur på fjell, påbygget med drenering fra byggeår 1976.

- Vurdering av avvik:**
- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Konsekvens/tiltak**
- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fukttinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

TG 2 gjelder drenering fra 1976.

Fukt1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er i lettklinkerblokker.

Fukt1 Terrengforhold

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 bygningsakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunkt. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Advarsel Helse, miljø og sikkerhet

- Vurdering av avvik:**
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
 - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

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

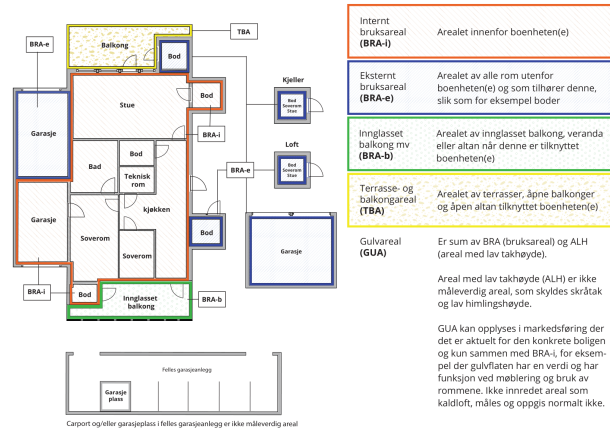
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealen 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	92	6		98	39		98
Underetasje	50	16		66	47	3	69
SUM	142	22			86	3	167
SUM BRA	164						

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, walk-in closet, bad		
Underetasje	Soverom, soverom 2, hall, vaskerom, kryperom, bad	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Planløsningen i 1. etasje stemmer. I underetasjen er det bygget bad ved trappen og vindfanget er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Totalrenovering 2021 - 22

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
11.8.2026	Bjarne Henry Johansen			Takstingeniør			
	Kevin Holmedal Lie			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	119	25		0	913.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Movikveien 24							
Hjemmelshaver							
Lie Kevin Holmedal, Lie Rebekka Holmedal							
Eiendomsopplysninger							
Beliggenhet							
Enebolig beliggende i rolig etablert boligområde							
Adkomstvei							
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.							
Tilknytning vann							
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.							
Tilknytning avløp							
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.							
Regulering							
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.							
Om tomten							
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. plen, beplantning, treterrasser, asfalt,							

Kilder og vedlegg

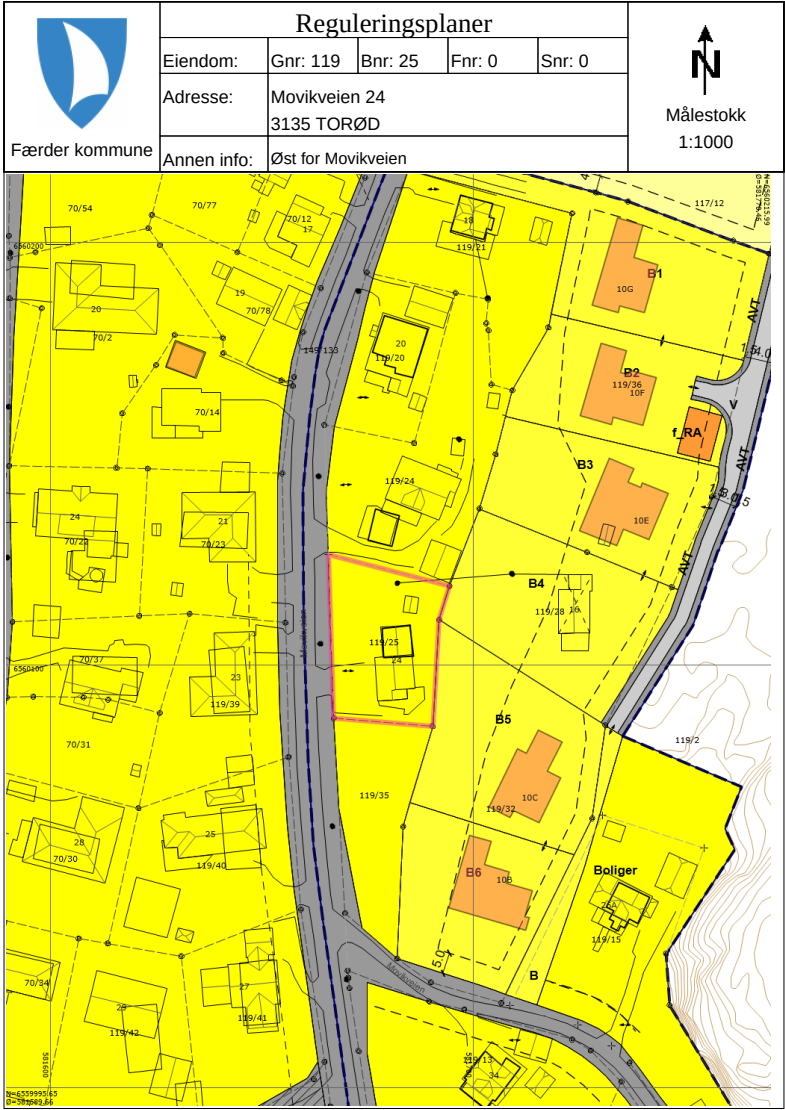
Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.08.2026		Gjennomgått	8	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei
Oppdragsnr.: 22008-1488		Befaringsdato:	11.08.2026	Side: 21 av 23	

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	
For gyldighet på rapporten se forside		

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang	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 omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.
Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.	Tilstandsgrader er forklart under Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten lenger foran i rapporten.
Grunnlag og formål	For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og 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.
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 undersøkelsen skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig 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.	Tilstandsgraden er forklart under Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten lenger foran i rapporten.
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 bygningssakkyndiges ansvar.	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.
Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.	Areal
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.	Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.
Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå	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.
Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personikkerhet slik som brann og rømningsvei.	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.
Undersøkelsesnivå og befaring	Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som ekertert bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
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. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.	
Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.	
Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.	
Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overall.	
Bygningssakkyndig 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.	



Tegnforklaring		
 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	 RpOmråde detaljregulering/mindre endring	 RpOmråde vedtatt på bakkenivå
 Matrikkelnummer.	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Trase	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Godkjente byggetiltak
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Husnummer
 Husnummer med bokstav	 Kommunalveg gatenavn .	 Privatveg gatenavn .
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Avkjørsel
 Regulert tomtegrense	 Byggegrense	 Byggelinje
 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen	 Bebyggelse som forutsettes fjernet
 Frisiktlinje	 Måle- og avstandslinje	 Boligområde
 Kjøreveg	 Felles avkjørsel	 Boligbebyggelse
 Boligbebyggelse, frittliggende småhus	 Renovasjonsanlegg	 Veg
 Annen veggrunn, tekniske anlegg	 Høydekurve	

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN ØST FOR MOVIKVEIEN
Stadfestet av Miljøverndepartementet 20. oktober 1987.

Revisjoner	
183-E1	Mindre endring av reguleringsplan for gnr. 26, bnr. 28, i henhold til kartskisse datert 26.05.2010. Vedtatt av Hovedutvalg for miljøvern og kommunalteknikk 08.09.2010.
183-E2	Mindre endring av reguleringsplan for gnr. 26 bnr. 157, i henhold til kartskisse datert 28.08.2012. Vedtatt av rådmannen 29.08.2012.
183-E3	Endring av reguleringsplan for gnr. 67 bnr. 9 (Torødveien 94), i henhold til kartskisse datert 25.10.2017. Vedtatt av Hovedutvalget for miljøvern og kommunalteknikk 29.11.2017.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsområdet er arealene regulert til:

- byggeområde boliger
- byggeområde industri
- landbruksområde
- trafikkområder

§ 2

Bygeområde for boliger

Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer og skal være frittliggende villamessig. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i bygningslov og byggeforskrift.

§ 3

Til hver bolig og hybelleilighet skal det være minst en garasjeplass og en biloppstillingsplass.

§ 4

Boligene kan plasseres inntil 4 m fra nabogrense. Frittliggende garasjer under 50 m2 kan føres opp 0,5 m fra nabogrense.

§ 5

Området for industri

Området kan benyttes til lettere industri, lagerlokaler o.l. som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører sjenerende støy, støv eller lukt. Det må sørges for tilstrekkelig antall parkeringsplasser for de ansatte så vel som for publikum etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

§ 6

Landbruksområde

I landbruksområdet kan det bare føres opp bygninger som har tilknytning til tradisjonell landbruksdrift.

§ 7

Fellesbestemmelser

Gjerders utførelse skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

183 – E3 Endring av reguleringsplan for gnr. 67 bnr. 9 (Torødveien 94)

§ 8.1 Planens avgrensning

Det regulerte området er vist på plankartet merket med PlanID 183-E3, datert 24.04.2017, sist revidert 25.10.17.

§ 8.2 Planens formål

Planen er regulert til følgende formål (PBL kap. 12):

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B)
- Renovasjonsanlegg (R)

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Veg (V)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Hensynssoner

- Frisikt (H140)

§ 8.3 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling iht. Pbl § 1-6 "Tiltak", for felt B skal eksisterende avkjørsel fra Torødveien være stengt og ny avkjørsel fra Torødveien være opparbeidet. Før det gis brukstillatelse skal adkomstveg f_V, renovasjonsanlegg f_R og andre nødvendige kommunaltekniske anlegg være opparbeidet ihht. godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner/-tegninger for kommunaltekniske anlegg. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse, men ikke senere enn ved godkjent brukstillatelse, hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen. Tiltakene det er stilt rekkefølgekrav om må være rammegodkjent for det evt. kan gis tillatelse til senere ferdigstillelse. Detaljert plan for avkjørsel skal godkjennes av Statens vegvesen før tillatelse til tiltaket gis.

§ 8.4 Fellesbestemmelser

§ 8.4.1 Kulturminner

Hvis det påvises automatisk fredete kulturminner i byggeperioden skal arbeidene stanses umiddelbart og Vestfold fylkeskommune skal varsles. Ansvar påhviler tiltakshaver.

§ 8.4.2 Eierforhold

Hjemmel for f_R og f_V skal knyttes opp til eiendommene innenfor felt B. Eierskapet og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene.

§ 8.4.3 Støy

Kravene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets til enhver tid gjeldende retningslinje T-1442 gjøres gjeldende for planen med følgende presiseringer: Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer hvordan man kan få tilfredsstillende støyforhold iht. kravene, og det må fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres.

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i tabell 4, 5 og 6 i Klima- og miljødepartementets retningslinjer T-1442.

§ 8.4.4 Estetikk

Ny bebyggelse innenfor område B skal gis en enhetlig utforming med tanke på farge og volumoppbygging.

§ 8.4.5 Sikre grunnforhold

Alle gravearbeider samt sikrings- og fundamenteringsarbeider innenfor planområdet må detaljprosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig. Dokumentasjon må foreligge i forbindelse med søknad om tiltak, med unntak av deling, iht. pbl §1-6 «Tiltak»

§ 8.5 Bebyggelse og anlegg

§ 8.5.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B)

Innenfor felt B tillates det oppført to nye eneboliger med tilhørende tomter, med en boenhet per tomt.

Maks bebygge areal (BYA) = 35% per tomt.

Maksimal møne-/gesimshøyde er 9,0 meter over ferdig planert terreng og skal ikke overstige cote + 68. Det tillates flatt tak. Piper og lignende installasjoner på tak tillates maksimalt 1,5 meter over cote + 68.

Det tillates mindre terrengtilpasninger, murer, terrengtrapper og lignende på utsiden av byggegrensen.

Garasje på midtre eiendom tillates oppført i eiendomsgrensen mot naboeiendommen i nord.

§ 8.5.1 Renovasjonsanlegg (R)

Det tillates skjerming med bygningsmessig konstruksjon, maksimal høyde 2,0 meter.

§ 8.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 8.6.1 Veg (V)

Veg (f_V) er felles adkomstveg. Adkomsten skal godkjennes av Statens vegvesen.

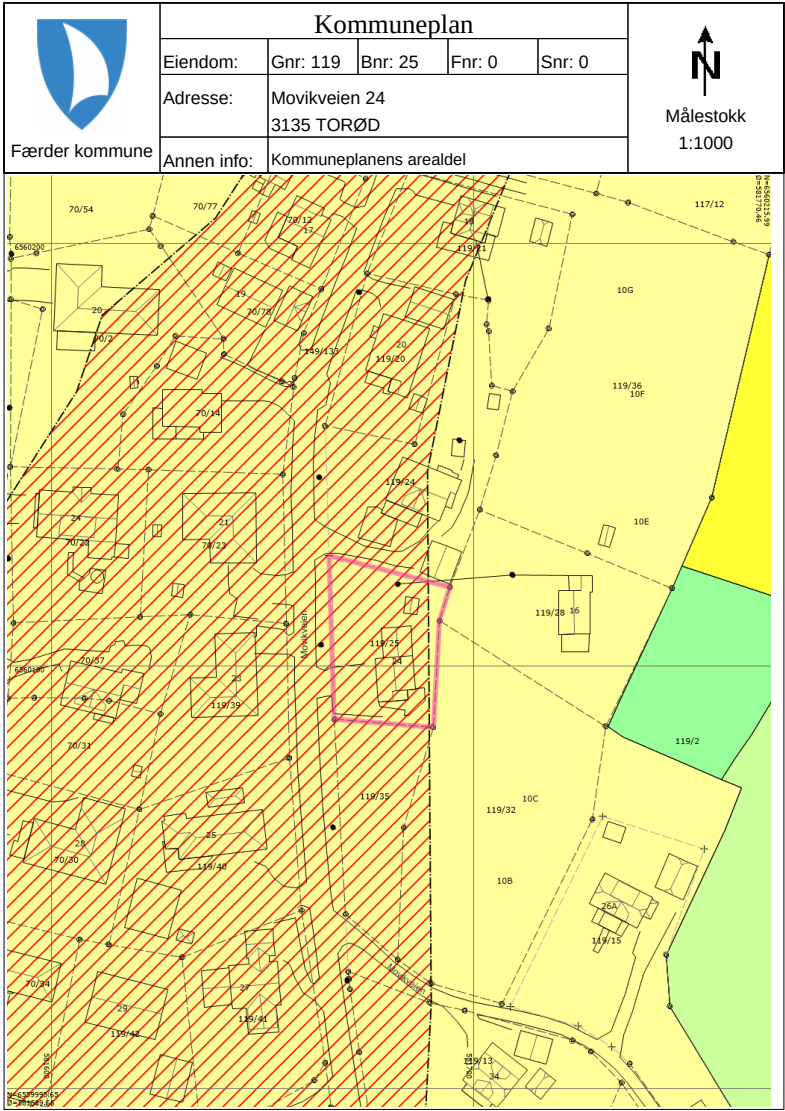
§ 8.6.2 Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

Annen veggrunn er avsatt til vegskråninger/vegfillinger, støttemur, veggroft og snøopplag, og er offentlig.

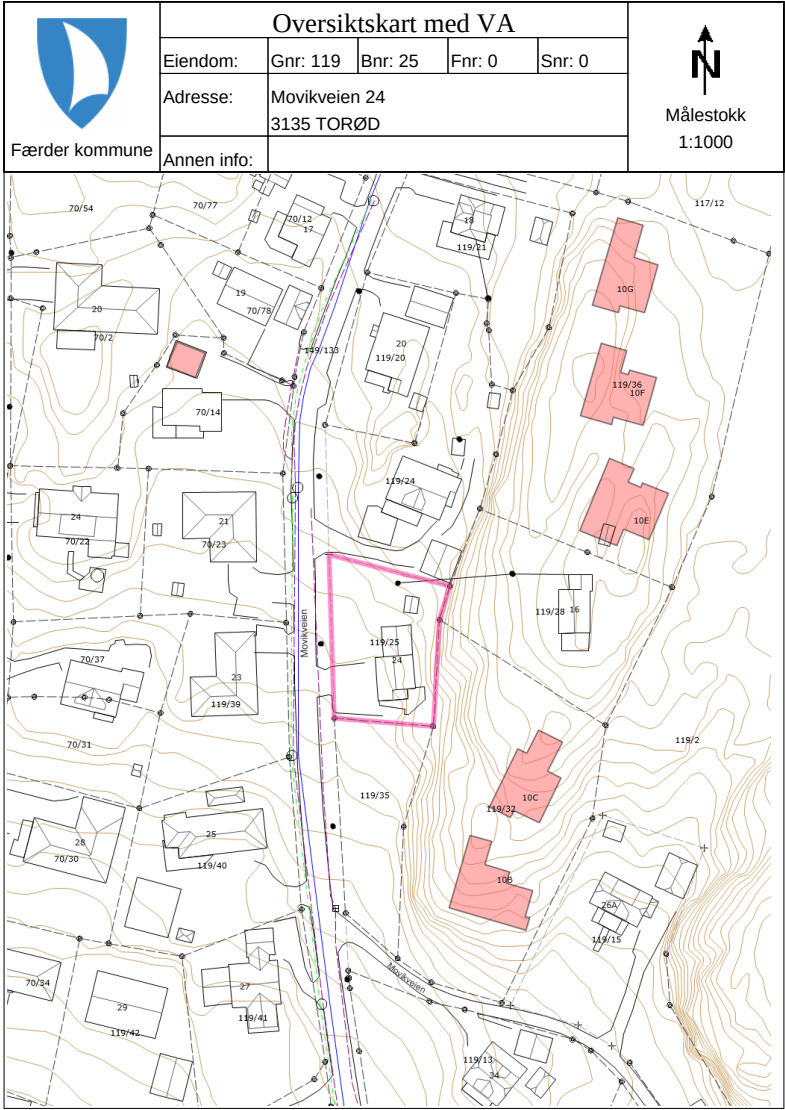
§ 8.7 Hensynssoner

§ 8.7.1 Frisikt (H140)

I frisiktsonen tillates ikke vegetasjon, gjerder eller andre tiltak som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebanelers plan.



Tegnforklaring		
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.
Mast	Trase	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	
	Husnummer med bokstav	Husnummer
KpBestemmelseOmråde	KpBestemmelseOmråde	Privatveg gatenavn .
Grense for faresoner	Ras- og skredfare	Grense for arealformål
Boligbebyggelse - Fremtidig	Friområde - Nåværende	Boligbebyggelse - Nåværende
		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
KpOmråde gjeldende	Høydekurve	



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1960/2891/91
Attesteringsstidspunkt 2026-08-17 09:19

Side 1 av 2

2 3 SEPT 1960
Avskrift av dagbok nr. 2891
Vedlegg til
Tønsberg sorenskriverembete

2 3 SEPT 1960

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede

Alvilde Andersen, Nøtterøy

født 26/8-97

(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til

Kåre Høkerød, Bullsgt 5, Tønsberg

født 1/6-32

(Datum og årstall)

min/vår eiendom

Fjellro

gnr.119 br.nr. 25 av skyld mk. o.ol i

Nøtterøy

berred'

matr.nr.

'

for en kjøpesum stor kr.

2750.-

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøpesummen betales avdragsvis i løpet av 5 år med like

avdrag.

Gjerdet holdet er selgeren fritatt for.

Jfr. forsvrig kjøpekontrakt av i dag.

Nr. 41 s. Ennet Sør-Skogen 10-58.

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1976/2967/91
Attesteringsstidspunkt 2026-08-17 09:19

Side 1 av 1

Dagbok nr. 2967 21 MAI 1976
Tønsberg sorenskriverembete

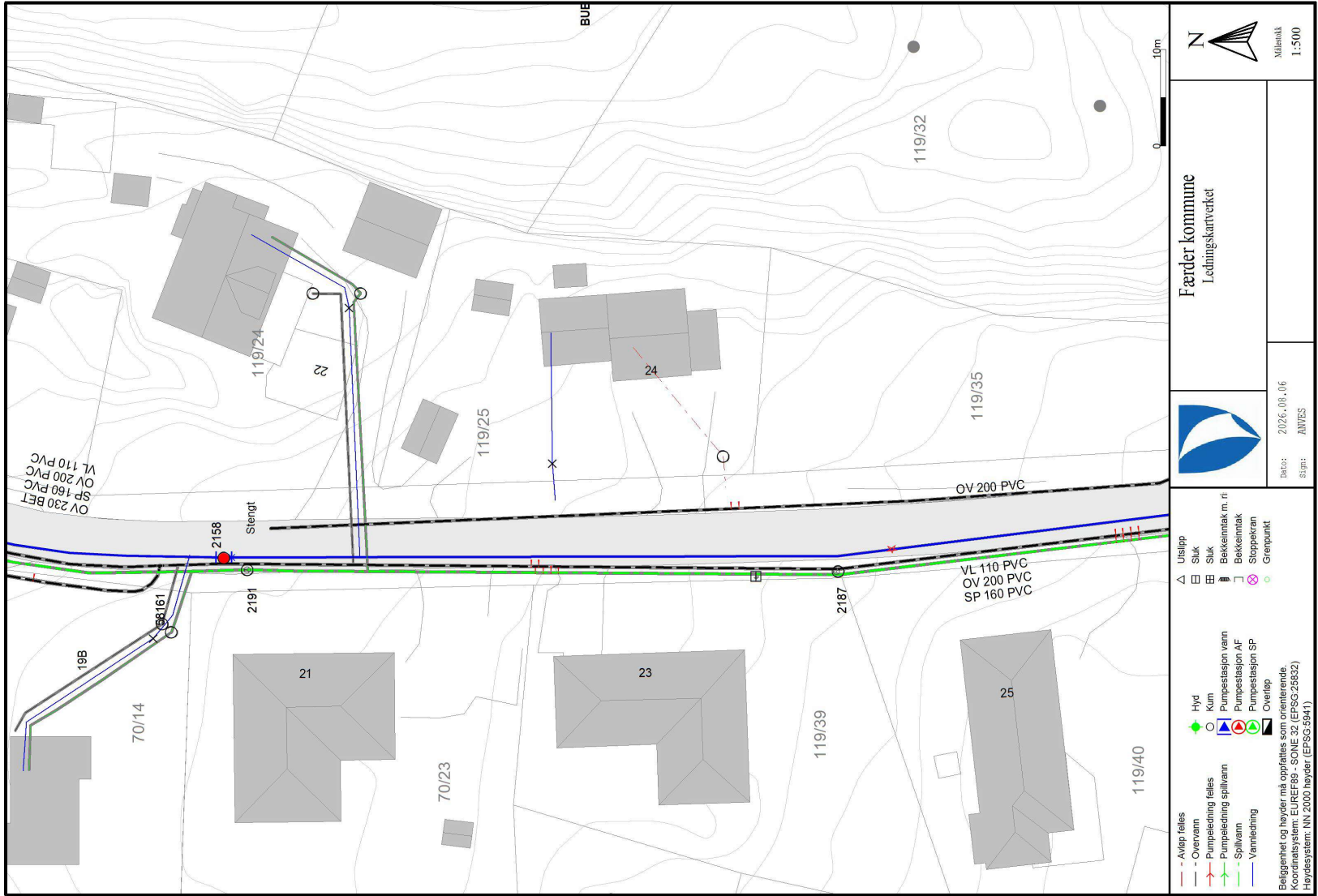
ERKLÆRING.

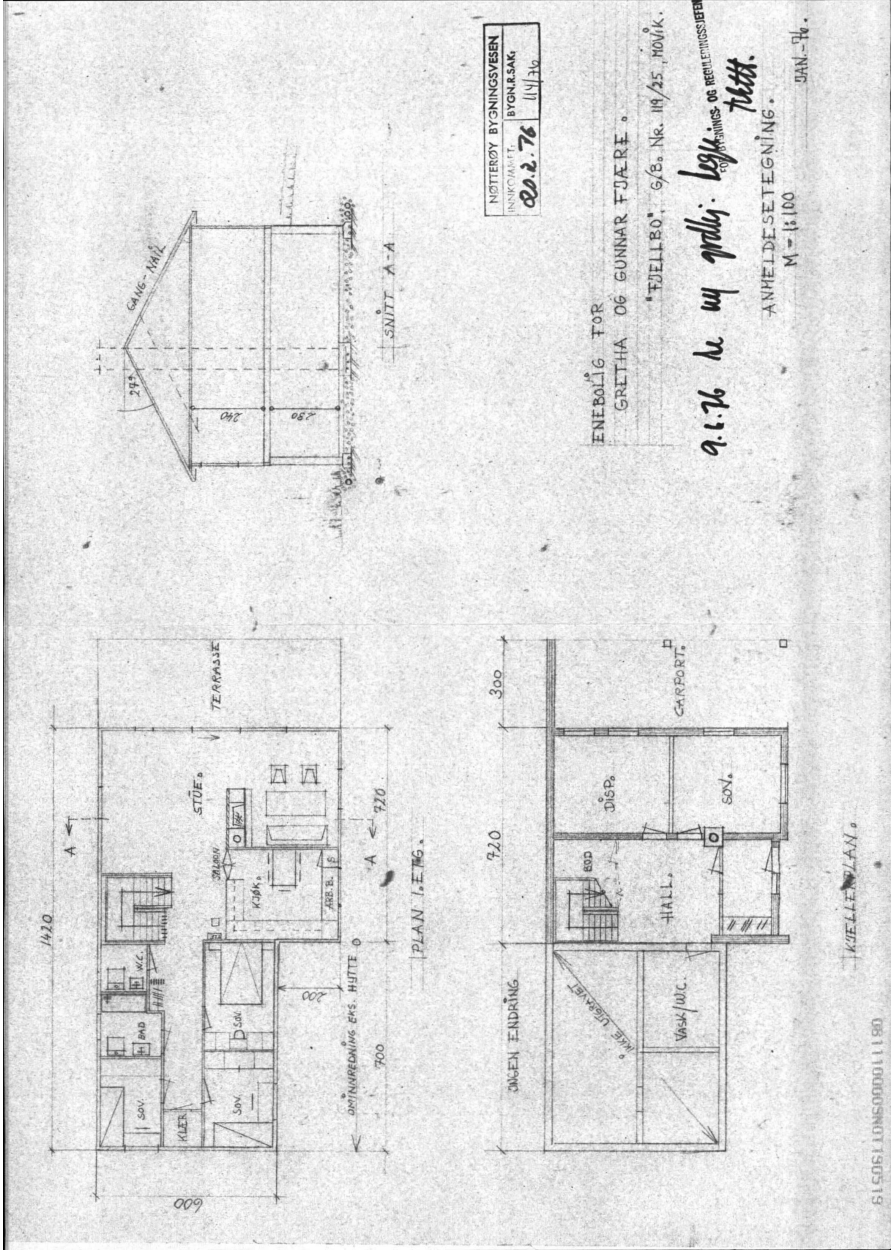
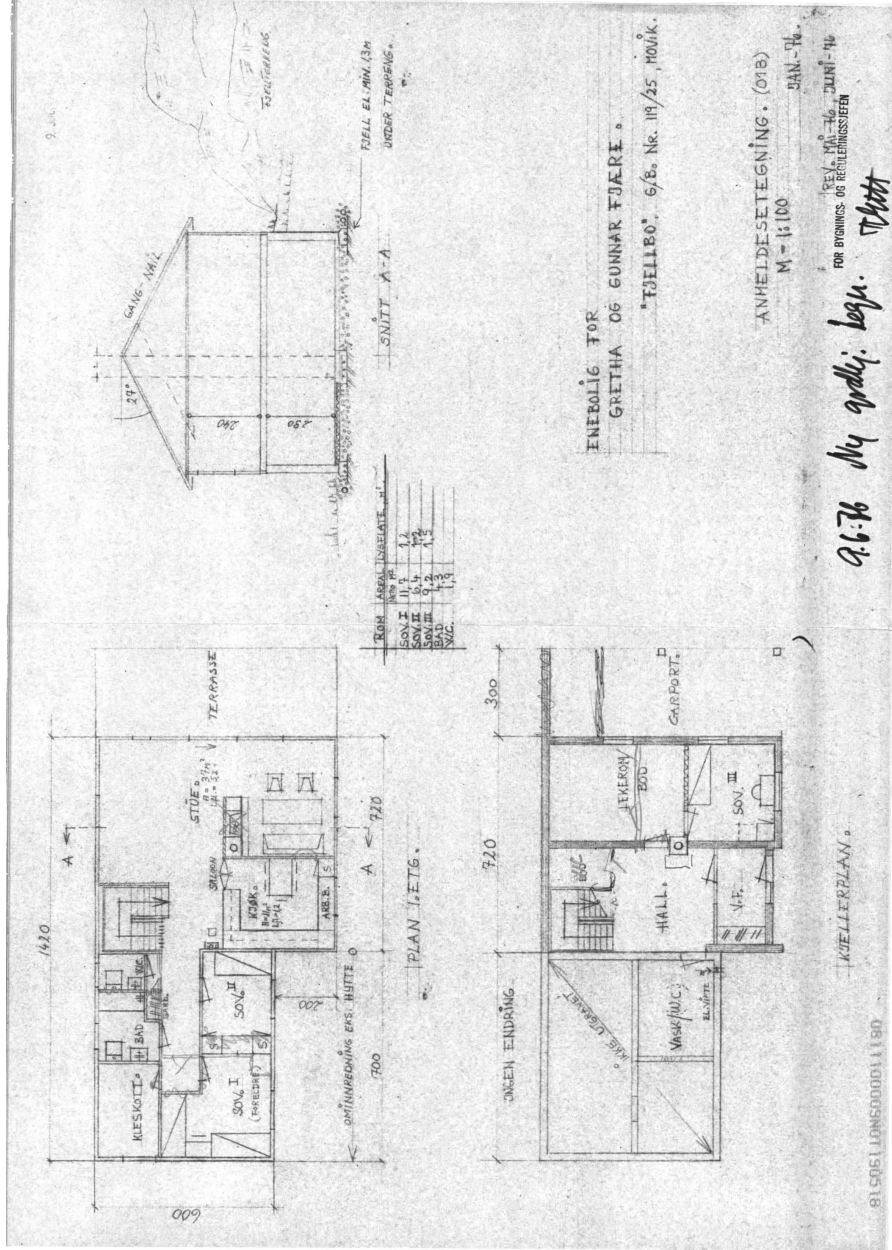
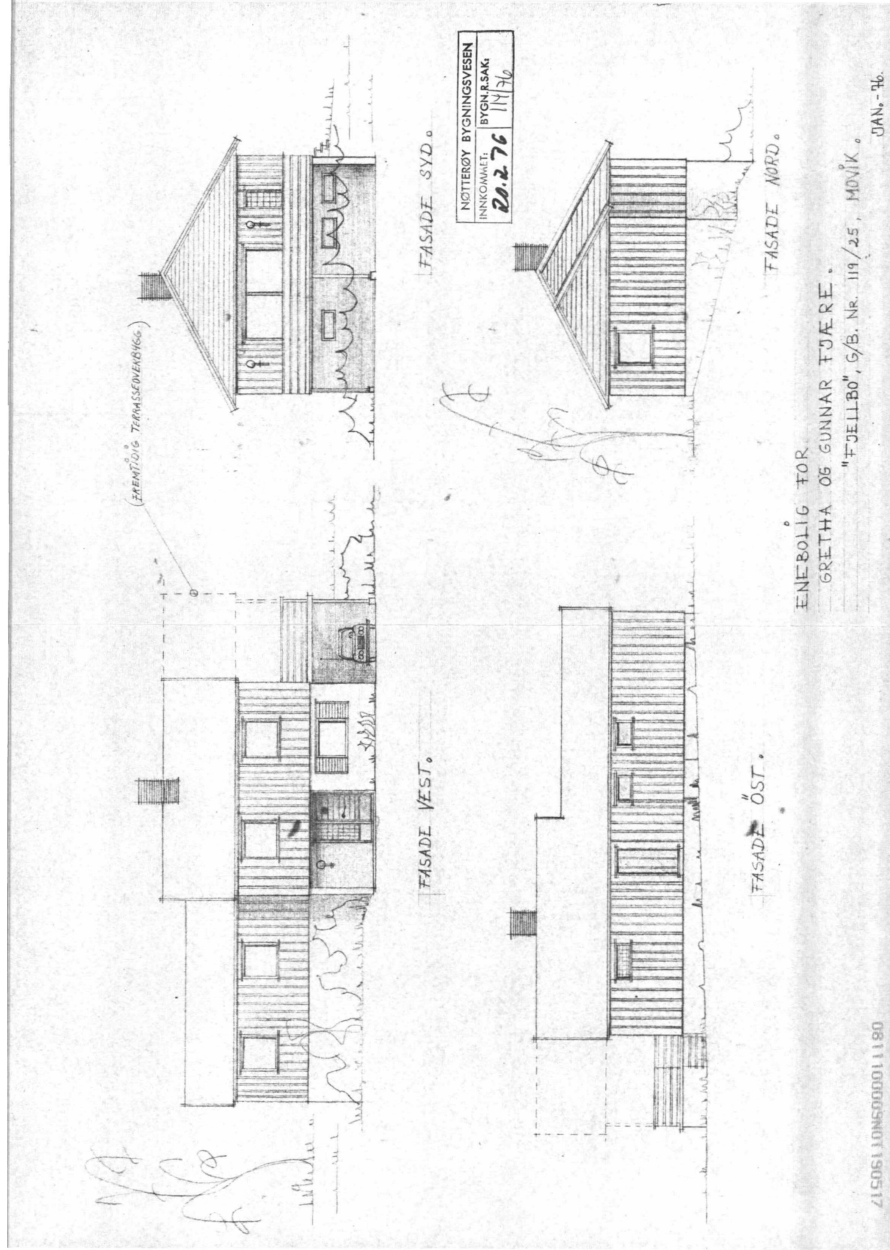
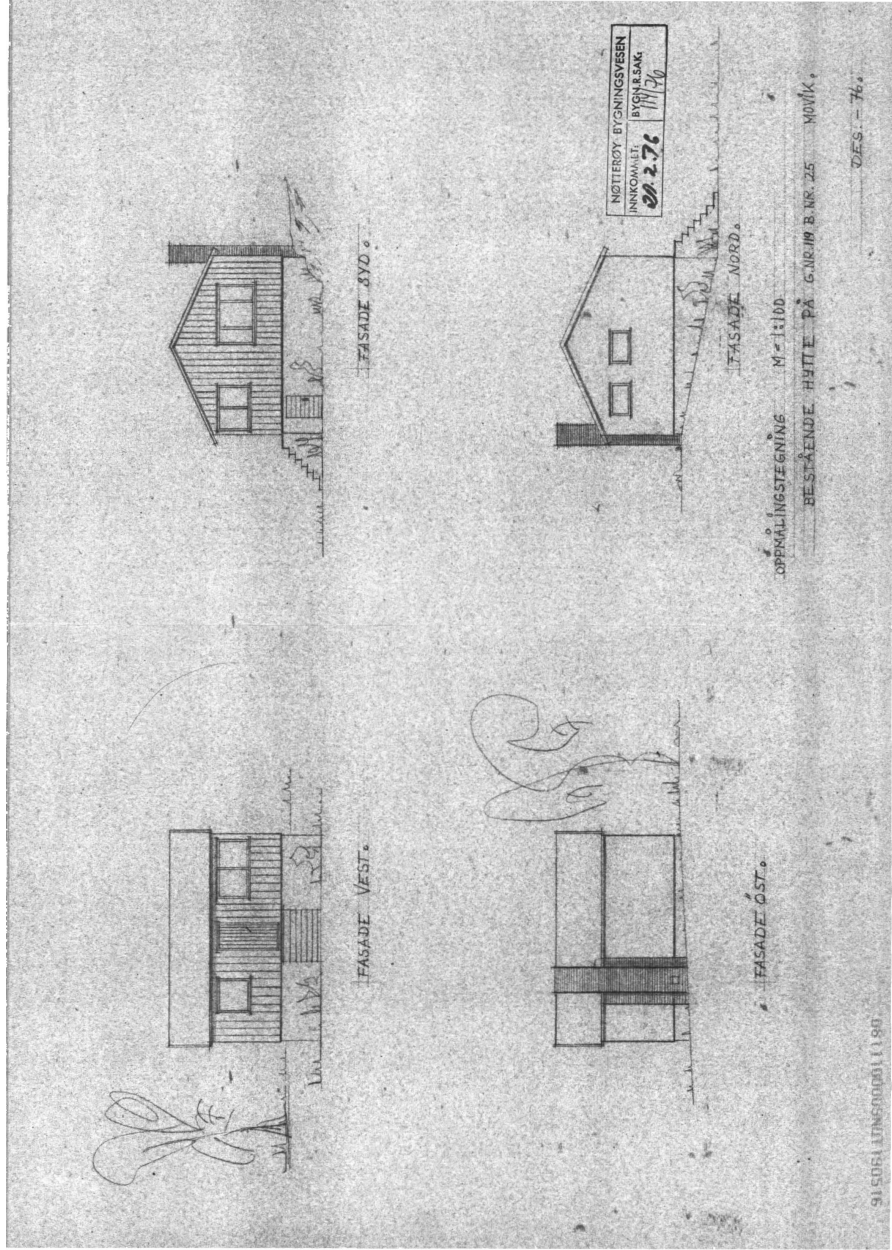
Som eier av "Fjellbo" Gnr. 119 Bnr. 25 forplikter jeg meg i h.h. til bygningsrådets vedtak av 19/3-76, å koble på offentlig vann- og kloakkledning så snart som mulig og delta i utgiftene til disse.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Nøtterøy bygningsrådes samtykke.

Movik, 2.april 1976

Gunnar Tiarr
Rula Tjære







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

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

Planter, busker og træer som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del af 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.

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

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.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Huseierne



Norsk takst



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

EiendomNorge.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: 28260273

Adresse: Movikveien 24, 3135 TORØD

Betegnelse: GNR 119, BNR 25 i Færder kommune

Bud mottatt: / - kl:

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 19.08.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

