NORDVIK

Berganåsen 17

4 soverom | 117 kvm | Enebolig



Velkommen til

Berganåsen 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Vedlegg
49	Andre vedlegg
71	Kontaktinfo
74	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
77	Forbrukerinformasjon om budgivning
78	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.04.2026









Nøkkelinformasjon

Duken - Innholdsrik og moderne kjedet enebolig med 4 soverom | 2 bad | Sjønært, solrikt og barnevennlig | Bør ses!

Prisantydning	**6 000 000,-**
Omkostninger	**151 380,-**
Totalpris	**6 151 380,-**
BRA-i	**117 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2014**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

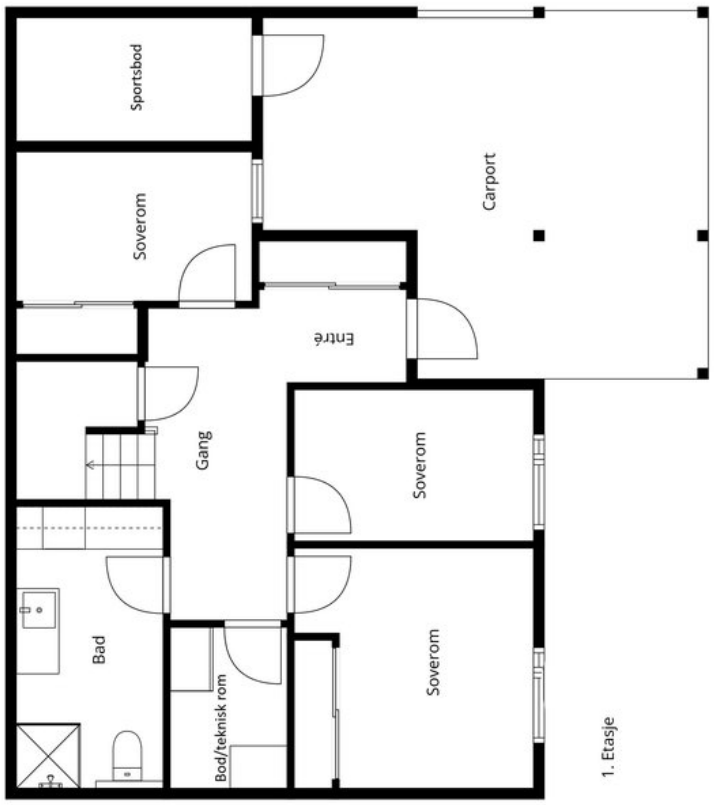
Velkommen til Berganåsen 17 – et flott og innholdsrikt kjedet enebolig med en familievennlig planløsning over to plan. Boligen har en attraktiv beliggenhet på Duken/Bergan med skogen som nærmeste nabo og svært gode solforhold.

Hovedetasjen i 2. etasje byr på en lys og luftig stue med utgang til en stor, sørvestvendt balkong, en hyggelig spisestue og et moderne kjøkken. Her finnes også et fjerde soverom og et pent bad. I 1. etasje finner man tre lyse og delikate soverom, et kombinert bad/vaskerom, samt gode lagringsmuligheter i boder. Uteområdet er pent opparbeidet med både hage og en usjenert uteplass med steinheller mot skogen. Praktisk carport og romslige sportsboder medfølger.

Velkommen til visning!

Planløsning





Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

FOTOGRAF MAGIK



























Balkongen og hagen i front vender mot sørvest, noe som sikrer meget gode solforhold gjennom dagen.





Etasjen har også et delikat, flislagt bad med dusjhjørne, vegghengt toalett og moderne servantinnredning.

Det ene soverommet ligger i denne etasjen. Perfekt som kontor, barnerom eller gjesterom.









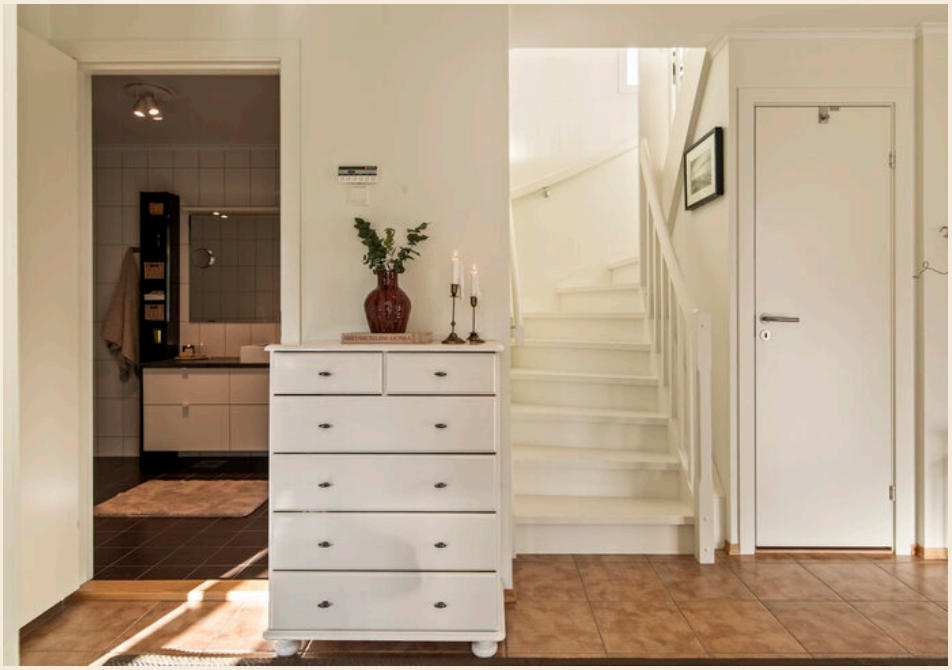
























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0057/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Berganåsen 17, 3133 DUKEN
Gnr 30, bnr 295 (ideell andel 1/1) / Gnr 30, bnr 286 (ideell andel 1/9) i Færder kommune

Selgere
Elise Buvarp Lavik
Nora Buvarp Lavik

Kjøpesum og omkostninger
6 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
150 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
171 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 151 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 171 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 117 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 122 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:

Kjedehus
Kjeller:
BRA-i: 57 kvm. Bad, soverom, soverom 2, tv-krok, teknisk rom, entré, hall m/trapp
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod
Total BRA: 62 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Dusj/wc, stue/kjøkken, soverom
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 30 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
Tegninger viser wc rom i 2. etasjen og dette er et bad.
Tegninger viser ikke at det er bod under trappen. Det er tilbygget med bod på nordsiden og det finnes ingen fasadetegninger som viser dette.

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse. Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Solforhold
Svært gode solforhold på eiendommen. På våren og sommeren har hagen på baksiden behagelig morgensol fra ca. kl. 07:00 til 12:00. På fremsiden kan man nyte solen fra ca. kl. 12:00 og helt frem til solnedgang, både på balkongen og i hagen.

Innhold
Innholdsrikt kjedet enebolig over to etasjer med praktiske løsninger:

1. etasje:
Entré, gang, 3 soverom, bad/vaskerom, bod under trapp og teknisk rom/bod.

2. etasje:
Stue med utgang til balkong, spisestue, kjøkken, soverom og bad.

Parkering/Bod:
Carport, romslig sportsbod ved carport og egen utstyrsbod langs boligens vegg.

Standard
Berganåsen 17 er en lys og tiltalende bolig med en gjennomtenkt planløsning som passer utmerket for barnefamilier. Boligen fremstår velholdt med moderne fargevalg og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys.

Hovedetasje (2. etasje):
Her møtes du av en åpen og sosial sone. Stuen er romslig med plass til både sofagruppe og mediemøbler, og har direkte utgang til den solrike balkongen. Spisestuen ligger i tilknytning til kjøkkenet og danner en naturlig samlingsplass for familien. Kjøkkenet er moderne med hvite, glatte fronter, mørk benkeplate og integrerte hvitevarer. Et vindu over kjøkkenbenken gir fint utsyn mens man lager mat. Etasjen har også et delikat, flislagt bad med dusjhjørne, vegghengt toalett og moderne servantinnredning.

Soveromsavdeling (1. etasje):
Første etasje fungerer som en privat sone med tre soverom. Badet i denne etasjen er praktisk innrettet med flislagt gulv, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Lagring og boder:
Boligen har meget gode lagringsmuligheter med både innvendig teknisk rom/bod og utvendige boder. Sportsboden ved carporten er romslig og perfekt for sykler og sportsutstyr, mens utstyrsboden langs husveggen gir ekstra plass til hageredskaper.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er gode parkeringsmuligheter på eiendommen. Boligen disponerer en praktisk carport, samt plass for parkering i egen gårdsplass. tillegg er det gode muligheter for gjesteparkering i umiddelbar nærhet. Det er per i dag ikke installert elbillader. Boligen har imidlertid utvendig strømuttak, som gir gode muligheter for enkel installasjon av ladeboks.

Modernisering og påkostninger
Det er gjort flere oppgraderinger i boligen:

– Fliser på kjøkkenet
– Maling av kjøkken og soverom
– Etablering av ny, ekstra utvendig bod
- Omfattende arbeid av hage på baksiden og fremsiden, fine blomsterbed, epletre, skifer og stein.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Det er utført mindre utbedring på terrassen. En bærebjelke med råteskader er slipt ned, og det er satt på en beskyttende hette for å forhindre videre vanninntrengning. Det er samme utførelse som naboen.
- Hagebod bygget i ettertid
- Stor egeninnsats ved opparbeidet hage på fremsiden og baksiden, det er lagt ned skifer og laget ulike soner for utemiljø.
- Tidligere vært gjennomført arealoppmåling. Det ble gjennomført ved etablering av boligen av geoingeniørene AS (Sigmund Vistad). BRA Totalt er 122.8 m2 og BYA totalt med carp, bod og altan er 97,1 m2.

Bygningssakkyndig
Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Kjedet enebolig som er bygget i 2013 og har ferdigattest datert 16.06.2014. Det er noe etter byggetiden etablert uteplasser med skifte, fliser og noe treverk. Dette arbeidet er utført av ufaglært og bærer preg av dette. Enkel bod tilbygget boligen er ikke vurdert. Vurderingen av boligen er basert på de krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Som det fremgår av rapporten, er det registrert flere forhold som avviker fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av alder, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Det er viktig å merke seg de anbefalte tiltakene og konsekvensene som er beskrevet i rapporten. Manglende utbedringer vil kunne føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader. Det må presiseres at eiendommen, etter befaring, fortsatt er i normal bruk, noe som naturlig medfører videre slitasje og svekkelse over tid. Utvendige konstruksjoner vil i tillegg bli påvirket av vær- og klimabelastninger, og det er derfor

viktig
med jevnlig kontroll og forebyggende vedlikehold. Manglende oppfølging av vedlikehold og nødvendige tiltak vil kunne resultere i ytterligere forringelse og skader. Ved fraflytting vil det ofte kunne avdekkes ytterligere slitasje og misfarging. Det vises for øvrig til rapportens beskrivelser og forutsetninger.

Utvendig
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot med stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot med stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket 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. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres og vedlikeholder for å opprettholde sin funksjon. Manglende kontroll og vedlikehold kan føre til svekkelser og lekkasjer. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kontroll av kledninger er utført fra bakkenivå og på lett tilgjengelige steder. Ved stikktagninger på tilfeldig valgte steder ble det ikke registrert råteskader. Dette utelukker ikke at det kan være råte eller svekkelser andre steder som ikke er kontrollert. Kledningen bør jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes for å unngå svekkelser og råte, som kan føre til skader på tilstøtende konstruksjoner. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltakform. Det er
en utvendig luke, men denne er fastskrudd.

Tekniske installasjoner
Det er installert varmepumpe av typen NILAN. Denne styrer balansert ventilasjon og har bereder funksjon. El-anlegget er i hovedsak fra byggeåret. Det er siste året montert nytt lys på bad i 2. etasjen. Sikringsskapet er plassert inne i garderoben i gangen. Hovedsikring på 40 amp. automatsikringer med 13 kurser.

Tomteforhold
Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer e.l. og støpt gulv på grunn. Vurdering av grunnmurer er basert på det som er mulig å se på en visuell befaring.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
-Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > U-etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > U-etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > U-etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Etasje 1 > Dusj/wc > Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
-Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Innbo og løsøre
Kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn medfølger. Vaskemaskin følger ikke med.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke egen utleieenhet, men kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmepumpe
- Varmekabler

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 620 kWh (utgjorde ca 14 000 kr i fjor). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 337,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann | 5.442,-
Avløp | 10.235,-
Renovasjon | 3.130,-
Tillegg+/fradrag- | -470,-
Totalt: 18.337,-

Merknad: Rabatt for felles beholdere.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 11 323,- pr år.
 Det må påberegnes kostnader ifbm. snøbrøyting.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 588 077,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 352 306,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr: 4955300

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 299 kvm (Eiertomt)
Tomten fremstår som velstelt og funksjonell, med en god kombinasjon av uteoppholdsarealer og praktiske løsninger. Boligen ligger på en opparbeidet eiendom med belegningsstein i innkjørsel og gårdsplass, som gir godt med plass til parkering. Under en romslig veranda er det også overbygd areal som kan benyttes til parkering eller lagring.

På forsiden av boligen finner man en pent anlagt hage med ulike beplantninger, busker og mindre bed som gir et grønt og innbydende preg. Fra boligens hovedetasje er det utgang til en romslig balkong som strekker seg rundt til baksiden, hvor man finner en skjermet hage belagt med steinheller. Denne uteplassen oppleves som svært rolig og privat, med skogen som nærmeste nabo.

Balkongen og hagen i front vender mot sørvest, noe som sikrer meget gode solforhold gjennom dagen. Her er det god plass til utemøbler og egner seg godt for både familiebruk og sosiale sammenkomster. Det er altså to fantastiske uteplasser på hver side av boligen med to hageområder og en stor balkong hvor det er tilgang til både morgensol og ettermiddagssol.

Matrikkelbrev fra Færder kommune er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med sikre eiendomsgrenser. Eiendomsgrensen overlapper deler av felles kildesorteringsanlegg.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en svært attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig boligområde uten gjennomgangstrafikk – et ideelt sted for familier som ønsker en trygg og harmonisk hverdag.

I nærområdet finner du både Nøtterø Bakeri og dagligvarebutikken Meny Skallestad, begge kun ca. 300 meter unna. Her har du enkel tilgang til et bredt utvalg av

varer og ferske bakervarer. På under fem minutter når du sjøen, med fine badeplasser som Verdun og Ulvøtangen.

For barnefamilier er området spesielt godt tilrettelagt, med trygg skolevei via rolige internveier til Oserød barneskole, samt gangavstand til flere barnehager. Det er også kort vei til flotte turområder som Bjerkøysundet og den idylliske Arås båthavn, perfekt for rekreasjon og båtliv.

Aktivitetsmulighetene er mange, og en kort kjøretur tar deg til Nesskogen idrettsanlegg, som byr på fasiliteter som friidrettsbane, flere fotballbaner, tennisbaner og basketballbane.

Det er ca. 8 km til Tønsberg sentrum, med gode gang- og sykkelforbindelser hele veien. Teie torv ligger rundt 6 km unna og tilbyr et variert servicetilbud med blant annet butikker, restauranter og bank. Til Borgheim er det ca. 5 km, hvor du finner ytterligere fasiliteter som skoler, golfbane og servicetilbud. Bussholdeplass med hyppige avganger til disse områdene ligger kun 2–3 minutters gange fra boligen.

Se også vedlagt kart og nabolagsprofil for mer informasjon.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er Bergan. Derifra går følgende ruter: Linje 112, 113B og N113. Fra Tønsberg stasjon går det tog mot Oslo og sørover mot Sandefjord og Larvik, noe som gjør området aktuelt for pendlere. Reisetiden med tog til Oslo S er ca. 1 time og 15 minutter.

Skoler og barnehager
Boligen ligger i et område med gode oppvekstvilkår og kort vei til skole og barnehager. Oserød barneskole dekker skolekretsen, og det finnes flere barnehager i nærområdet, som for eksempel Barnas have, Hårkollen barnehage og Oserød barnehage. Området byr også på et aktivt fritidstilbud med idrettsanlegg og golfbane i nærheten. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.
Eiendommen sogner til Oserød skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.06.2014.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
Tegninger viser wc rom i 2. etasjen og dette er et bad.
Tegninger viser ikke at det er bod under trappen. Det er tilbygget med bod på nordsiden og det finnes ingen fasadetegninger som viser dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.
Adkomst via privat vei. Realsameie med gnr. 30, bnr. 286 gjelder for felles kildesorteringsanlegg, vann- og avløpsledninger og veien mellom boligene (med adkomst til Berganåsen 1,3,5,7,9,11,13,15,17).

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse ihht reguleringsplan Veumåsen vedtatt 14.12.2005.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
Boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplanens arealdel (6.9.2023) | 298.88m2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav | Kommuneplanens arealdel (6.9.2023) | 299.63m2

Gjeldende regulering:
3911 154 | Veumåsen (14.12.2005) | Konsentrert småhusbebyggelse | 298.88m2

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. og bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er boplikt på eiendommen.

Færder kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette medfører at det er boplikt på eiendommen.

Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at boligen vil bli benyttet som helårsbolig.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen med gnr. 30, bnr. 295 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny

hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
2013/1048889-8/200 03.12.2013 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3911 GNR: 30 BNR: 294
Adkomstrett for vedlikehold.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Meglers kommentar:
Slik vi har tolket dokumentene, gir denne bestemmelsen eieren av naboeiendommen (bnr. 294) rett til å gå inn på bnr. 295 når det er nødvendig for å utføre vedlikehold på sin egen bolig eller carport. For en interessent betyr dette at man må akseptere at naboen i perioder kan oppholde seg på eiendommen for slikt arbeid.

2013/1048889-10/200 03.12.2013 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Farge utvendig på bebyggelse kan ikke endres uten samtykke fra kommunen.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Meglers kommentar:
Slik vi har tolket dokumentene, er det lagt begrensninger på den visuelle utformingen av nabolaget. Som eier kan man ikke fritt endre farge på huset uten at kommunen først har godkjent dette. Hensikten er trolig å bevare et enhetlig arkitektonisk uttrykk i området.

2013/1048889-11/200 03.12.2013ERKLÆRING/AVTALE
Plikt til drift og vedlikehold av fellesareal på gnr. 30 bnr. 286.
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Meglers kommentar:
Slik vi har tolket dokumentene, medfører denne erklæringen et obligatorisk medlemskap i huseierforeningen, med tilhørende plikt til å delta i kostnader og vedlikehold av felles privat vei, VA-anlegg, parkering og grøntarealer. Dokumentet spesifiserer også at strøm til områdets felles miljøstasjon hentes fra bnr. 295 (denne eiendommen), noe som kompenseres ved at denne eiendommen får et redusert bidrag til de øvrige driftskostnadene.

Eiendommens grunndata:
2013/1007917-1/200 20.11.2013 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3911 GNR: 30 BNR: 286

2018/91887-1/200 01.01.2018 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 0722 GNR: 30 BNR: 295

2020/120183-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 0729 GNR: 30 BNR: 295

2024/472345-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 3811 GNR: 30 BNR: 295

Eiendommens rettigheter:
2013/1048889-9/200 03.12.2013 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 3911 GNR: 30 BNR: 294
Adkomstrett for vedlikehold.

Andel i realsameie:
2013/1049182-1/200 03.12.2013 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3911 GNR: 30 BNR: 286 IDEELL: 1/9
Meglers kommentar:
Dette gjelder for felles kildesorteringsanlegg og veien mellom boligene (med adkomst til Berganåsen 1,3,5,7,9,11,13,15,17).
Det er ingen registrerte heftelser eller rettigheter på realsameiet pr. 09.04.2026.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gbnr. 30/286 i Færder kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil,

skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de

forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp.
Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er:
- Overvann (takvann og drenering) og spillvann (toalett, dusj, vask m.m) er ikke separert (fellessystem).
- Ledninger som ikke er tette - primært betongledninger/galvaniserte ledninger.
- Slamavskiller i bruk.
- Ikke tilknyttet kommunalt avløp og har et privat avløp som er mer enn 10 år gammelt.
- Takvann ledes til kommunal ledning.

I henhold til opplysninger fra Vestfold interkommunale brannvesen er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorseint på adressen. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke (Inkl alle visninger) kr. 3 000,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 700,-

Samlet skal selger betale kr. 126 150,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at

handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. mai 2026

Megler
Christoffer Kvalshaugen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95594100

Meglerforetaket
Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Berganåsen 17

Nabolaget Duken/Skallestad - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Oserød skole (1-7 kl.)	**15 min**
348 elever, 24 klasser	1.3 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl...	**6 min**
471 elever, 37 klasser	3.7 km
Borgheim ungdomsskole	**6 min**
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.)	**12 min**
344 elever, 24 klasser	6.8 km
Nøtterøy videregående skole	**6 min**
550 elever	3.7 km
Færder videregående skole	**12 min**
750 elever	7 km

Offentlig transport

Skallestad	**6 min**
Linje 112, 113B, N113	0.5 km
Tønsberg stasjon	**15 min**
Linje RE11, RX11	8.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	**37 min**

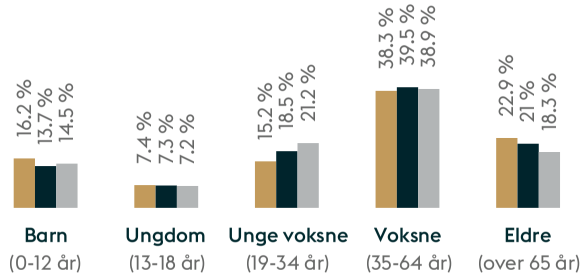
Barnehager

Barnas Have V/ Færder kommune ...	**11 min**
76 barn	0.9 km
Hårkollen barnehage (0-6 år)	**16 min**
88 barn	1.3 km
Oserød barnehage (1-5 år)	**17 min**
65 barn	1.5 km

Dagligvare

Meny Nøtterøy	**7 min**
Kiwi Hjemseng	**21 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Duken/Skallestad	1 454	648
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Oserød skole	15 min
Hårkollhallen	16 min
ENERGY Fitness Borgheim	5 min
EVO Nøtterøy	9 min

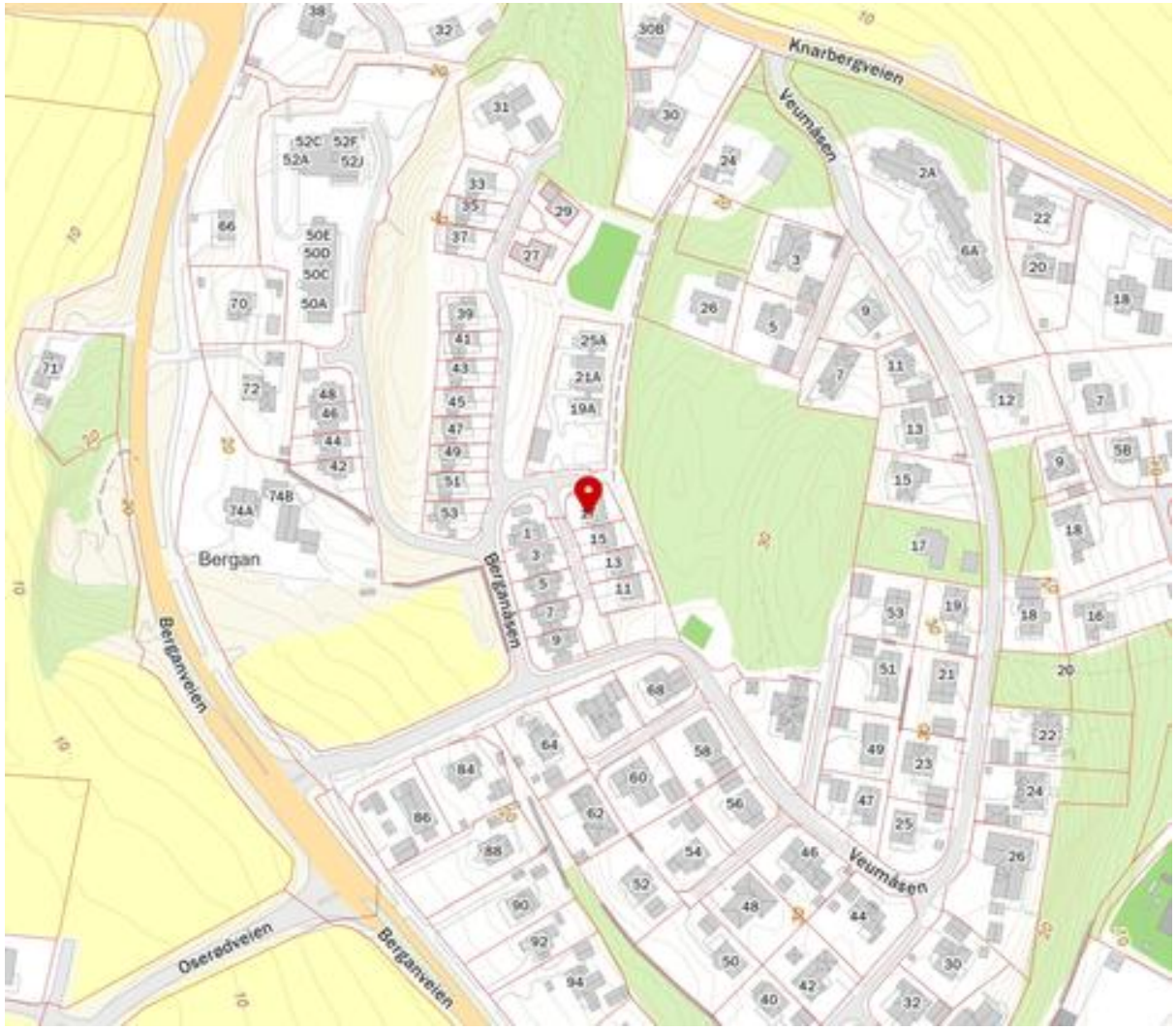
«Det er et stille og rolig nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

Norsk takst

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

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

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

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

Vestfold Takst og Byggvurdering



Rapportansvarlig

Jan-Erik Fusdahl Rossavik
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@byggvurdering.no
930 09 950

Tilstandsrapport

Berganåsen 17 , 3133 DUKEN
FÆRDER kommune
gnr. 30, bnr. 295

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 19072-2687 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** CL6071

Autorisert foretak: Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Fusdahl Rossavik

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

Berganåsen 17 , 3133 DUKEN
Gnr 30 - Bnr 295
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Berganåsen 17 , 3133 DUKEN
Gnr 30 - Bnr 295
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger viser wc rom i 2. etasjen og dette er et bad. Tegninger viser ikke at det er bod under trappen. Det er tilbygget med bod på nordsiden og det finnes ingen fasadetagninger som viser dette.

Beskrivelse av eiendommen

Kjedet enebolig som er bygget i 2013 og har ferdigattest datert 16.06.2014. Det er noe etter byggetiden etablert uteplasser med skifte, fliser og noe treverk. Dette arbeidet er utført av ufaglært og bærer preg av dette. Enkel bod tilbygget boligen er ikke vurdert.

Vurderingen av boligen er basert på de krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Som det fremgår av rapporten, er det registrert flere forhold som avviker fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av alder, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Det er viktig å merke seg de anbefalte tiltakene og konsekvensene som er beskrevet i rapporten. Manglende utbedringer vil kunne føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

Det må presiseres at eiendommen, etter befaring, fortsatt er i normal bruk, noe som naturlig medfører videre slitasje og svekkelse over tid. Utvendige konstruksjoner vil i tillegg bli påvirket av vær- og klimabelastninger, og det er derfor viktig med jevnlig kontroll og forebyggende vedlikehold. Manglende oppfølging av vedlikehold og nødvendige tiltak vil kunne resultere i ytterligere forringelse og skader.

Ved fraflytting vil det ofte kunne avdekkes ytterligere slitasje og misfarging. Det vises for øvrig til rapportens beskrivelser og forutsetninger.

Kjedehus - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot med stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot med stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket 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.

Taktekkingen må jevnlig kontrolleres og vedlikeholder for å opprettholde sin funksjon. Manglende kontroll og vedlikehold kan føre til svekkelser og lekkasjer.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kontroll av kledninger er utført fra bakkenivå og på lett tilgjengelige steder. Ved stikktagninger på tilfeldig valgte steder ble det ikke registrert råteskader. Dette utelukker ikke at det kan være råte eller svekkelser andre steder som ikke er kontrollert.

Kledningen bør jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes for å unngå svekkelser og råte, som kan føre til skader på tilstøtende konstruksjoner.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltakform. Det er en utvendig luke, men denne er fastskrudd.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Her er det begrenset kontrollmulighet grunnet møblering og mye lagrede ting. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeanordninger og misfarginger. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet.

VÅTROM Gå til side

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Badet er fra byggeåret og arbeider er levert av firma. Vurderinger er da basert på at det er gitt ferdigattest. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Dusj/wc

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Badet er fra byggeåret og arbeider er levert av firma. Vurderinger er da basert på at det er gitt ferdigattest. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket fungerer greit på denne befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er installert varmepumpe av typen NILAN. Denne styrer balansert ventilasjon og har bereder funksjon.

El-anlegget er i hovedsak fra byggeåret. Det er siste året montert nytt lys på bad i 2. etasjen. Sikringsskapet er plassert inne i garderoben i gangen. Hovedsikring på 40 amp. automatsikringer med 13 kurser.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer e.l. og støpt gulv på grunn. Vurdering av grunnmurer er basert på det som er mulig å se på en visuell befaring.

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

Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen/leiligheten. For boliger som er bygget etter TEK, hvor det er krav til radonsperre, legges ferdigattest til grunn for akseptert dokumentasjon.

Punktet kan omfatte balkonger, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses boligen og leiligheten, og det som er relevant og tilgjengelig å kontrollere på befaringstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Våtrom > U-etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > U-etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > U-etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Dusj/wc > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

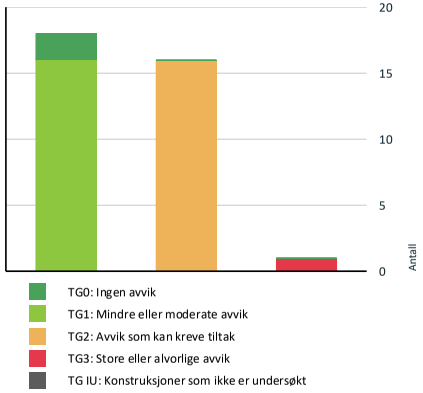
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. — Gå til side
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Berganåsen 17 , 3133 DUKEN
Gnr 30 - Bnr 295
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

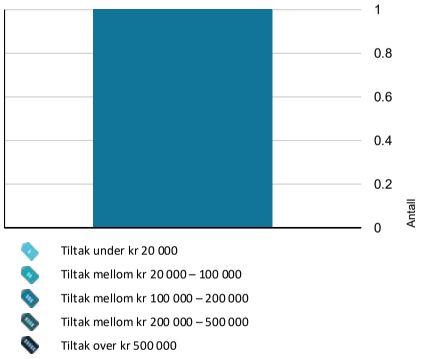
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bør presiseres at leiligheter og boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering og annet utstyr. Dette gjør at det blir begrensninger i kontrollmuligheten. Ved fraflytting vil det ofte fremkommer misfarginger, skader og mer synlig slitasje.

Kostnadsestimat er basert på skjønn. Det kan ikke utelukkes at denne posten kan bli høyere og det må innhentes pris på arbeidene. Bygningsdeler som er angitt med TG 3 er vurdert som et strakstiltak. Her kan det blir følgesskader hvis dette ikke utføres innen kort tid. Kostnader kan da øke i vesentlig grad.

Ved vurdering av bad og spesielt sluk og fallforhold kan det være begrensinger for kontrollmulighet. Dette grunnet installasjoner, plasseringer samt sluk som ofte er grodd. Ved utført egeninnsats må det forventet kortere levetid på bygningsdeler.

Det må presiseres at vurderingen er basert på befaringstidspunktet. Boliger og leiligheter er i bruk etter befaringen som fører til mer slitasje og svekkelser.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** — Gå til side

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Gliper mellom belistning og karmer bør tettes for å hindre trekk, varmetap og mulig fuktinntrengning, som over tid kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

Vedlikehold bør utføres for å unngå ytterligere skader.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.









TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er også registrert enkelte mindre sår.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utbedres mindre sår og avvik rundt innsettingsdetaljer for å hindre fuktinntrengning og forringelse av dørens funksjon og levetid.

Manglende utbedring kan føre til økt risiko for skader på dør og omkringliggende konstruksjon.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Berganåsen 17 , 3133 DUKEN
Gnr 30 - Bnr 295
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår	**Kommentar**
2013	Med kilde fra eiendomsverdi
Anvendelse	
Standard	
Vedlikehold	

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot med stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot med stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket 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.

Taktekkingen må jevnlig kontrolleres og vedlikeholder for å opprettholde sin funksjon. Manglende kontroll og vedlikehold kan føre til svekkelser og lekkasjer.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag er fra byggeåret. Disse må jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes for å unngå lekkasjer og svekkelser, som kan føre til skader på andre bygningsdeler.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kontroll av kledninger er utført fra bakkenivå og på lett tilgjengelige steder. Ved stikktagninger på tilfeldig valgte steder ble det ikke registrert råteskader. Dette utelukker ikke at det kan være råte eller svekkelser andre steder som ikke er kontrollert.

Kledningen bør jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes for å unngå svekkelser og råte, som kan føre til skader på tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltakform. Det er en utvendig luke, men denne er fastskrudd.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Luken er fastskrudd med en del skruer. Luken er montert uten blekk vannbord. Dette kan føre til innsig av vann i konstruksjonene. Det bør monteres luke med tilfredsstillende tettheten som enkelt kan åpnes for kontroll av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres en luke med tilfredsstillende tetthet og korrekt beslag/vannbord for å hindre innsig av vann i konstruksjonen.

Luken bør også kunne åpnes enkelt for inspeksjon av takkonstruksjonen. Manglende tiltak og kontroll kan føre til fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

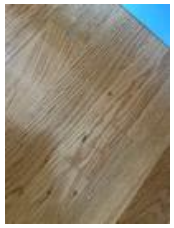
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert gliper mellom belistning og karmer på flere vinduer. Det er skummet inn på sidene ved blekk som kan være en svak løsning. Treverk er også enkelte steder noe slitt og enkelte lister er skadet.

Konsekvens/tiltak







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Her er det begrenset kontrollmulighet grunnet møblering og mye lagrede ting. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeanordninger og misfarginger. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe slitasje, sår og hakk. Det er også enkelte sprekker og misfarginger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av slitasje, sår, hakk, sprekker og misfarginger for å opprettholde overflatenes funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere forringelse oppstå, noe som kan medføre økte utbedringskostnader over tid.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er kontrollert stue/kjøkken, gang og soverom. Det er med bruk av Leica krysslaser utført målinger som er plassert på tilfeldige valgte steder. Møbleringer hindrer fullstendige målinger av etasjene.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Utforet vegg på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Selv om det ikke ble registrert avvik i hull som er boret er det viktig å merke seg vurderinger vedrørende drenering og fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere vurderinger av drenering og fuktsikring for å sikre at det ikke oppstår fuktproblemer i konstruksjonen. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fremtidige fuktskader og redusert levetid på bygningsdelen.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

Berganåsen 17 , 3133 DUKEN
Gnr 30 - Bnr 295
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrassen med membran som også ligger over inngang og carport med bod. Råteskader på bæring er fjernet og det er påmonter blekk på toppen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Deler av konstruksjonene er slitte. Det er viktig at værutatte konstruksjoner vedlikeholdes jevnlig. Blekk bør tas av for kontroll og utføre nødvendig tiltak. Boden og deler av dekket mangler lufting.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig vedlikehold og kontroll av membran og bærende konstruksjoner, inkludert å fjerne blekk for inspeksjon og utbedre eventuelle skader.

Manglende lufting i bod og deler av dekket bør utbedres for å redusere risiko for fuktskader og råte.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrengning, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.







TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Det er noe etter byggetiden etablert skiferplatting og fliset dekke. Noe av dekket er treverk og det er montert enkle levegger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

I tillegg til skjevheter er det generelt ufagmessig utførelse, skjevheter, brudd, sprekker og løse skifer/fliser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det bør gjennomføres en del utbedring av skjevheter, brudd, sprekker og løse skifer/fliser, samt utskifting av råteskadet materiale.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for ytterligere skader, redusert bæreevne og sikkerhet, samt forringet brukskvalitet og levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimatet gjelder skifte av råteskader og enkelte utbedringer. Der bør påregnes flere tiltak.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



U-ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
• Det er påvist andre avvik:

Hull for avrenning til innebygget sisterne er for liten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Hull for avrenning til innebygget sisterne bør utvides slik at eventuelle lekkasjer blir synlige og kan oppdages tidlig.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Svellskader innredning bør skiftes for å unngå ytterligere forringelser.







U-ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med tilluft fra døren.

U-ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På vegg i teknisk rom da det ellers er fysiske hindringer . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



ETASJE 1 > DUSJ/WC

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Badet er fra byggeåret og arbeider er levert av firma. Vurderinger er da basert på at det er gitt ferdigattest.

ETASJE 1 > DUSJ/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Det ble med bruk av fuktindikator i våtsonen ikke registrert fukt som indikerer skader på denne befaringen.

ETASJE 1 > DUSJ/WC

Berganåsen 17 , 3133 DUKEN
Gnr 30 - Bnr 295
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trappen er noe slitt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Normalt vedlikehold bør påregnes.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Dørene fingerer greit og det er ikke registrert noen vesentlige skader på denne befaringen.

VÅTROM

U-ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Badet er fra byggeåret og arbeider er levert av firma. Vurderinger er da basert på at det er gitt ferdigattest.

U-ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Det ble med bruk av fuktindikator i våtsonen ikke registrert fukt som indikerer skader på denne befaringen.

U-ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Ved kontroll på tilfeldige valgte fliser ble det ikke registrert bom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

En del av gulvet har fall men det er nær flatt gulv ved vaskemaskin. Det er viktig at sluk kontrolleres og rengjøres jevnlig.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør gjennomføres tiltak for å forbedre fallforholdene ved vaskemaskinen, slik at vann ledes effektivt mot sluk.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for at vann blir stående på gulvet og kan trenge ut av rommet ved lekkasje eller overflødig vannsøl.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.
Regelmessig kontroll og rengjøring av sluk er viktig for å redusere risikoen for vannskader.

U-ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurderingen er basert på at det er gitt ferdigattest og det skal da være utført nødvendige kontroller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke mulig å se om membran er klemt ned i klemring i hele sluket. Dette kan være en svak løsning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om membranen er korrekt klemt i klemring i hele sluket.

Dersom dette ikke er tilfelle, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

Tilstandsrapport





ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket fungerer greit på denne befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap er plassert på teknisk rom. Stoppekran er plassert på teknisk rom. Det ble ikke registrert noen lekkasjer eller brudd på det som er synlig av rør på denne befaringen.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold.

Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og øker risikoen for feil håndtering ved eventuelle lekkasjer eller vedlikeholdsarbeid.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Det ble ikke registrert noen lekkasjer eller brudd på det som er synlig av rør på denne befaringen. Ingen unormal lukt fra avløp ble registrert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Se forøvrig vurderinger gjort under varmepumpe.



TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe av typen NILAN. Denne styrer balansert ventilasjon og har bereder funksjon.

Vurdering av avvik:

Berganåsen 17 , 3133 DUKEN
Gnr 30 - Bnr 295
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Ved kontroll på tilfeldige valgte fliser ble det ikke registrert bom. Vær alltid oppmerksom på bruk og rengjør sluk jevnlig. Tette sluk kan føre til at vann blir liggende og kan renne ut av rommet.

ETASJE 1 > DUSJ/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk og membran. Vurderingen er basert på at det er gitt ferdigattest og det skal da være utført nødvendige kontroller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke mulig å se om membran er klemt ned i klemring i hele sluket. På denne befaringen var det ingen tegn til lekkasjer til etasjen under. Men dette kan være en svak løsning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på at membranen er korrekt montert og klemt i klemring i hele sluket.

Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt utførelsen medfører økt risiko for at membranen ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen over tid.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



ETASJE 1 > DUSJ/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE 1 > DUSJ/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med tilluft fra døren.

ETASJE 1 > DUSJ/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På vegg i trappeløpet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noen merket, sår og mindre svellskader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre eller vedlikeholde overflatene for å forhindre ytterligere skader og forringelse av innredningen.

Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje, redusert levetid og behov for utskifting av deler av kjøkkeninnredningen.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2013.

Vurdering av avvik:

• Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren bør føres opp til over terrengnivå for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader på grunnmur og innvendige konstruksjoner.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer e.l. og støpt gulv på grunn. Vurdering av grunnmurer er basert på det som er mulig å se på en visuell befaring.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke vurdert opparbeidelser på tomten. Dette medregnet gjerder, opparbeidelser og steinsatt arealer. Vurderingen gjelder terrengforhold og visuell vurdering av mulige vannansamlinger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til et dårligere innemiljø.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er viktig å presisere at utvendige vann og avløpsledninger er skjulte konstruksjoner som ikke kan kontrolleres uten at det graves opp. Vurderinger blir gjort på bakgrunn av alder.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen/leiligheten. For boliger som er bygget etter TEK, hvor det er krav til radonsperre, legges ferdigattest til grunn for akseptert dokumentasjon.

Punktet kan omfatte balkonger, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses boligen og leiligheten, og det som er relevant og tilgjengelig å kontrollere på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper og etableres tilstrekkelig sikring på forstøtningsmurer i henhold til gjeldende krav. Manglende sikring medfører økt risiko for fallulykker og personskade.

Dersom de angitte tiltakene ikke følges opp kan dette i værste fall føre til fare for liv og helse.

Berganåsen 17 , 3133 DUKEN
Gnr 30 - Bnr 295
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumper slites og svekkes med tiden og over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Grunnet alder bør det utføres service, rense rørsystemet og kontrollere pumpen.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegget er i hovedsak fra byggeåret. Det er siste året montert nytt lys på bad i 2. etasjen. Sikringsskapet er plassert inne i garderoben i gangen. Hovedsikring på 40 amp. automatsikringer med 13 kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Dette basert på dokumentasjon. Lampa på badet er montert av firma men her mangler det dokumentasjon. Slik det tolkes et det kun tilkoblet strøm til eksisterende kobling.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra byggetiden ligger i selger boligperm. Det mangler dokumentasjon på tilkoblings av lampen. Manglende samsvarserklæring fører til usikkerhet vedrørende el-anlegget og ingen dokumentasjon på faglig utførelse. Anlegget bør da kontrolleres av en fagmann for avklaring vedrørende tilstand og nødvendige påkostninger. Det bør påpekes at forholdene bør avklares før kjøp.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Generell kommentar

Lampepunktet bør kontrolleres da det her mangler dokumentasjon.

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
U-etasje	57	5		62	
Etasje 1	60			60	30
SUM	**117**	**5**			**30**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etasje	Bad, soverom, soverom 2, tv-krok, teknisk rom, entré, hall m/trapp	Sportsbod	
Etasje 1	Dusj/wc, stue/kjøkken, soverom		

Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger viser wc rom i 2. etasjen og dette er et bad. Tegninger viser ikke at det er bod under trappen. Det er tilbygget med bod på nordsiden og det finnes ingen fasadetegninger som viser dette.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er montert lys på bad i 2. etasjen.

Berganåsen 17 , 3133 DUKEN
Gnr 30 - Bnr 295
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

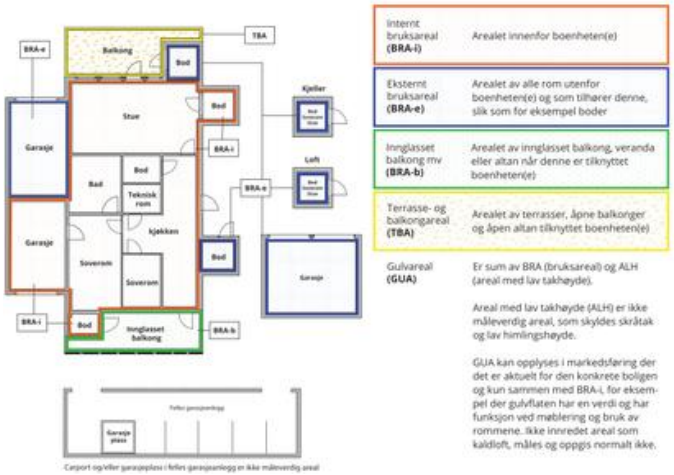
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et 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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Berganåsen 17 , 3133 DUKEN
Gnr 30 - Bnr 295
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Jan-Erik Fusdahl Rossavik og selger	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	30	295		0	299.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Berganåsen 17

Hjemmelshaver
Buvarp Inger Norunn

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	05.11.2012		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.06.2014		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	29.04.2026	Dødsbo og ikke fylt ut.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Berganåsen 17 , 3133 DUKEN
Gnr 30 - Bnr 295
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CL6071

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. apr. 2026

Oppdragsnummer
25-0057/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Berganåsen 17, 3133 DUKEN

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Nora Buvarp Lavik, Elise Buvarp Lavik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. november 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Inger Norunn Buvarp

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4955300
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført noe arbeid på bad eller våtrom

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det er utført mindre utbedring på terrassen. En bærebjelke med råteskader er slipt ned, og det er satt på en beskyttende hette for å forhindre videre vanninntrengning.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Elise Buvarp Lavik	9578-5999-4-3676328	2026-04-30 12:55:28
Nora Buvarp Lavik	9578-5999-4-2744552	2026-04-30 14:52:37

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke vært noe feil ved bad eller vaskerommet

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke vært noen problem.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke vært noen problem.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

Eventuell kommentar: Det er mindre råteskader på en bjelke på terrassen. Dette har blitt slipt ned og det har blitt satt på en 'hette' for å beskytte bjelken. Det er samme utførelse som naboen.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke vært noen problem.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke vært noen problem.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke vært noen problem.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke vært noen problem.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Tror ikke det.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Tror ikke det.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Tror ikke det.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Hagebod bygget i ettertid

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Nei, den har ikke det.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

Eventuell kommentar: Nei, det har ikke blitt gjort.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Stor egeninnsats ved opparbeidet hage på fremsiden og baksiden, det er lagt ned skifer og laget ulike soner for utemiljø.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke vært noen problem.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke vært noen problem.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Nei det gjør den ikke

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport er gjort i 02026 ved forberedelse av salg av eiendommen.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja. arealoppmåling ble gjennomført ved etablering av boligen av geoingeniørene AS (Sigmund Vistad). BRA Totalt er 122.8 m2 og BYA totalt med carp, bod og altan er 97,1 m2.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, det er det ikke. Det er et veldig hyggelig nabolag.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, det er ingen konflikter.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0057/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Nora Buvarp Lavik	2026-04-30	Elise Buvarp Lavik	2026-04-30

Identifikasjon

Nora Buvarp Lavik

Identifikasjon

Elise Buvarp Lavik

Signicat

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

Feie og tilsynsopplysninger:

3911/30/295/0/0 Adresse: Berganåsen 17, 3133 DUKEN

Kryss tegn om den ikke er registrert hos oss	
	I vår database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i ovennevnt adresse. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved, og vi har ikke mottatt noen melding fra ovennevnte adresse. Så vi er derfor ikke innom denne adressen på verken feiing eller tilsyn. Dersom det allikevel er ildsted tilkoblet, så meld dette på vår hjemmeside Skjema for ildsted

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.		X

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale
Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp. Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er: • Overvann (takvann og drenering) og spillvann (toalett, dusj, vask m.m) er ikke separert (fellessystem). • Ledninger som ikke er tette – primært betongledninger/galvaniserte ledninger. • Slamavskiller i bruk. • Ikke tilknyttet kommunalt avløp og har et privat avløp som er mer enn 10 år gammelt. • Takvann ledes til kommunal ledning.
Merknad:

Adkomst:

Adkomst fra	Fylkesvei ☐	Kommunal vei ☐	Privat vei ☒
Merknad:			

Kommunale gebyrer 2026:

Gebyr	**Årlig beløp**
Vann	5442
Avløp	10235
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m³-pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon Tillegg+/fradrag- Helårs ☒ Sommer ☐	3130 -470
Feiing	
Merknad: Rabatt for felles beholdere.	

Alle priser er inkl.mva.

Færder kommune
Postboks 250 Borgheim
3163 Nøtterøy
Telefon: 33 39 00 00

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 26.03.2026

Gnr:	30	Bnr.:	295	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Berganåsen 17, 3133 Duken						
Selger/Megler	Tønsberg & Færder Eiendomsmegler AS						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt ☒	privat ☐
Merknad:		

Avløp	kommunalt ☒	privat ☐
Slamavskiller?	Ja ☐	Nei ☒
Kommunal slamtømming?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Går det kommunale ledninger over eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

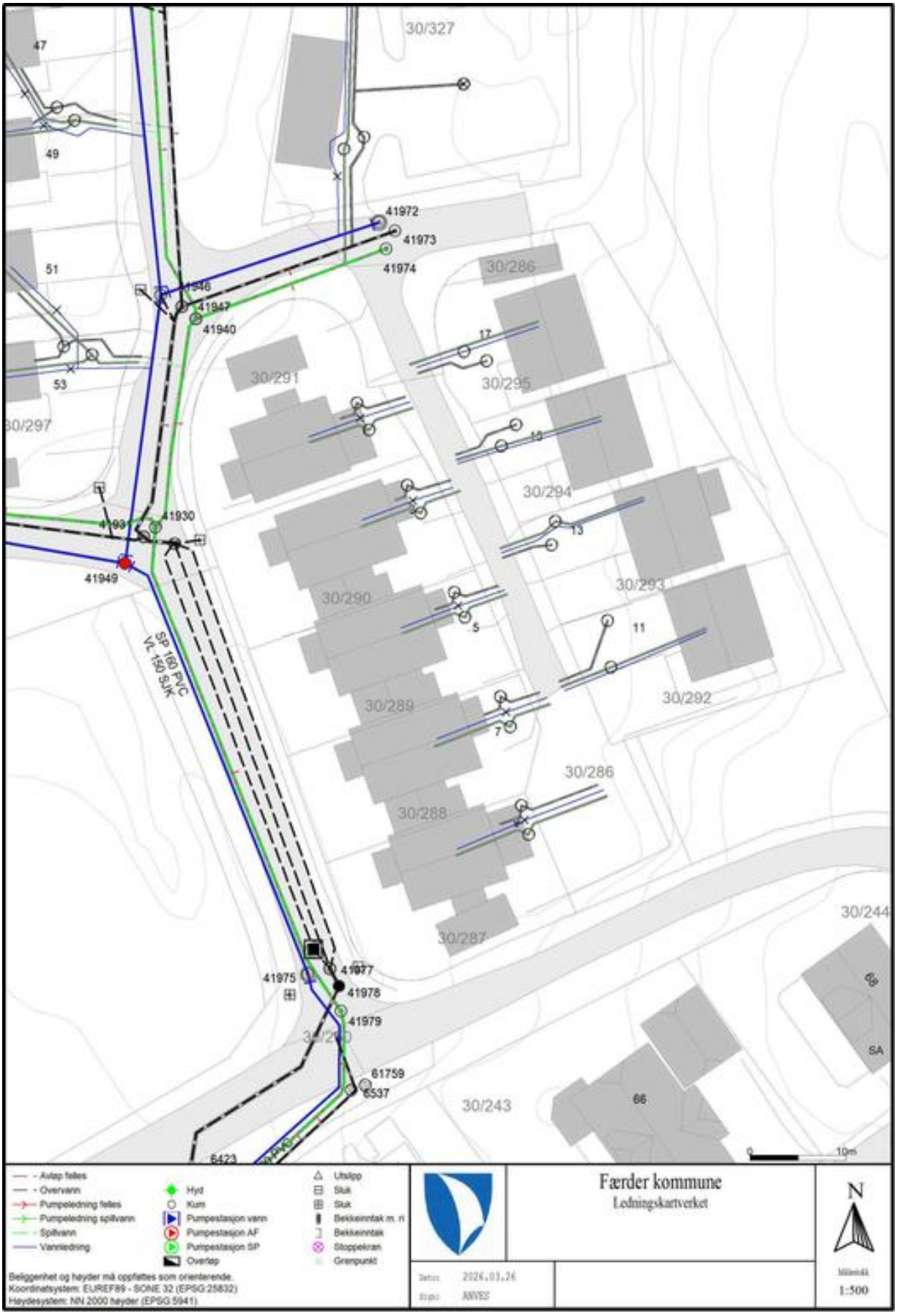
Privat avløp	Minirenseanlegg ☐	Slamavskiller og infiltrasjon ☐	Annet ☐
Merknad:			

Olje/parafin:

Det er forbud mot fyring med fossil olje og parafin fra 2020. Boliger med oljetank kan bli pålagt å fjerne den.
Merknad:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.


30/327
47
49
51
53
30/297
41972
41973
41974
41946
41947
41940
30/286
30/291
30/295
17
15
30/294
13
41930
41949
30/290
5
30/293
11
30/289
7
30/292
30/286
30/288
30/287
30/244
41975
41977
41978
41979
61759
6537
30/243
66
SA
6423
SP 160 PVC
VL 150 SJK
0
10m
- Avløp felles
- Overvann
Pumpeledning felles
Pumpeledning spillvann
Spillvann
Vannledning
Hyd
Kum
Pumpestasjon vann
Pumpestasjon AF
Pumpestasjon SP
Overløp
Utslipp
Sluk
Sluk
Bekkeinntak m. ri
Bekkeinntak
Stoppekran
Grenpunkt
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)
Færder kommune
Ledningskartverket
N
Dato: 2026.03.26
Sign: ANVES
Målestokk
1:500

Nøtterøy kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Thomas Ross Raftemo
Direkte telefon:
Vår ref.: 14/15288
Arkiv: GBR-30/295, FA-L42, GBR-
Deres ref.: 30/42

Dato: 16.06.2014

JM Norge AS
Postboks 2053

3103 TØNSBERG

Berganåsen 17, 30/295 - Ferdigattest for bolig

Det vises til anmodning om ferdigattest mottatt den 11. juni 2014 på D-sak 287/13.

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 utsteder kommuneutviklingssjefen herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis etter anmodning. Dokumentasjonen bekrefter at alle krav som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for angjeldende tiltak slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt, og kan trekkes tilbake, dersom den er utstedt på uriktig eller mangelfullt grunnlag.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i den tillatelse som er gitt. Bruksendring krever særskilt tillatelse.

Drifts- og anleggsseksjonen har godkjent ferdigmelding datert 02.12.2013 med oppdatert kart av 20.02.14 fra foretak Arnadal Anlegg AS for tilknytning av vann- og avløpsledninger til parsell av eiendommen gnr. 30 bnr. 295, Berganåsen 17, (Tomt 9) i henhold til innsendt dokumentasjon.

Med hilsen

Thomas Ross Raftemo
byggesaksbehandler/ingeniør

Færder kommune
Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163
Telefon

Utskriftsdato: 25.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	Kilde: Færder kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 **Gårdsnr.:** 30 **Bruksnr.:** 295
Adresse: Berganåsen 17, 3133 DUKEN
Referanse: 25-0057/26

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

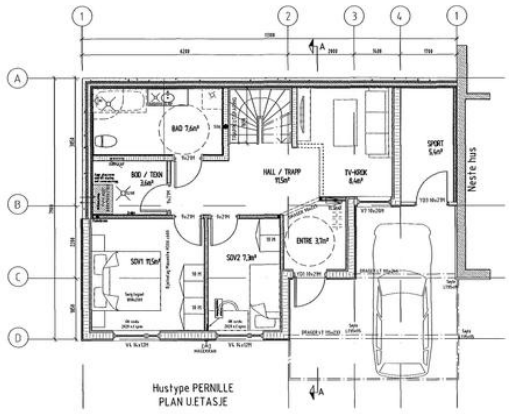
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

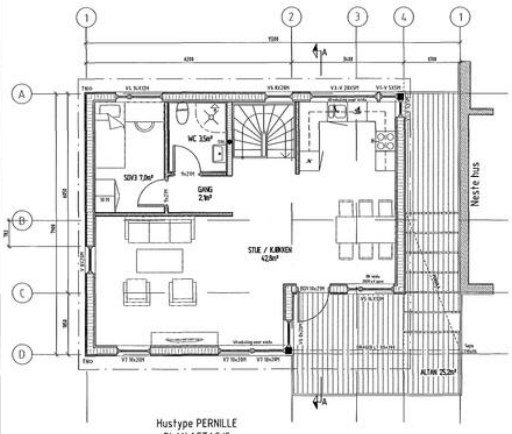
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

E1



Hustype PERNILLE
PLAN U.ETASJE

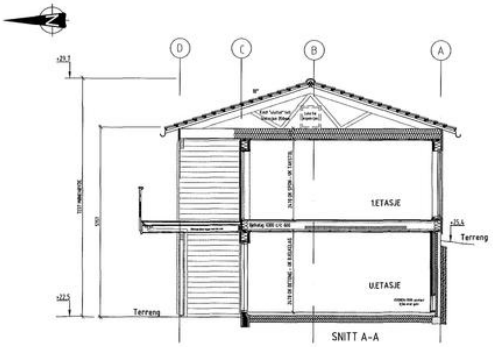


Hustype PERNILLE
PLAN 1.ETASJE

BRA U.ET	57,0m²
BRA 1.ET	60,8m²
SPORTSBOD	5,0m²
BRA totalt	122,8m²

BRA-P U.ET	53,5 m²
BRA-P 1.ET	60,8 m²
BRA-P totalt	114,3 m²

BYA - totalt 97,1m²
(med carp, bod og altan.)



SNITT A-A

Søksnr.: _____

Dato: 07 NOV 2012

Søksbeh.: _____

BESTEMMELSER

ALLE MÅL PÅ PLANER ER BEGNET FRA BINDINGSVERK.
VERTIKALE HOVEDMÅL PÅ DETT ER KONSTRUKSJONSMÅL.
FOR VERTIKALE OVERFLATEMÅL MIN. DETALJER.
TØYLER MAN DERSOM ANNET IKKE ER ANGITT.
TAKSTOLER/SPERRER - DIMENSJONERING LEV. ANSVAR.
TAKSTOL-MODUL SATT ETTER SANLET VURDERING AV
TRAPP, PIPE OG VVS-INNFØRINGER
OK ÅPNER OG VINDUER 1ETASJE (H4 D.F.OULV
LEGNOLTER 2 STK 48x48 OVER ÅPNINGER DERSOM ANNET
IKKE ER ANGITT.
SVELLER FORANKRES I BETONG.
FORANKRING AV TAK/VEGGER I HENHOLD TIL NS OG NBI

For brannvegger og -tak, se branoplan

Anmerkning, utstyr, installasjoner mm. som ikke er
bestilt i kontrakt / forutsetningsvis levert ikke.

1:100	140194	319	-

PERNILLE NR 9
Planer og snitt

Pernille

PROSJEKT
BERGAN
FELT B6

JM NORGE AS - Vestfold
Å Kommunesenter, Åsbyveien 31
PB 2053, 3103 Tønsberg
T 33 30 00 00
F 33 30 00 33
E-post: vestfold@jm.no

FASE
Rammesøknad

DATO	TEGN.	KONT.	FAGL.
05.11.12	SIK		ToM

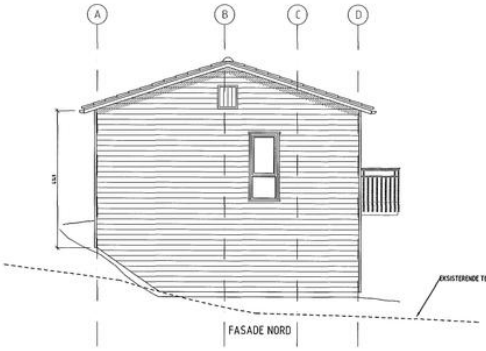
PERNILLE NR 9
Planer og snitt

1:100	140194	319	-

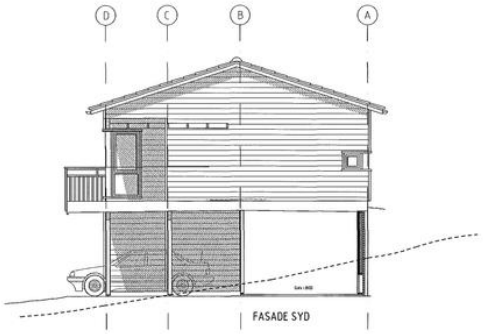
COPYRIGHT © 2012 JM NORGE AS



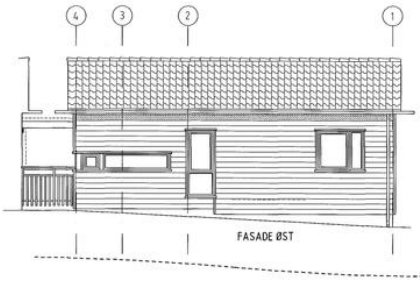
FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE SYD



FASADE ØST

Søksnr.: _____

Dato: 07 NOV 2012

Søksbeh.: _____

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.	KONTR.

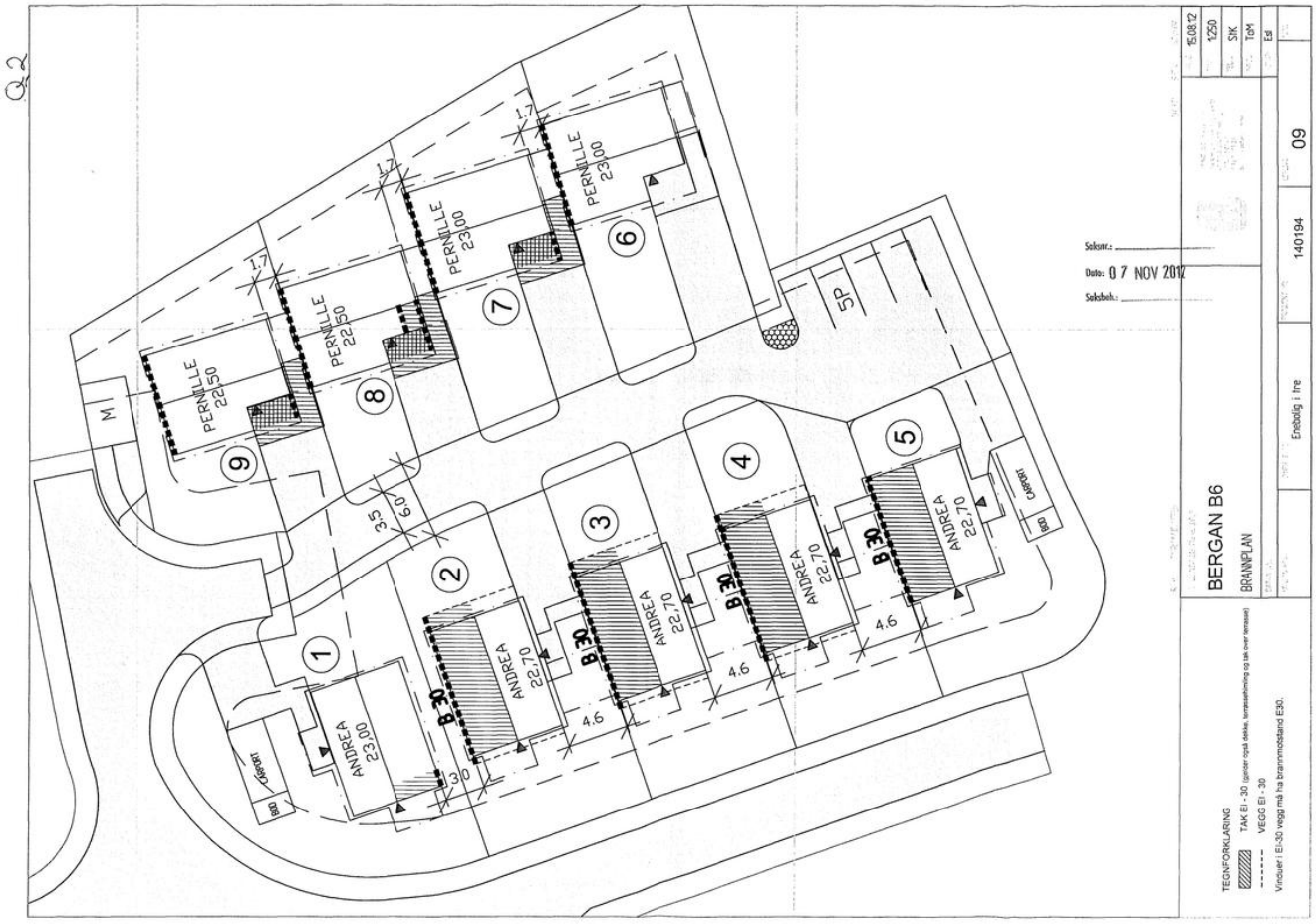
PROSJEKT/TEGNING GJELDER
BERGAN B6
FASADE PERNILLE NR 9

JM NORGE AS - Vestfold
Å Kommunesenter, Åsbyveien 31
PB 2053, 3103 Tønsberg
T 33 30 00 00
F 33 30 00 33
E-post: vestfold@jm.no

DATO	05.11.12
MÅL	1:100
TEGN.	SIK
FAGL.	ToM
KONTR.	

DATAARKIV

ORIGINALARKIV	BYGN. TYPE	PROSJEKT NR.	LØPENR.	REV.
	Enebolig i tre	140194	319	


Q2
PERNILLE 22,50
PERNILLE 22,50
PERNILLE 23,00
PERNILLE 23,00
ANDREA 23,00
ANDREA 22,70
ANDREA 22,70
ANDREA 22,70
B30
4,6
3,5
6,0
1,7
5P
M1
Carport
BOD
Saksnr.:
Dato: 07 NOV 2012
Saksbeh.:
BERGAN B6
BRANNPLAN
Enebolig i fre
140194
09
15.08.12
1:250
STK
TeM
Es
TEGNFORKLARING
TAK EI - 30 (gjelder også dekke, terrassehimling og tak over terrasse)
VEGG EI - 30
Vinduer i EI-30 vegg må ha brannmotstand EI30.


Q1
Idrettsplass
Lekeplass
X6564150
X6564100
X6564050
A=299
A=360
A=252
A=321
A=271
A=297
A=336
A=293
A=318
55 stk A
30/67
30/244
Saksnr.:
Dato: 07 NOV 2012
Saksbeh.:
B 011112 PÅFØRT MÅL GeH JeT
A 050912 PÅFØRT HUSNR GeH JeT
BERGAN B6
SITUASJONSPLAN
JM Norge AS, Telemark
Lundegata 4C, Pb 45
3701 Skien
Telefon: 35 54 33 50
E-post: telemark@jm.no
DATO 250512 TEGN jet KONTR. gub FASE jet
MÅLESTOKK 1:500
PROSJEKT NR. 140194
TEGNINGSNR. 03
REV. B
COPYRIGHT © 2011 JM NORGE AS

Tegnforklaring

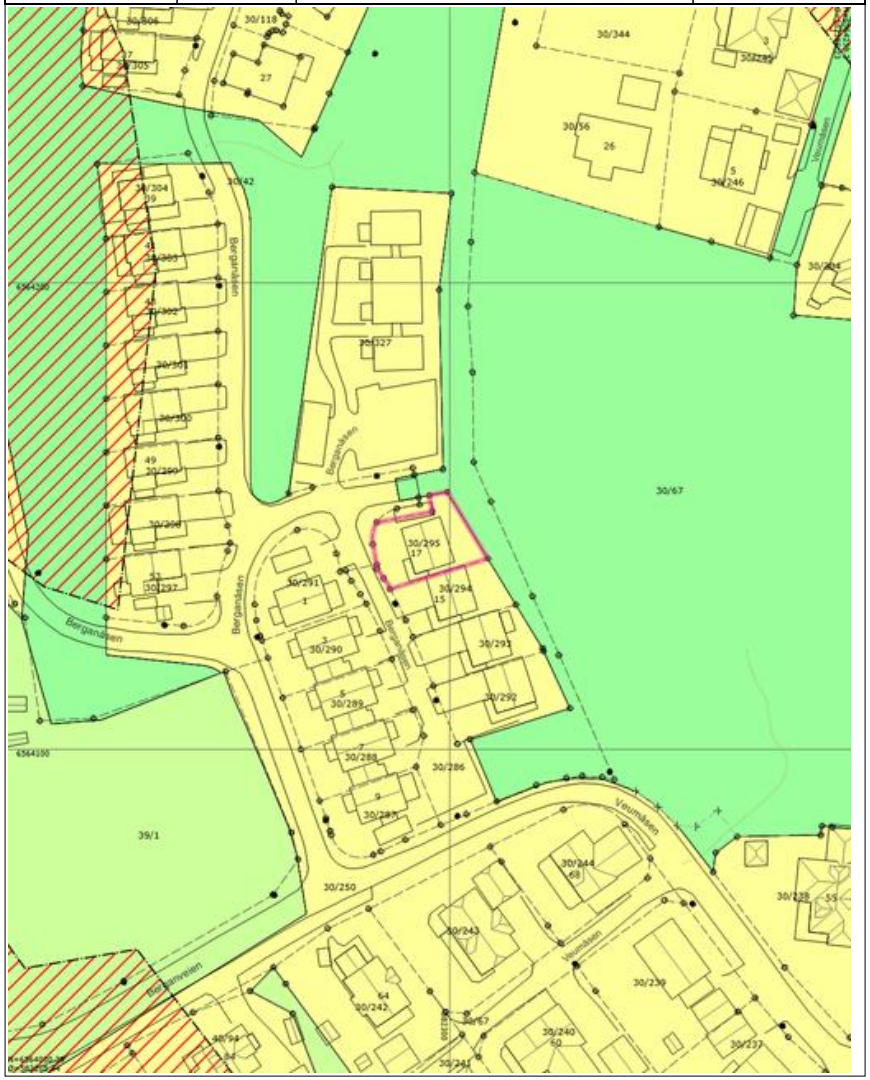
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseOmråde
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Kanal og grøft
- Høydekurve

Færder kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 30	Bnr: 295	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Berganåsen 17 3133 DUKEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

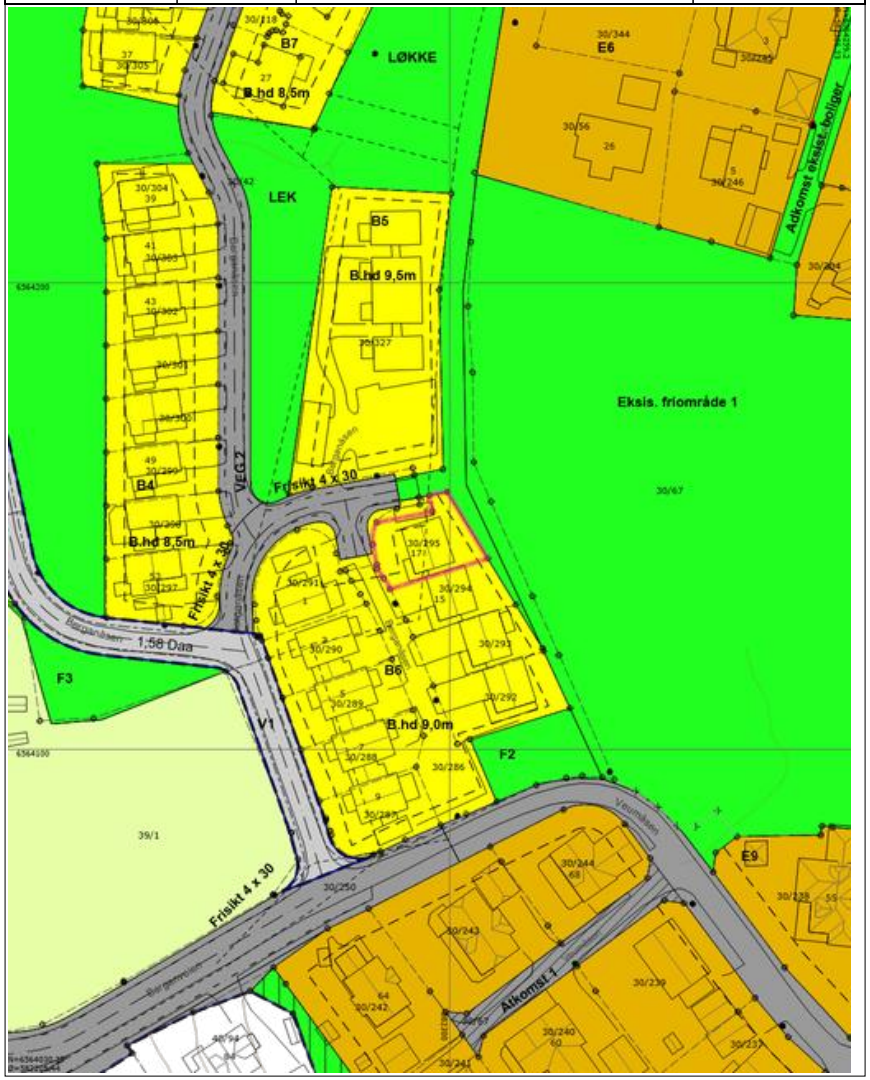
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde detaljregulering/mindre endring	RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Traktorveg	Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	RpGrense	RpFormålgrense
Eiendomsgrense som skal oppheves	Byggegrense	Regulert senterlinje
Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane	Regulert kjørefelt
Måle- og avstandslinje	Bevaring av landskap og vegetasjon	Frisiktsone ved veg
Byggeområde	Boligområde	Konsentrert småhusbebyggelse
Landbruksområde	Offentlig trafikkområde	Offentlig friområde
Felles avkjørsel	Kjøreveg	Kanal og grøft
Høydekurve		

Færder kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 30	Bnr: 295	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Berganåsen 17 3133 DUKEN			
Annen info:	Veumåsen			

Målestokk 1:1000



Areal for biloppstillingsplasser skal ikke medregnes i bebygd areal.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T- 1442 skal være oppfylt. Innvendig støynivå skal ikke overstige 30dBa og utvendig støynivå skal ikke overstige 55 dBA.

Før utbygging i områdene B2 – B6 kan igangsettes skal det foreligge en situasjonsplan som viser tomtedeling, bebyggelsens plassering, høyde og form, garasjeplassering og 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Ved plassering av boliger nærmere friområdene enn 4 meter skal det etableres et fysisk skille i grensen, enten med beplantning eller lavt gjerde. Dette skal vises på situasjonsplanen.

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

§ 4

Område for boliger B1

Innenfor området tillates det nyere tilbygget, oppført ca 1960 til den gamle skolebygningen revet. Den gamle skolebygningen og SFO tillates ombygd til boligformål, leiligheter. Det tillates oppført garasjer, boder og tilbygg som harmonerer med eksiterende bebyggelse i høyde, takform og materialbruk. Balkonger, heissjakter, svalganger og utvendige trapper tillates oppført på den gamle skolebygningen. Maks bebygd areal, BYA = 32 % og byggehøyde skal ikke overstige eksisterende bygning, 14 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

Det skal avsettes plass til 1 garasje og 1 biloppstillingsplass pr. leilighet. Areal for biloppstillingsplasser medregnes ikke i bebygd areal.

Innmålt eksisterende eik innenfor området skal bevares.

Ved etablering av balkonger på den gamle skolebygningen mot riksveien må rekkverket oppføres slik at det gir tilfredsstillende støydemping.

Ved etablering av uteplasser ved eksisterende SFO bygning mot riksveien må det etableres lokale skjermvegger på ca. 1,7 meter av hensyn til støyforholdene.

§ 5

Område for boliger B2

Innenfor området tillates den gamle gymsalen revet. Ny bebyggelse tillates oppført som eneboliger eller 2 manns boliger oppført som enten frittliggende, kjedehus eller rekkehus. Maks bebygd areal, BYA = 32 % og byggehøyden skal ikke overstige 7,5 meter over gjennomsnittlig terreng rundt bygget.

NR 154- 2

Reguleringsbestemmelser for endring av reguleringsplan for Veumåsen, plan 154-2
Vedtatt av kommunestyret 14.12.05, sak nr. 082/05

§ 1

Planens avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 22.03.05, revidert 12.05.05, sist rev. 6.10.05, i målestokk 1:1000, vedtatt av kommunestyret 14.12.05, sak nr. 082/05.

§ 2

Reguleringsformål

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder (Pbl § 25, 1.ledd, nr. 1)
- Områder for boliger og tilhørende anlegg
- Eksisterende bebyggelse

Landbruksområde (Pbl § 25, 1.ledd, nr. 2)
- Område for jordbruk

Offentlige trafikkområder (Pbl § 25, 1.ledd, nr. 3)
- Kjørevei
- Kjørevei med gang- og sykkelveg - fortau

Friområder (Pbl § 25, 1.ledd, nr. 4)
- Løkke, lekeplass, sti

Spesialområder (Pbl § 25, 1.ledd, nr. 6)
- Kommunalteknisk virksomhet
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Bevaring av vegetasjon

Fellesområder (Pbl § 25, 1. ledd, nr. 7)
- Felles avkjørsel

§ 3

Felles bestemmelser nye boliger

Garasjer og boder som anlegges parallelt med vei, kan oppføres inntil 1,0 meter fra reguleringsgrense mot trafikkformål. Garasjer og boder kan godkjennes i nabogrense mot boligformål og friområde. Internt innenfor de enkelte delfelt kan bebyggelsen oppføres i nabogrense.

BYA = 30 % og bygghøyden skal ikke overstige 8,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

§ 11

Eksisterende bebyggelse, E1 – E 10

Boliger skal, med unntak av gruppebebyggelsen, oppføres som frittliggende og kan, med bygningsrådets samtykke, oppføres inntil 2 m fra nabogrense i øst og nord.

Det tillates bare oppført 1 bolig på hver tomt. Hybelleilighet kan tillates etter dokumentasjon av tilstrekkelig uteareal og parkering.

Boligtomtene, inkludert område for gruppebebyggelse, kan bebygges med inntil 25 % brutto golvareal i forhold til netto tomteareal.

Mønehøyde skal ikke overstige 7 m fra gjennomsnittlig terreng langs yttervegg før byggearbeidet starter. Tilbygg og påbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse mht. høyde, proporsjoner og form.

§ 12

Offentlig trafikkområder

I planområdet skal det opparbeides nye kjøreveger med og uten fortau.

Fra Berganveien skal det opparbeides ny atkomst med fortau fram til området.

§ 13

Friområdene, F1 - F3

Det skal utarbeides en helhetlig utomhusplan for friområdene som skal vise utforming, plassering av lekeutstyr, terrengbehandling, ny og eksiterende vegetasjon. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen. De tiltak som grenser inntil det enkelte boligfelt skal ferdigstilles i takt med utbyggingen av de enkelte boligfeltene. Alle friområdene skal ferdigstilles før det gis byggetillatelse for 50 % av boligene.

NR. 154-2

§ 6

Område for boliger B3

Innenfor området tillates bebyggelsen oppført som eneboliger, frittliggende eller som kjedehus eller rekkehus på små tomter.
Maks bebygd areal, BYA = 36 % og byggehøyden skal ikke overstige 8,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

§ 7

Område for boliger, B4

Innenfor området tillates bebyggelsen oppført som eneboliger, frittliggende eller som kjedehus eller rekkehus på små tomter.
Maks bebygd areal, BYA = 40 % og byggehøyden skal ikke overstige 8,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

§ 8

Område for boliger, B5

Innenfor området tillates oppført leilighetsbebyggelse i inntil 2 etasjer i tillegg til garasjekjeller.
Garasjekjeller tillates oppført delvis nedgravet.
Maks bebygd areal, BYA = 40 % og byggehøyden skal ikke overstige 9,5 meter over nivå overkant dekke garasjekjeller.

Innenfor området tillates innebygde trapper og inngangspartier og lignende oppført i byggegrensen mot friområdet. Bygningenes veggliv skal oppføres 4 meter fra formålsgrensen.

§ 9

Område for boliger, B6

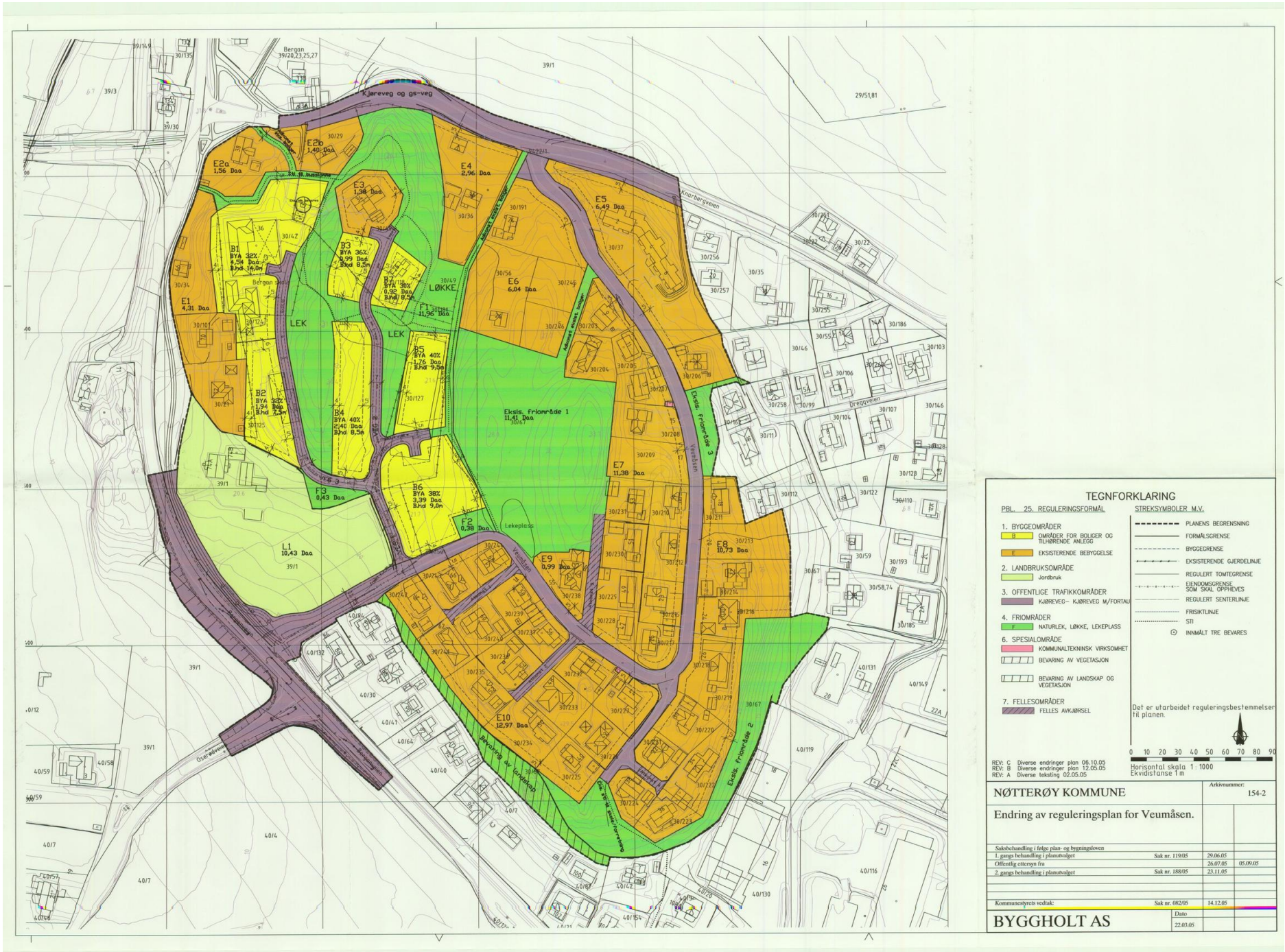
Innenfor området tillates oppført leilighetsbygg i en eller flere bygninger eller eneboliger oppført som frittliggende eller som kjedehus, rekkehus på små tomter.
Maks bebygd areal, BYA = 38 % og byggehøyden skal ikke overstige 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

Innenfor området tillates innebygde trapper og inngangspartier og lignende oppført i byggegrensen mot friområdet. Bygningenes veggliv skal oppføres 4 meter fra formålsgrensen.

§ 10

Område for boliger, B7

Innenfor området tillates eksisterende fritidsbolig endret til boligformål. Maks bebygd areal



TEGNFORKLARING

PBL. 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - B — OMRÅDER FOR BOLIGER OG TILHØRENDE ANLEGG
   - E — EKSISTERENDE BEBYGGELSE
2. LANDBRUKSOMRÅDE
   - Jordbruk
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG– KJØREVEG M/FORTAU
4. FRIOMRÅDER
   - F — NATURLEK, LØKKE, LEKEPLASS
6. SPESIALOMRÅDE
   - KOMMUNALTEKNINSK VIRKSOMHET
   - BEVARING AV VEGETASJON
   - BEVARING AV LANDSKAP OG VEGETASJON
7. FELLESOMRÅDER
   - FELLES AVKJØRSEL

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- EKSISTERENDE GJERDELINJE
- REGULERT TOMTEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE SOM SKAL OPPHEVES
- REGULERT SENTERLINJE
- FRISIKTLINJE
- STI
- INNMÅLT TRE BEVARES

Det er utarbeidet reguleringsbestemmelser til planen.

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90

Horisontal skala 1 : 1000
Ekvidistanse 1 m

REV: C Diverse endringer plan 06.10.05
REV: B Diverse endringer plan 12.05.05
REV: A Diverse tekstING 02.05.05

NØTTERØY KOMMUNE

Arkivnummer: 154-2

Endring av reguleringsplan for Veumåsen.

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven			
1. gangs behandling i planutvalget	Sak nr. 119/05	29.06.05	
Offentlig ettersyn fra		26.07.05	05.09.05
2. gangs behandling i planutvalget	Sak nr. 188/05	23.11.05	
Kommunestyrets vedtak:	Sak nr. 082/05	14.12.05	

BYGGHOLT AS

Dato 22.03.05

Færder kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3911 - Færder kommune	**30**	**295**	**0**	**0**	Berganåsen 17, 3133 DUKEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	298.88m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	299.63m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3911 154	Veumåsen (14.12.2005)	Konsentrert småhusbebyggelse	298.88m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Færder kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	**30**	**295**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

Areal: 299,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6564144,80 Øst: 582295,84

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6564136,60	582285,90	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12	
			2,57	Ikke hjelpelinje		12	
2	6564138,74	582284,47	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12	
			0,86	Ikke hjelpelinje		12	
3	6564139,60	582284,42	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12	
			4,49	Ikke hjelpelinje		12	
4	6564144,01	582283,57	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12	6,50
			4,88	Ikke hjelpelinje		12	
5	6564148,70	582284,45	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12	
			12,11	Ikke hjelpelinje		12	
6	6564150,99	582296,34	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12	
			3,55	Ikke hjelpelinje		12	
7	6564154,48	582295,67	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12	
			3,95	Ikke hjelpelinje		12	
8	6564155,20	582299,55	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12	
			16,67	Ikke hjelpelinje		12	
9	6564140,96	582308,22	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12	
			21,94	Ikke hjelpelinje		12	
10	6564134,39	582287,29	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12	4,70
			2,64	Ikke hjelpelinje		12	

Tegnforklaring

- Kum - annen eier
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Sandfangskum
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Sluk
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig grensepunkt
- MatrikkelnummermedSnr.
- Skap
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Traktorveg
- Husnummer med bokstav
- Kanal og grøft

Færder kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 30	Bnr: 295	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Berganåsen 17 3133 DUKEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Færder kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	**30**	**295**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Kjede/atriumhus	300367567	0	Midlertidig brukstillatelse	Bolig	143	97	0	143

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6564142 Øst: 582293 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	15.04.2013	29.04.2013	
IG-Igangsettingstillatelse	02.10.2013	11.03.2014	
MB-Midlertidig brukstillatelse	10.03.2014	11.03.2014	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	117	3	Kjøkken	2	2	Berganåsen 17	30	295	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	57	0	1	83	0	83

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	60	0	0	60	0	60

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: D287/13

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Færder kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3911 - Færder kommune	**30**	**295**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	299,7	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
20.11.2013	Nei	Nei	Nei			Nord: 6564144.795 Øst: 582295.836280086 System: EPSG:25832

Andel i fellesareal	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1/9	30	286	0	0

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			30/295	0
Oppmålingsforretning	23.03.2021	23.03.2021	21/1638		30/298	0
					30/299	0
					30/295	0
					30/317	0
					30/303	0
					30/42	0
					30/306	0
					30/67	0
					144/9	0
					30/271	0
					30/56	0
					30/191	0
					39/1	0
					30/301	0
					30/292	0

					30/297	0
					30/273	0
					30/320	0
					30/293	0
					30/34	0
					30/294	0
					30/327	0
					151/1	0
					30/305	0
					30/302	0
					30/307	0
					30/319	0
					30/291	0
					30/118	0
					30/318	0
					30/304	0
					30/250	0
					30/36	0
					30/272	0
					30/296	0
					30/290	0
					30/286	0
					30/269	0
					30/300	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			30/295	0
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			30/295	0
Annen forretningstype	19.11.2013	19.11.2013			30/286	0
					30/295	0
Annen forretningstype	06.11.2013	06.11.2013			30/288	0
					30/294	0
					30/287	0
					30/295	0

					30/292	0
					30/286	0
					30/291	0
					30/293	0
					30/290	0
					30/289	0
Feilretting	30.10.2013	30.10.2013			30/295	0
					30/286	0
Oppmålingsforretning	28.10.2013	30.10.2013		Mottaker	30/295	299.3
					30/294	0
					30/42	0
				Avgiver	30/286	-299.4

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300367567	Kjede/atriumhus	Bolig	Midlertidig brukstillatelse	143	0	143

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Berganåsen	17			Nord: 6564142 Øst: 582293 System: EPSG:25832		Postnummerområde 3133-DUKEN Tettsted 2521-Tønsberg Kirkesokn 1-Nøtterøy Stemmekrets 2-HÅRKOLLEN Grunnkrets 504-Skallestad SKOLEKRETS 4-OSERØD

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	J-Journalnummer: 48/13

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
299,7	Nord: 6564144,79519396 Øst: 582295,8362741 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

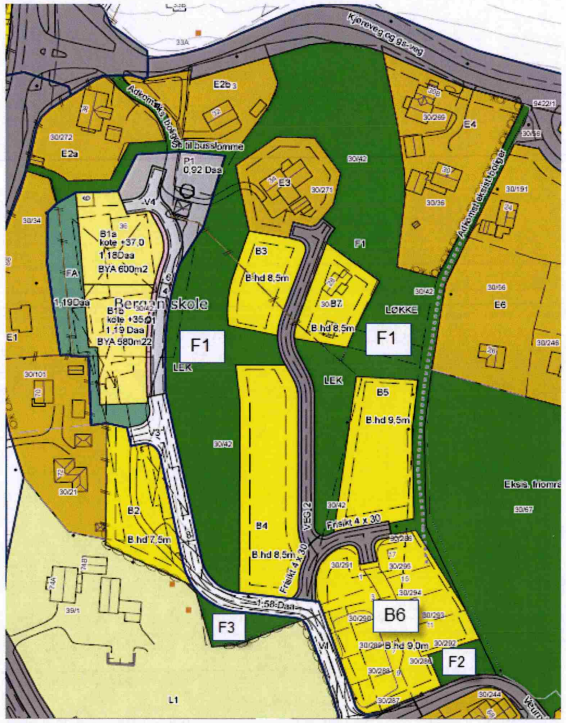
Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Vedlegg J nr. 5

3. Hjemmelshavere til g/bnr. 30/287-295 har plikt til å være medlem i huseier-forening for området sammen med alle øvrige boliger på feltene B1a, B1b, B2, B3, B4, B5 og B7 innenfor planområdet. Huseier-foreningen plikter å stå for drift og vedlikehold av regulerte offentlige friområder merket F1, F2 og F3 på utsnitt av regulerings-plan.

4. Hjemmelshavere til g/bnr. 30/287-295 har plikt til drift og vedlikehold av felles privat vei med tilhørende VA-anlegg og parkering samt miljøstasjon på g/bnr. 30/286 Strøm til miljø-stasjon hentes fra g/bnr. 30/295. Kostnaden kompenseres med redusert bidrag til drift og vedlikehold.



Ovenstående tinglyses som heftelse på g/bnr. 30/287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294 og 295 i Nøtterøy kommune.

Tønsberg, 22.11.2013
For Nøtterøy kommune iht. fullmakt
JM Norge AS - Org.nr. 829 350 122

Magnus Berg

Thor Erland Stange

P.140194

Side 2 av 2

LR 3.12.13
Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt
829 350 122
org.nr./fødselsnr.

Vedlegg J nr. 5

G/bnr. 30/287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294 og 295 i Nøtterøy kommune Bergan B6 - Rettigheter og plikter

1. Hjemmelshaver til g/bnr. 30/291 har rett til uhindret å benytte nødvendig del av g/bnr. 30/290 for vedlikehold av bolig.

   Hjemmelshaver til g/bnr. 30/290 har rett til uhindret å benytte nødvendig del av g/bnr. 30/289 og 30/291 for vedlikehold av bolig og carport.

   Hjemmelshaver til g/bnr. 30/289 har rett til uhindret å benytte nødvendig del av g/bnr. 30/288 og 290 for vedlikehold av bolig og carport.

   Hjemmelshaver til g/bnr. 30/288 har rett til uhindret å benytte nødvendig del av g/bnr. 30/287 og 30/289 for vedlikehold av bolig og carport.

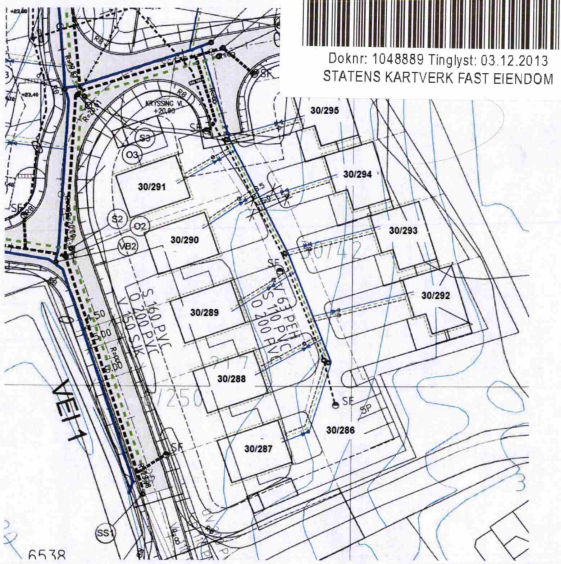
   Hjemmelshaver til g/bnr. 30/287 har rett til uhindret å benytte nødvendig del av g/bnr. 30/288 for vedlikehold av bolig.

   Hjemmelshaver til g/bnr. 30/292 har rett til uhindret å benytte nødvendig del av g/bnr. 30/293 for vedlikehold av bolig.

   Hjemmelshaver til g/bnr. 30/293 har rett til uhindret å benytte nødvendig del av g/bnr. 30/292 og 30/294 for vedlikehold av bolig og carport.

   Hjemmelshaver til g/bnr. 30/294 har rett til uhindret å benytte nødvendig del av g/bnr. 30/293 og 30/295 for vedlikehold av bolig og carport.

   Hjemmelshaver til g/bnr. 30/295 har rett til uhindret å benytte nødvendig del av g/bnr. 30/294 for vedlikehold av bolig og carport.



Doknr: 1048889 Tinglyst: 03.12.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. Farge utvendig på bebyggelse på g/bnr. 30/287-295 kan ikke endres uten godkjenning fra Nøtterøy kommune.

TES

P.140194

Side 1 av 2

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget

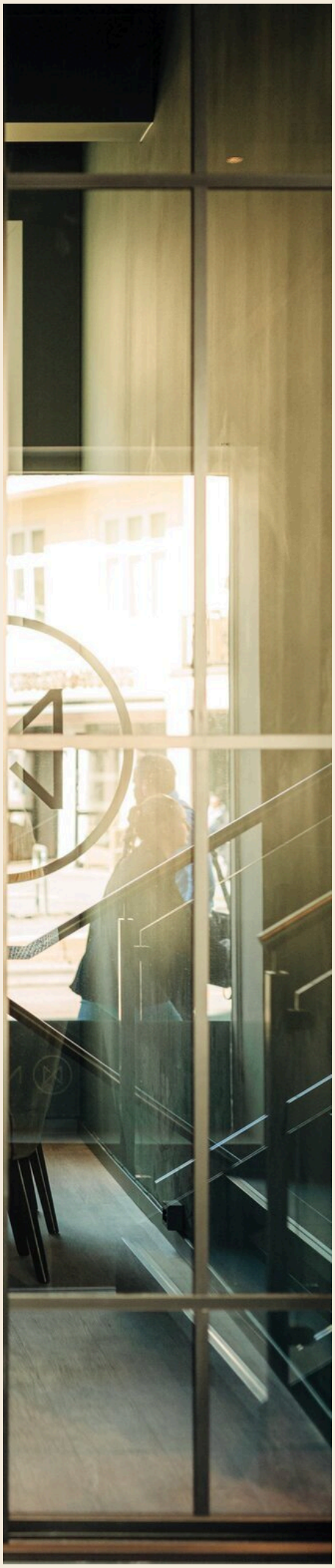




Velkommen til

Nordvik Tønsberg

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

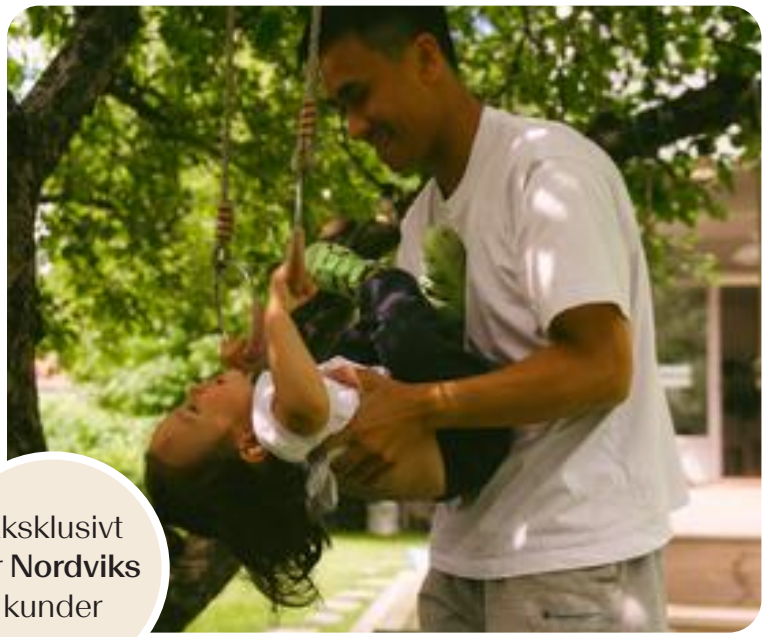


Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er 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 for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 25-0057/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Berganåsen 17 3133 DUKEN
Matrikkel: Gnr 30, bnr 295 (ideell andel 1/1) / Gnr 30, bnr 286 (ideell andel 1/9) i Færder kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Christoffer Kvalshaugen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Tønsberg
c.kvalshaugen@nordvikbolig.no
955 94 100