NORDVIK

Øvre Smidsrødvei 87A

3 soverom | 87 kvm | Enebolig



Velkommen til

Øvre Smidsrødvei 87A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.06.2026









Nøkkelinformasjon

Tanstad; Sjarmerende enebolig med flott beliggenhet og stort potensial

Prisantydning	**2 950 000,-**
Omkostninger	**74 840,-**
Totalpris	**3 024 840,-**
BRA-i	**87 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1954**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

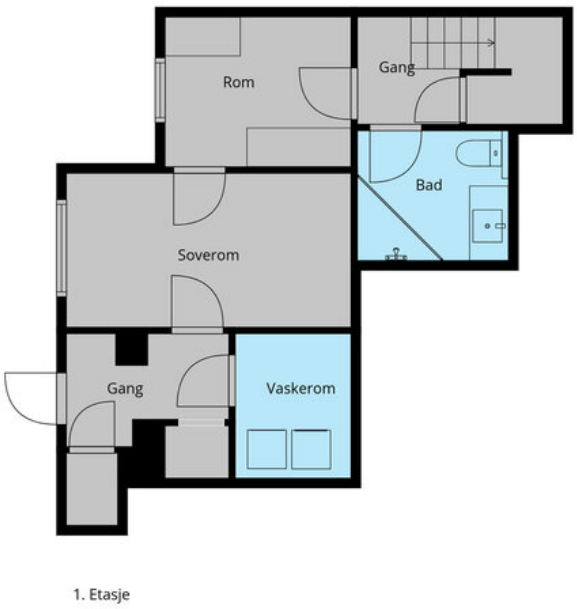
Velkommen til Øvre Smidsrødvei 87 A – en frittliggende enebolig med attraktiv beliggenhet på Nøtterøy. Eiendommen ligger i etablert boligområde med kort avstand til sjø, natur og servicetilbud.

Boligen er opprinnelig oppført i 1954 og er innredet med blant annet stue med vedovn, kjøkken, bad, vaskerom og 3 soverom. Planløsningen gir gode muligheter for modernisering og tilpasning etter egne ønsker og behov. Eiendommen fremstår med et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, og vil være særlig interessant for kjøpere som ønsker å rehabilitere og skape sin egen bolig.

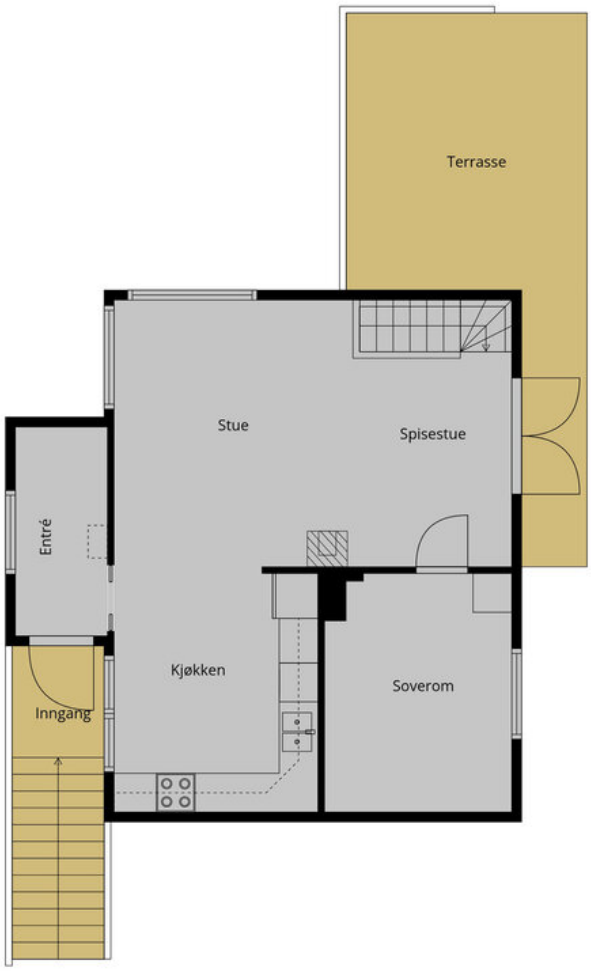
Høydepunkter
* Kort vei til sjø, friluftsområder og servicetilbud
* Skrånende tomt med gode solforhold
* Vedovn og varmepumpe
* Gode muligheter for modernisering og verdiskapning for den rette kjøper

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 35 kvm
Total BRA: 35 kvm



1. Etasje



2. Etasje

Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme





































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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0104/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Øvre Smidsrødvei 87A, 3120 NØTTERØY
Gnr 13, bnr 97 (ideell andel 1/1) i Færder kommune

Selger
Bytteskjerm AS

Kjøpesum og omkostninger
2 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
73 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
74 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
94 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 024 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 044 540,- (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
1954

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 87 kvm
Totalt BRA: 87 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 35 kvm. Gang, vaskerom, 2 soverom, trapperom, bad
Total BRA: 35 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Gang, stue/kjøkken, soverom
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 20 kvm.

Solforhold
Eiendommen byr på normalt gode solforhold.

Innhold
Frittliggende enebolig med en praktisk planløsning med oppholdsrom og følgende rominndeling;

1. etasje (ca. 52 kvm):
Entré/gang med adkomst til boligens hovedrom.
Lys og åpen stue med kjøkken i åpen løsning som gir gode soner for både opphold og måltider.
Soverom

Underetasje (ca. 35 kvm):
Trappegang med forbindelse til hovedetasjen
2 soverom,
Baderom
Separat vaskerom
Gang med dør ut

Standard
Enebolig oppført i 1954 med beliggenhet i etablert boligområde på Nøtterøy. Boligen er oppført over to plan og fremstår med et betydelig oppgraderings- og vedlikeholdsbehov. Dette er en eiendom som vil passe godt for kjøpere som ønsker å rehabilitere og videreutvikle boligen etter egne ønsker og behov.

Innvendig er boligen preget av ulike overflater og løsninger fra forskjellige tidsperioder. Kjøkken og bad har eldre standard, og flere bygningsdeler har nådd eller overskredet forventet levetid. Det er registrert behov for oppgraderinger på blant annet våtrom, vinduer,

ventilasjon og deler av det tekniske anlegget.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1979. Tilstandsrapporten påviser slitasje, punkterte glass og enkelte råteskader, og utskifting må påregnes. Taket er tekket med takstein, men det er registrert forhold ved takkonstruksjonen som anbefales undersøkt nærmere.

Underetasjen ligger delvis mot terreng, og det er registrert tegn til fuktpåvirkning på vegger og overflater. Det anbefales videre undersøkelser og vurdering av dreneringsforholdene rundt boligen. Eiendommen har også krypkjeller hvor det er registrert forhøyede fuktverdier.

Oppvarming skjer blant annet via varmepumpe installert i 2023. Anlegget var ikke i drift ved befaringen, og funksjon bør derfor kontrolleres av fagperson. Naturlig ventilasjon gjennom ventiler og avtrekk fra våtrom.

Boligen fremstår samlet sett som et spennende oppussingsobjekt med attraktiv beliggenhet og gode muligheter for den som ønsker å investere i oppgradering og modernisering. Kjøpere oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten før budgivning.

Parkering
Det vil bli tinglyst rett til to parkeringsplasser på gnr. 13, bnr. 451, som er eiendommen beliggende bak den selgende eiendommen. Deler av arealet foran boligen som selges, og som ikke utgjør plenareal, tilhører nevnte eiendom (gnr. 13, bnr. 451). Som følge av dette vil den selgende eiendommen få tinglyst bruksrett til to parkeringsplasser på dette området.

Selger forplikter seg til å sørge for at nødvendige dokumenter utarbeides og tinglyses, samt å dekke alle kostnader knyttet til tinglysingen.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Det har vært utført arbeid på våtrom av både faglært og ufaglært (tidligere eiere).
- Det skal bygges 3 minihus i bakkant oppå fjellet.
- Selger har ikke kjennskap til eiendommen.

Bygningssakkyndig
Metiri 4 AS

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:

Rapporten omhandler en enebolig oppført i 1954, med hovedetasje og underetasje. Bygningen er oppført med grunnmur av sparesteinsbetong og trekonstruksjoner over grunnmur.

Det er registrert eldre bygningsdeler og tekniske installasjoner med betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det er blant annet observert omfattende slitasje og skader på vinduer, terrasse, overflater og enkelte dører. Bad og vaskerom i underetasjen må påregnes totalrenovert. Det er også registrert tegn til fuktpåvirkning i underetasjen og krypkjelleren, som ses i sammenheng med redusert drenering. Det er skjulte konstruksjoner og et eldre olje-/parafinanlegg. For øvrig henvises det til de enkelte bygningsdelene med tilhørende beskrivelser, vurderinger og tilstandsgrader.

På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig med påfølgende risiko for skjulte skader og svekkelser som ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved en visuell tilstandsvurdering. For øvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i bygningsdelenes alder, forventede levetid og observasjoner gjort ved befaringen.

UTVENDIG:
Taket er tekket med betongtakstein fra slutten av 1980-tallet, med renner og nedløp av plastbelagt stål fra samme periode.
Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon. Underetasjen har vegger av pusset sparesteinsbetong, mens 1. etasje er oppført i bindingsverk med liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1979, malt hovedytterdør i tre og malt inngangsdør til underetasjen. Terrassen har støpt betongdekke med terrassebord over. Utvendig trapp er utført i betong med flislagte trinn.

INNVENDIG:
Innvendige overflater består av parkett, laminat og betong på gulv, samt malte plater, betong og himlingsplater på vegger og i himlinger.
Innvendig er det lakkert tretrapp og malte fyllingsdører, enkelte med profillist. Etasjeskille er utført som trebjelkelag, mens gulv mot grunn er av betong. Boligen har mursteinspipe med sotluke/feieluke og vedovn i stuen fra begynnelsen av 2000-tallet. Underetasjen har vegger av pusset sparesteinsbetong mot terreng, med stedvis malte murflater og påforede eller kledde vegger.

Deler av underetasjen
ligger helt eller delvis under terreng. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Det elektriske anlegget ble kun visuelt besiktiget, da det ikke var strøm i bygningen på befaringsdagen.
- Innvendige vannledninger er av kobber, med hovedstoppekran plassert på soverom i underetasjen.
- Avløpsrørene er av støpejern og vurderes å være fra byggeåret.
- Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekksventil på badet, veggventil i stuen og tilluft gjennom ventiler i vinduene.
- Det er installert varmepumpe.
- Varmtvannsberederen er på 120 liter og er plassert i et innbygget skap med tilhørende ekspansjonskar.

TOMTEFORHOLD:
Eiendommen ligger i skrånende terreng med synlig fjell, løsmasser og oppfylte partier rundt bygningen. Grunnmuren er utført i pusset
saresteinsbetong fra byggeåret. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Det er registrert rørføringer og nivåmåler som tyder på at eiendommen har eller har hatt et olje-/parafinanlegg.

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Dører
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Krypkjeller
Innvendig > Innvendige trapper
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmesentral
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig > Nedløp og beslag:
· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
· Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var et krav på omleggingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Deler av takstigen mangler, og den er ikke tilfredsstillende festet.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

Utvendig > Vinduer:
· Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
· Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
· Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.

Utvendig > Inngangsdør i Underetasjen:
Nedre del av døren har tydelige tegn på stor slitasje. Det er sprekker i malingen, og det er synlige reparasjoner som følge av tidligere
fuktskader.
Kostnadsestimat: Under 20 000,-.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
· Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Terrassebordene viser tegn til slitasje og manglende vedlikehold. Betongen som terrassebordene ligger på har mangelfull tetting mot
grunnmuren og er oppsprukket. Det er observert store sprekker i betongdekket.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.

Innvendig > Overflater:
· Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Det er observert skjolder i himlinger og på veggflater, sprekker i tapet samt hakk og sår i laminatgulv. På murvegger i underetasjen er det registrert saltutslag og avflassing av maling.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.

Innvendig > Pipe og ildsted:
· Pipen har slitte fuger, og det er avskalling av tegl på innsiden. Det ble observert større mengder avskallet tegl i sotluken. Det er også etablert et fuglerede i luftekanalen i pipen. Sotluken er rusten og lar seg ikke lukke.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

Innvendig > Innvendige dører:
· Enkelte av innvendige dører har betydelige skader Flere av dørene har hakk og sår både i dørblad og karmer. Det er også dører med store malingskader.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

Tomteforhold > Oljetank:
· Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter om oljetanken er tømt, rengjort eller sanert. Tankens tilstand og innhold er ukjent.
Kostnadsestimat: Under 20 000,-.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert saltutslag og avflassing av maling på murveggene. Gulvet består av ubehandlet/pusset betong, og det er ikke registrert synlig tettesjikt eller annen dokumentert fuktsikring. Sluket er av støpejern og fremstår å være fra byggeår.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
· Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det er registrert saltutslag og avflassing av maling på murveggene. Gulvet består av ubehandlet betong uten synlig eller dokumentert
tettesjikt. Sluket er av støpejern og fremstår som eldre.
Kostnadsestimat: Under 20 000,-.

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert bom under samtlige kontrollerte gulvfliser. Membran eller annen tettesjiktsløsning var ikke synlig ved døråpningen, og det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets oppbygging eller utførelse. Bom under flisene viser mangelfull heft mot underlaget og medfører risiko for at flisene løsner eller sprekker. Det er registrert svartsopp i fugene i dusjsonen. Manglende synlig og dokumentert tettesjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet og gjenværende funksjon.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
· Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det er registrert vesentlige avvik ved våtrommet, herunder bom under gulvfliser, manglende dokumentasjon på tettesjikt og tegn til vedvarende fuktbelastning i dusjsonen. Våtrommet må påregnes totalrenovert, og hulltaking ble derfor ikke vurdert å ville tilføre
vesentlig informasjon. Skjulte fukt- eller konstruksjonsskader kan ikke utelukkes.
Kostnadsestimat: Under 20 000,-.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til
rekkverk i utvendige trapper.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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
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
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Ildsted i stuen.
- Varmepumpe.
- Stedvis vegghengte panelovner.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen, og strømforbruk er derfor ikke kjent. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 323,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann
- Avløp
- Renovasjon
- Feiing

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 015 814,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 063 255,- pr. 2025
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
Toten forsikring
Polisenr: 12312345

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 603 kvm (Eiertomt)
Boligen er godt plassert på en romslig tomt med naturskjønne og varierte omgivelser. I bakkant av eiendommen ligger fjellet som en naturlig avslutning på tomten og gir et fint naturpreg.
I fremkant av boligen er det en grønn plen av god størrelse, som gir gode muligheter for uteopphold og lek.
NB! Se eget parkeringspunkt vedrørende parkeringsforhold.

Terrassen byr på gode solforhold og er et naturlig samlingspunkt for uteliv og avkobling. Her kan man nyte solen store deler av dagen.
Samlet sett er dette en tomt med gode kvaliteter og stort potensial for den som ønsker å sette sitt eget preg på uteområdene.

Matrikkelbrev fra Færder er vedlagt salgsoppgaven. Eiendommen vises med sikre eiendomsgrenser.

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
Eiendommen ligger på Smidsrød, et etablert og attraktivt boligområde på Nøtterøy med en beliggenhet som gir deg det beste av begge verdener, sjønær natur og praktisk nærhet til hverdagens fasiliteter.

Teie Torg er hjørnesteinen i lokalmiljøet, med dagligvarehandel, apotek og et variert servicetilbud som gjør de fleste ærender enkle å ordne rett i nærområdet. I nærområdet finner du også barnehage, skole og ungdomsskole, noe som gjør dette til et ypperlig sted for barnefamilier.

Nøtterøy er kjent for sin vakre og varierte kystlinje, og sjøen er alltid nær. Området byr på flotte muligheter for bading, båtliv og turer langs kyststiene, og sommerstid er Nøtterøy et av regionens mest populære friluftsområder. Nøtterøy Idrettsforening tilbyr et bredt spekter av aktiviteter innen fotball, håndball, friidrett og turn, og det er et aktivt og engasjert idrettsmiljø i kommunen.

Tønsberg sentrum med sitt brede tilbud av handel, restauranter, kulturopplevelser og byliv nås på få minutter, og med gode bussforbindelser i området er hverdagen enkel enten du har bil eller ikke.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen har svært gode kollektivmuligheter. Det er kun ca. 1 minutters gange til nærmeste bussholdeplass, hvor bussen tar deg direkte til både Teie og Tønsberg sentrum. Fra Tønsberg finner du hyppige togforbindelser både mot Oslo og Skien

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager og skoler i nærområdet. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser
Eiendommen sogner til Herstad skolekrets

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Eiendommen har status som "tatt i bruk" i kommunens dokumenter, første gang 15.12.1954.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger av boligens fasader samt 1. etasje og kjellerplan, datert i 1954. Det er avvik fra opprinnelige tegninger:

1.etasje:
Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken og satt inn interntrapp i spisestuedel. Terrasse er senere tilbygget og fremkommer ikke på opprinnelige tegninger.

Kjeller:
Opprinnelige tegninger av kjellerplan, viser rom benevnt med "inspeksjonsluke, matbod, kjøkken og stue". Det er strøket over kjøkken og stue på tegningen og skrevet med penn "sov". Det er uvisst for megler om dette er påført etter stempling eller ikke. Planløsning på kjellerplan har avvik og kjellerplan er trolig også utvidet. Det er satt inn intern trapp fra hovedplan og det er etablert både vaskerom og bad.

Det ble søkt om å sette inn nye vinduer i 1979.

Det gjøres oppmerksom på at fasadeendringer og bruksendring av rom fra tilleggsdel ti hoveddel, er søknadspliktig hos kommunen.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av boligens rom og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for bruksendring vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og er gjort kjent med at selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav knyttet til dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område.
I kommuneplanens arealdel datert 06.09.2023 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende, samt byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Merk!
Det er utskilt to tomter (rett bak denne eiendommen, 87B og 89A) som det er planlagt boligbebyggelse på. Det foreligger ett-trinnstillatelse på begge tomtene for ny enebolig, bod og uteanlegg datert 26.01.2026 for Øvre Smidsrødvei 87B og Øvre Smidsrødvei 89A, datert 23.02.2026.

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. 13, bnr. 97 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
3911/13/97:
21.02.1969 - Dokumentnr: 812 - Jordskifte Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Utdrag fra Vestfold jordskifterett om grensegangsforretning mellom gnr. 13, bnr. 93, 95, 96, 97 (denne eiendommen), 98, 101 og 102.

22.11.2018 - Dokumentnr: 1585480 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:13 Bnr:451
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Eiendommen med gnr. 13, bnr. 451 har en tinglyst rettighet til å anlegge vann og avløp på gnr. 13, bnr. 97 og 452.

22.11.2018 - Dokumentnr: 1585485 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:13 Bnr:451
Meglers kommentar: Denne eiendommen gir gnr. 13, bnr. 451 tinglyst veirett over sin eiendom. Se situasjonsplan

bak i salgsoppgaven.

Eiendommens grunndata:
29.01.1954 - Dokumentnr: 209 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3911 Gnr:13 Bnr:2

06.02.1974 - Dokumentnr: 990028 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 14, BNR. 226

01.01.2018 - Dokumentnr: 21143 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0722 Gnr:13 Bnr:97

30.05.2018 - Dokumentnr: 821135 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3911 Gnr:13 Bnr:451
Elektronisk innsendt

31.05.2018 - Dokumentnr: 823354 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3911 Gnr:13 Bnr:452
Elektronisk innsendt

31.05.2018 - Dokumentnr: 823366 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3811 Gnr:13 Bnr:453
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1223603 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0729 Gnr:13 Bnr:97

01.01.2024 - Dokumentnr: 462318 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3811 Gnr:13 Bnr:97

22.04.2026 - Dokumentnr: 440886 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:3911 Gnr:13 Bnr:451
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt

22.04.2026 - Dokumentnr: 440897 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:3911 Gnr:13 Bnr:451
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt

Eiendommens rettigheter:
10.08.2018 - Dokumentnr: 1123570 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:13 Bnr:98 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:13 Bnr:98 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Tinglyst avtale om bruk av vei, parkering, vann og avløp. Denne eiendommen og gnr. 13, bnr. 454 og 455 har rett til adkomst og parkering over gnr. 13, bnr. 98, snr. 1 og 2 i Færder kommune ihht. skissert på situasjonskart, og rett til å koble seg til vann og avløp.

10.08.2018 - Dokumentnr: 1123570 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:13 Bnr:98 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:13 Bnr:98 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.2018 - Dokumentnr: 1123570 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:13 Bnr:98 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:13 Bnr:98 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 13, bnr. 2 i Færder kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er følgende heftelser tinglyst:

1813/900010-1/91 BESTEMMELSE OM BEITERETT
28.10.1813 RETTIGHETSHAVER: KNR:3911 GNR:13 BNR:4
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1823/900010-1/91 BESTEMMELSE OM BEITERETT
20.05.1823 RETTIGHETSHAVER: KNR:3911 GNR:13 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1856/900029-1/91 ERKLÆRING/AVTALE
25.02.1856 Forlik vedr. opparbeidelse og vedlikehold av bygdevei
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1905/900097-1/91 UTSKIFTING

15.06.1905
1909/900019-2/91 VILKÅR I FESTEKONTRAKT
04.05.1909 ÅRLIG AVGIFT NOK 16
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Rettighetshaver: AUGUSTDATTER KAREN

1917/900508-1/91 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

13.12.1917
1922/900272-1/91 ERKLÆRING/AVTALE
15.06.1922 BESTEMMELSE OM SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK/KANAL/ELV

1923/900267-1/91 BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS
14.06.1923 RETTIGHETSHAVER: KNR:3911 GNR:13 BNR:40
Bestemmelse om adkomstrett

1929/900275-1/91 UTSKIFTING
12.03.1929

1930/900333-1/91 UTSKIFTING
04.02.1930 Overutskifting

1942/299-1/91 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

05.02.1942 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1946/1519-1/91 UTSKIFTING
29.05.1946 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1946/2203-1/91 UTSKIFTING
20.07.1946 Overutskifting .
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1956/839-1/91 BEST. OM ADKOMSTRETT
16.04.1956 RETTIGHETSHAVER: KNR:3911 GNR:13 BNR:107
Bestemmelse om vann/kloakkledning

1956/2925-1/91 BEST. OM ADKOMSTRETT
25.10.1956 RETTIGHETSHAVER: KNR:3911 GNR:13 BNR:106

1957/2974-1/91 SKJØNN
30.10.1957 Elektriske kraftlinjer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1965/1959-2/91 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
11.06.1965 RETTIGHETSHAVER: KNR:3911 GNR:14 BNR:87
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 1,8 m

1966/1511-1/91 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
06.05.1966

1968/240-1/91 JORDSKIFTE
24.01.1968 Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1973/4205-1/91 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
13.08.1973 RETTIGHETSHAVER: KNR:3911 GNR:10 BNR:189
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 2 m

1977/1142-1/91 JORDSKIFTE
25.02.1977 Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/1126-1/91 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
16.02.1981 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

1982/12051-1/91 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
22.09.1982 RETTIGHETSHAVER: KNR:3911 GNR:10 BNR:1
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 1,5 m

1984/1458-1/91 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
02.02.1984 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/12601-1/91 JORDSKIFTE
19.09.2002 Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

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.

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 er næringsdrivende og har ihht. vilkår ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring

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 ble utført tilsyn med fyringsanlegget på eiendommen samt siste feiing datert 06.09.2024. Det ble under siste tilsyn ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ingen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes.

Oljetank:
Det foreligger krav om sanering av oljetank. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter om oljetanken er tømt, rengjort eller sanert. Tankens tilstand og innhold er ukjent.
Konsekvens/tiltak: Oljetank må påregnes sanert. Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres. Det må påregnes at tanken lokaliseres og saneres i henhold til gjeldende regelverk. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent tilstand er økt risiko for lekkasje, forurensning og økonomisk ansvar for opprydding, samt mulig avkortning i forsikring ved skade.

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.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 580,-
Markedspakke med bolighefte kr. 16 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke (alt av visninger er inkludert) kr. 3 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 96 330,- 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 18. juni 2026

Ansvarlig megler
Jørgen Nyhus, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97017151

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).

Øvre Smidsrødvei 87A

Nabolaget Herstad - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Labakken skole (1-7 kl.) 461 elever, 31 klasser	22 min 2 km
Føynland skole (1-7 kl.) 257 elever, 17 klasser	3 min 2.1 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10... 230 elever, 13 klasser	5 min 2.3 km
Borgheim ungdomsskole	20 min
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl... 471 elever, 37 klasser	20 min 1.8 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	21 min 1.8 km
Færder videregående skole 750 elever	7 min 3.7 km

Offentlig transport

Tandstad Linje 100	1 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	11 min 4.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	32 min

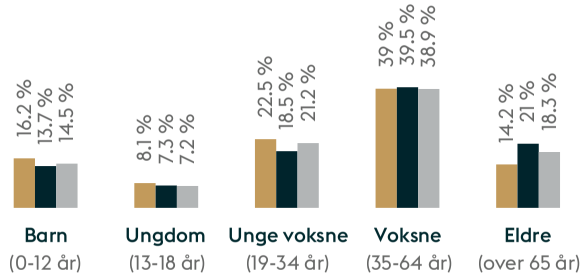
Barnehager

Smidsrød Fus barnehage (0-5 år... 78 barn	7 min 0.6 km
Herstadløkka barnehage (1-5 år... 40 barn	13 min 1.1 km
Føynland barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 2.3 km

Dagligvare

Coop Extra Nøtterøy	15 min
Rema 1000 Borgheim	17 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Herstad	1 258	557
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Borgheim ungdomsskole	20 min
Wilhelmsenhallen	21 min
ENERGY Fitness Borgheim	16 min
EVO Nøtterøy	22 min

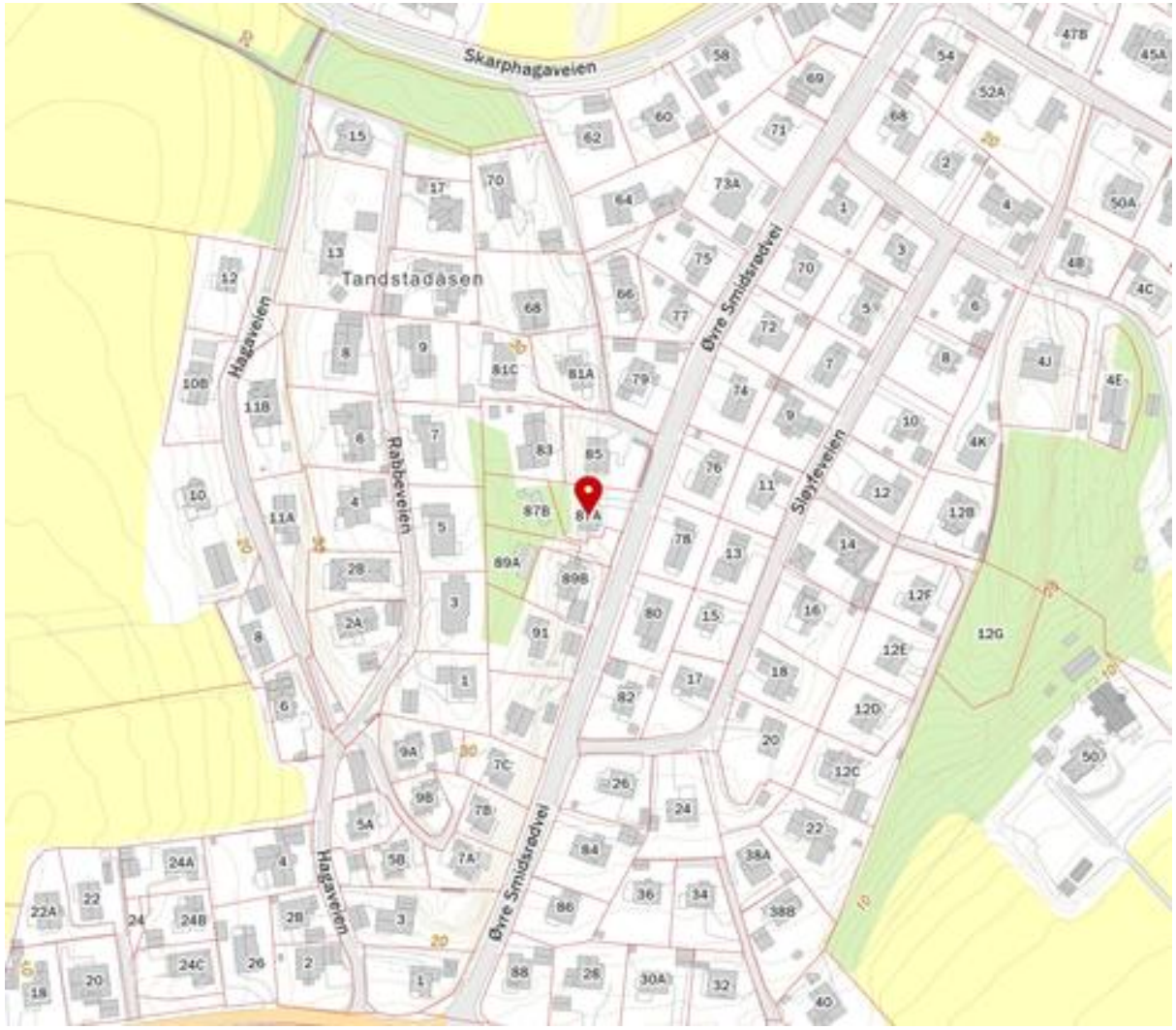
«Her er stille og rolig. Hyggelige folk, det er landlig og kort vei til butikker og turstier»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Gateparkering
Lett 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Øvre Smidsrødvei 87 A, 3120 NØTTERØY
FÆRDER kommune
gnr. 13, bnr. 97

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 07.06.2026 **Rapportdato:** 17.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22688-1022 **Eiendomsverdi ref nr:** SG6197

Autorisert foretak: Metiri 4 AS

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

Norsk takst

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

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.

Metiri 4 AS

Rapportansvarlig

Einar Lund
Uavhengig Takstingeniør
einar@metiri.no
906 15 443

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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© 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.

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.



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.



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.



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.



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.



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

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en enebolig oppført i 1954, med hovedetasje og underetasje. Bygningen er oppført med grunnmur av sparesteinsbetong og trekonstruksjoner over grunnmur.

Det er registrert eldre bygningsdeler og tekniske installasjoner med betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det er blant annet observert omfattende slitasje og skader på vinduer, terrasse, overflater og enkelte dører. Bad og vaskerom i underetasjen må påregnes totalrenovert. Det er også registrert tegn til fuktpåvirkning i underetasjen og krypkjelleren, som ses i sammenheng med redusert drenering. Det er skjulte konstruksjoner og et eldre olje-/parafinanlegg. For øvrig henvises det til de enkelte bygningsdelene med tilhørende beskrivelser, vurderinger og tilstandsgrader.

På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig med påfølgende risiko for skjulte skader og svekkelser som ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved en visuell tilstandsvurdering. For øvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i bygningsdelenes alder, forventede levetid og observasjoner gjort ved befaringen.

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein fra slutten av 1980-tallet, med renner og nedløp av plastbelagt stål fra samme periode. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon. Underetasjen har vegger av pusset sparesteinsbetong, mens 1. etasje er oppført i bindingsverk med liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1979, malt hovedytterdør i tre og malt inngangsdør til underetasjen. Terrassen har støpt betongdekke med terrassebord over. Utvendig trapp er utført i betong med flislagte trinn.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av parkett, laminat og betong på gulv, samt malte plater, betong og himlingsplater på vegger og i himlinger. Innvendig er det lakkert tretrapp og malte fyllingsdører, enkelte med profillist. Etasjeskille er utført som trebjelkelag, mens gulv mot grunn er av betong. Boligen har mursteinspipe med sotluke/feieluke og vedovn i stuen fra begynnelsen av 2000-tallet. Underetasjen har vegger av pusset sparesteinsbetong mot terreng, med stedvis malte murflater og påforede eller kledde vegger. Deler av underetasjen ligger helt eller delvis under terreng. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

VÅTROM Gå til side

Vaskerommet fra byggeår har opplegg for vaskemaskin, pussede betongflater og malte treoverflater på veggene, pusset betonggulv og sluk av støpejern.

Badet fra 2010 tallet, har fliser på gulv og vegger og er innredet med servantskap, vegghengt toalett og dusj med dusjvegger. Det er opplyst at det tidligere er utført både faglært og ufaglært arbeid på våtrommet, men tidspunkt, omfang og utførende foretak er ikke kjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets oppbygging eller utførelse.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er av eldre dato og har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det elektriske anlegget ble kun visuelt besiktiget, da det ikke var strøm i bygningen på befaringsdagen. Innvendige vannledninger er av kobber, med hovedstoppekran plassert på soverom i underetasjen. Avløpsrørene er av støpejern og vurderes å være fra byggeåret. Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekksventil på badet, veggventil i stuen og tilluft gjennom ventiler i vinduene. Det er installert varmepumpe. Varmtvannsberederen er på 120 liter og er plassert i et innbygget skap med tilhørende ekspansjonskar.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger i skrånende terreng med synlig fjell, løsmasser og oppfylte partier rundt bygningen. Grunnmuren er utført i pusset sparesteinsbetong fra byggeåret. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Det er registrert rørføringer og nivåmåler som tyder på at eiendommen har eller har hatt et olje-/parafinanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

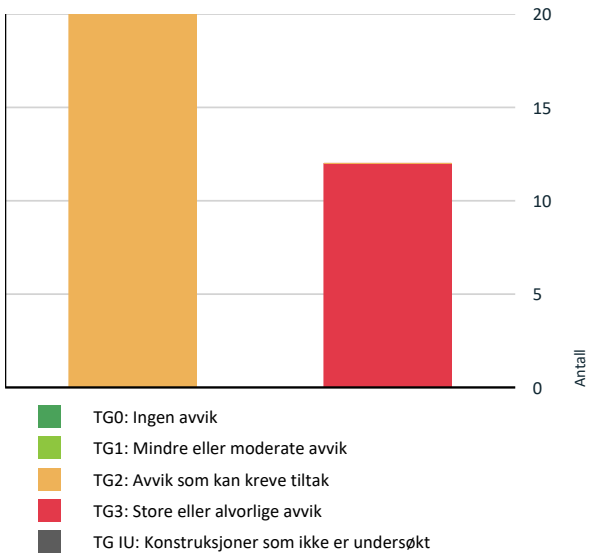
Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra 1954, men disse samsvarer ikke med dagens planløsning og rombruk. I underetasjen er det blant annet etablert bad, vaskerom og to rom som benyttes som soverom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at endringene eller bruken av rommene er omsøkt og godkjent. Forholdet bør avklares med kommunen.

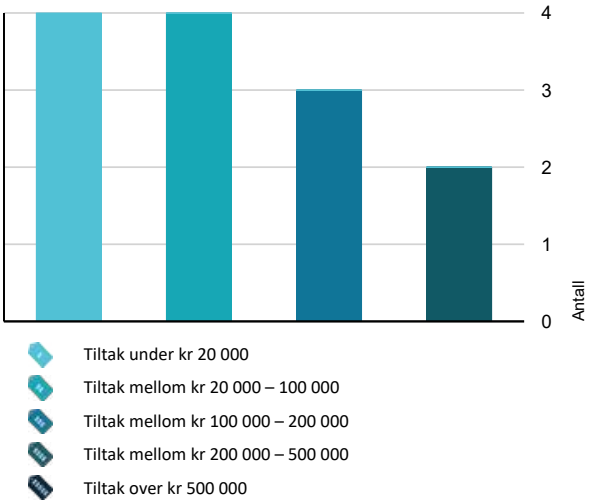
Sammendrag av boligens tilstand

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 gjøres oppmerksom på at bygningsdeler med Tilstandsgrad TG2 eller høyere kan kreve nærmere undersøkelser. Omfanget av eventuelle skader eller avvik kan ikke alltid fastslås på grunnlag av undersøkelsesnivået som ligger til grunn for rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Inngangsdør i Underetasjen	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein fra slutten av 1980-tallet. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taket bærer preg av elde og slitasje. Det er mose på taket. Taksteinens overflatebelegg er nedslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Taket bør følges opp jevnlig, og det anbefales å fjerne mose for å redusere fuktbelastning og forlenge levetiden på taksteinen.
På grunn av alder og slitasje er det økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. For å unngå fremtidige skader bør det planlegges utskifting av taktekking og undertak innen rimelig tid.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er av plastbelagt stål, fra slutten av 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var et krav på omleggingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Deler av takstigen mangler, og den er ikke tilfredsstillende festet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere må monteres på hele eller deler av taket for å oppfylle kravene som gjaldt ved omleggingstidspunktet. Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, som kan skade personer, dyr eller eiendom. Det må etablere tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, inkludert montering og forsvarlig feste av takstige. Manglende eller dårlig festet takstige gir økt risiko for ulykker ved feiing og kan føre til pålegg fra myndighetene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene i underetasjen består av pusset sparesteinsbetong, mens 1. etasje har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning, begge fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledningen bærer preg av elde og slitasje. Det er luftbobler i malingen og stedvise tegn til fuktpåvirkning.. Murpussen i underetasjen har sprekker og riss. Dette kan medføre redusert ventilasjon bak kledningen, noe som øker risikoen for fuktskader over tid. Begrenset lufting bak kledningen kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne og øke risikoen for fuktrelaterte skader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kledningen bør utbedres og overflatebehandles for å hindre videre forringelse. Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risiko for fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen. Sprekker og riss i murpussen bør utbedres for å forhindre vanninntrengning og ytterligere skader på konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er påvist andre avvik:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, og det var ikke mulig å foreta en fullstendig vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. På befaringen var det en luke øverst i gavlveggen som ikke lot seg åpne, noe som begrenset adkomsten til takkonstruksjonen. Taket har skjevheter i form av svanker. Det er observert for liten takvinkel på taket over inngangspartiet i forhold til valgt taktekking. Tidligere bilder viser at taket tidligere har vært tekket med takpapp. Takkonstruksjonens dimensjonering for dagens taktekking er ikke kontrollert ved befaringen på grunn av manglende tilgang.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avklare årsaken til registrerte skjevheter, konstruksjonens dimensjonering og om taket over inngangspartiet er egnet for dagens taktekking. Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at det ikke er mulig å kontrollere oppbygging og utførelse uten inngrep i konstruksjonen. Dette medfører risiko for skjulte feil eller mangler som kan føre til fremtidige skader uten at dette kan avdekkes ved befaring.
For liten takvinkel i forhold til valgt taktekking og usikkerhet rundt dimensjonering for dagens takstein kan medføre økt risiko for vanninntrenging, redusert levetid på taket og eventuelle konstruksjonsskader.



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1979.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

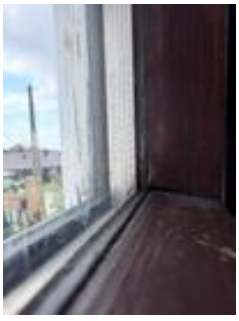
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vinduer med råteskader og omfattende slitasje må påregnes skiftet. Punkterte og sprukne isolerglass bør skiftes, og øvrige vinduer må vedlikeholdes etter nærmere vurdering. Uten tiltak vil funksjon, tetthet og isolasjonsevne reduseres ytterligere, og fuktskader kan utvikle seg videre.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Tilstandsrapport





TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren bærer preg av slitasje. Det er hakk og riper i dørbladet, samt større sår i karmen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å utbedre skader på dørblad og karm for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for varmetap, trekk og redusert levetid på døren.



TG 3 Inngangsdør i Underetasjen

Beskrivelse

Inngangsdøren i underetasjen er malt og laget av tre.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Nedre del av døren har tydelige tegn på stor slitasje. Det er sprekker i malingen, og det er synlige reparasjoner som følge av tidligere fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Døren må skiftes ut for å hindre videre råteutvikling og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økte vedlikeholdskostnader og forringet funksjon av inngangspartiet.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen/balkongen har et støpt betongdekke med terrassebord lagt oppå.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassebordene viser tegn til slitasje og manglende vedlikehold. Betongen som terrassebordene ligger på har mangelfull tetting mot grunnmuren og er oppsprukket. Det er observert store sprekker i betongdekket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terrassebordene må påregnes vedlikeholdt eller skiftet. Betongdekket og overgangen mot grunnmuren bør undersøkes nærmere for å avklare skadeomfang, fuktbelastning og nødvendige utbedringer. Sprekker og mangelfull tetting kan føre til vanninntrenging, videre nedbrytning av betongen og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport









TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong med flislagte trinn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist sprekker, avskalling og tegn på fuktinntrenging i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekker, avskalling og tegn til fuktinntrenging i trappen bør utbedres for å hindre videre nedbrytning av konstruksjonen.
Uten tiltak kan vann og frost føre til økt oppsprekking, ytterligere avskalling og redusert levetid. Ved omfattende skade kan også konstruksjonens bæreevne påvirkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er observert skjolder i himlinger og på veggflater, sprekker i tapet samt hakk og sår i laminatgulv. På murvegger i underetasjen er det registrert saltutslag og avflassing av maling.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Årsaken til skjolder, saltutslag og avflassing på murvegger bør undersøkes nærmere før overflatene utbedres. Saltutslag og avflassing kan være tegn på fukttransport gjennom murkonstruksjonen. Etter at eventuell underliggende fuktpåvirkning er avklart, bør skadde overflater, sprekker i tapet samt hakk og sår i laminatgulv repareres eller fornyes. Dersom årsaken ikke avklares og utbedres, kan dette føre til videre nedbrytning, redusert overflatekvalitet og mulig negativ påvirkning på innemiljøet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport









TG 2 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, og gulv mot grunn er av betong. Det er foretatt målinger med krysslaser i soverom i underetasjen og i stue.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Registrerte høydeforskjeller kan påvirke bruk, møblering og innredning. Årsaken til skjevhetene er ikke nærmere undersøkt. Oppretting vil normalt kreve avretting eller ombygging av gulvkonstruksjonen og vurderes vanligvis i forbindelse med en større rehabilitering. Skjevhetene bør holdes under oppsikt. Dersom det registreres endringer over tid, bør årsaken undersøkes nærmere.

TG 3 **Pipe og ildsted**

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med sotluke/feieluke fra byggeår. Det er vedovn i stuen fra begynnelsen av 2000-tallet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Pipen har slitte fuger, og det er avskalling av tegl på innsiden. Det ble observert større mengder avskallet tegl i sotluken. Det er også etablert et fuglerede i luftekanalen i pipen. Sotluken er rusten og lar seg ikke lukke.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør foretas utbedring av slitte fuger og avskallet tegl for å hindre videre forringelse av pipens konstruksjon og redusere risiko for brann og røykgasslekkasje. Fuglerede i luftekanalen må fjernes for å sikre tilstrekkelig trekk og forhindre blokkering.
Sotluken må skiftes eller utbedres slik at den kan lukkes forsvarlig, for å unngå spredning av sot og redusere risiko for brannspredning.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for brann, dårligere trekk og ytterligere skader på pipen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen har vegger av pusset spare steinsbetong mot terreng og gulv av betong. Deler av rommene ligger under eller delvis under utvendig terrengnivå. Innvendige overflater består stedvis av malte murflater og påforede eller kledde vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert saltutslag, avflassing av maling og tegn til fuktpåvirkning på murvegger i underetasjen. Alder og utførelse på utvendig drenering og fuktsikring er ukjent, noe som gir økt usikkerhet rundt konstruksjonens tilstand. Kledde og påforede vegger mot terreng regnes som risikokonstruksjoner, da eventuell fuktpåvirkning og skader kan være skjult i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av vegger og gulv for å avdekke omfanget av fuktproblematikk og eventuelle skjulte skader. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført drenering og fuktsikring, samt vurdere behov for utbedring av disse. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skjulte fuktskader, forringelse av konstruksjonen og redusert inneklima. Kledde og påforede vegger mot terreng kan skjule skader, noe som gjør det vanskelig å oppdage og utbedre problemer på et tidlig tidspunkt.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble ikke registrert sikre, synlige råteskader i tilgjengelige deler av krypkjelleren. Det ble imidlertid stedvis målt ca. 19 % trefukt i tilgjengelig treverk. Målingen viser økt fuktbelastning, noe som ses i sammenheng med drenering. Deler av krypkjelleren var ikke tilgjengelige for kontroll, og skjulte skader kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktforholdene i krypkjelleren og vurdere tiltak for å bedre dreneringen rundt bygningen, for å redusere risikoen for fremtidige fukt- og råteskader. Det bør også gjennomføres grundigere undersøkelser i de utilgjengelige områdene, da skjulte skader ikke kan utelukkes. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for råte, sopp og skadedyr i trekonstruksjonene.







Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Den bratte trappen gir redusert brukervennlighet og økt risiko for fall. Knirk medfører hovedsakelig redusert komfort og kan tyde på bevegelser i forbindelsene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller erstatte trappen for å bedre brukervennlighet og redusere risikoen for fall. Knirk kan utbedres ved å etterstramme eller forsterke forbindelsene, for å øke komforten og forhindre ytterligere bevegelser.





TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, og enkelte av dørene har profillist.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Flere av dørene har hakk og sår både i dørblad og karmer. Det er også dører med store malingskader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring eller utskifting av dører med betydelige skader for å sikre funksjon og estetikk. Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert brukervennlighet, ytterligere forringelse og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår og har opplegg for vaskemaskin. Veggene består av pussede betongflater og malte treoverflater. Gulvet er av pusset betong, og rommet har sluk av støpejern.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert saltutslag og avflassing av maling på murveggene. Gulvet består av ubehandlet/pusset betong, og det er ikke registrert synlig tettesjikt eller annen dokumentert fuktsikring. Sluket er av støpejern og fremstår å være fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av godkjent tettesjikt og fuktsikring, samt utskifting eller kontroll av sluk. Konsekvensen av dagens tilstand er økt risiko for fuktskader, korrosjon på sluk og underliggende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet. Manglende tettesjikt og dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen, noe som kan føre til skjulte skader og kostbare utbedringer på sikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er registrert saltutslag og avflassing av maling på murveggene. Gulvet består av ubehandlet betong uten synlig eller dokumentert tettesjikt. Sluket er av støpejern og fremstår som eldre.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt på gulvet og utbedres skader på murveggene for å hindre videre fuktinntrengning og forringelse av konstruksjonen. Saltutslag og avflassing av maling indikerer fuktproblemer, noe som kan føre til ytterligere skader og redusert levetid på bygningsdelen. Sluket bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut, da eldre støpejernsluk kan medføre økt risiko for lekkasjer. Kostnadsestimatet er satt i sammenheng med punktet "Generell".

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er innredet med servantskap, vegghengt toalett og dusj med dusjvegger. Det er fliser på gulv og vegger. Selger opplyser i egenerklæringen at det tidligere er utført både faglært og ufaglært arbeid på våtrommet, men tidspunkt, omfang og utførende foretak er ikke opplyst. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets oppbygging, tettesjikt, membran eller sluk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert bom under samtlige kontrollerte gulvfliser. Membran eller annen tettesjiktsløsning var ikke synlig ved døråpningen, og det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets oppbygging eller utførelse. Bom under flisene viser mangelfull heft mot underlaget og medfører risiko for at flisene løsner eller sprekker. Det er registrert svartsopp i fugene i dusjsonen. Manglende synlig og dokumentert tettesjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet og gjenværende funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Andre tiltak:

Videre bruk av rommet medfører betydelig risiko for lekkasjer og følgeskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





UNDERETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er registrert vesentlige avvik ved våtrommet, herunder bom under gulvfliser, manglende dokumentasjon på tettesjikt og tegn til vedvarende fuktbelastning i dusjsonen. Våtrommet må påregnes totalrenovert, og hulltaking ble derfor ikke vurdert å ville tilføre vesentlig informasjon. Skjulte fukt- eller konstruksjonsskader kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales totalrenovering av våtrommet for å utbedre de påviste avvikene. Skjulte fukt- eller konstruksjonsskader kan ikke utelukkes, og det er økt risiko for fremtidige skader dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenet bærer preg av elde og slitasje. Det er hakk i benkeplaten og fuktskjolder i benkeskapene. Røropplegget består av kobber og støpejern, og er fuget i overgangene. Kobberrørene er irret.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av skadede overflater og benkeplate for å hindre videre forringelse og risiko for fuktskader. Fuktskjolder i benkeskap kan indikere lekkasje, og det anbefales å undersøke røropplegget nærmere for å unngå fremtidige vannskader. Irrede kobberrør kan være tegn på fuktproblemer eller begynnende korrosjon, noe som øker risikoen for lekkasjer.





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det opplyses at eldre ventilatorer kan ha lavere effekt enn det som er dagens anbefaling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre ventilatorer bør vurderes oppgradert for å sikre tilstrekkelig avtrekk og bedre luftkvalitet på kjøkkenet. Konsekvensen av lav effekt er redusert ventilasjon, som kan føre til dårligere inneklima og økt risiko for fuktskader eller luktproblemer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er fra byggeår og er av kobber som har synlige rørføringer i tilgjengelige områder. Hovedstoppekran er plassert på soverom i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningen.

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejern og vurderes å være fra byggeåret. Synlige deler av røropplegget er kontrollert i tilgjengelige områder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utskifting eller rehabilitering av avløpsledningene.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Eldre avløpsrør av støpejern har økt risiko for innvendig korrosjon, avleiringer, redusert kapasitet og lekkasjer. Røropplegget bør undersøkes nærmere av rørlegger, og kamerakontroll kan vurderes for å kartlegge den innvendige tilstanden. Utskifting eller rehabilitering må påregnes på grunn av alder, da manglende tiltak kan medføre plutselige lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er avtrekksventil på badet og veggventil i stuen. For øvrig skjer tilluft hovedsakelig gjennom ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilasjonsløsningen er enkel og basert på naturlig lufting. Det er begrenset med faste ventiler i boligen, og luftutskiftingen er derfor avhengig av fungerende vindusventiler og bruk av avtrekk på badet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventilasjonsløsningen bør forbedres ved å etablere flere faste ventiler eller vurdere mekanisk ventilasjon, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i alle rom. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.



TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det var ikke strøm i bygningen ved befaringen, og det lot seg derfor ikke kontrollere om varmepumpen fungerer som den skal.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales å få gjennomført service og funksjonstest av varmepumpen av kvalifisert fagperson, da det ikke har vært mulig å kontrollere anleggets tilstand under befaringen. Manglende service og ukjent funksjon kan medføre redusert ytelse, økt strømforbruk, forkortet levetid og risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er fra tidlig 2000 tallet og på 120 liter, plassert i et innbygget skap. Det er montert ekspansjonskar ved berederen. Berederens produksjonsår er ikke avklart.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert korrosjon rundt tilkoblingen på ekspansjonskaret. Berederen er plassert i et innbygget skap, og det ble ikke registrert synlig oppsamlingskar, lekkasjestopper eller sikker avledning av lekkasjevann til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ekspansjonskaret og tilkoblingene bør kontrolleres av rørlegger, og korrosjonsskaden må utbedres. Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring, slik at en eventuell lekkasje oppdages og begrenses. Uten tiltak kan lekkasje fra bereder, ventiler eller ekspansjonskar føre til vannskader i skapet og tilstøtende konstruksjoner.



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

Sikringsskap med 8 automatsikringer fra 2013, plassert i gang. ledninger i boligen er i hovedsak fra 1954. Spørsmål fra eier er ikke besvart.

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.
   1954

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Ifølge kursfortegnelsen ble det byttet til automatsikringer i 2013.

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?
   Ukjent

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
   Nei

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

Tilstandsrapport

Ja

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det var ikke var strøm i bygningen på befaringsdagen, og det var ikke mulig å funksjonsprøve sikringer, stikkontakter, belysning, elektrisk oppvarming, varmtvannsbereder eller øvrige installasjoner.

På grunn av manglende dokumentasjon, anleggets ukjente samlede tilstand og manglende mulighet for funksjonsprøving anbefales det at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet før det tas i ordinær bruk.









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng med synlig fjell i dagen. Det er også partier med løsmasser og oppfylte masser inntil bygningen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om alder, utførelse eller eventuell utskifting av dreneringssystemet. Utvendige terrengforhold og synlige deler av grunnmuren er besiktiget, men selve dreneringen ligger skjult i grunnen og kunne ikke kontrolleres. På synlige overflater er det ikke registrert synlig drenering.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Dreneringen har begrenset effekt, noe som sees i sammenheng med fukt i underetasjen. Det er registrert saltutslag og avflassing på innvendige murflater i underetasjen, noe som kan ha sammenheng med fukttransport gjennom grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Årsaken til fuktpåvirkningen på murveggene bør undersøkes nærmere. Drenering, utvendig fuktsikring og terrengfall bør vurderes samlet av fagkyndig. Dersom dreneringen er eldre eller ikke fungerer tilfredsstillende, kan det føre til fortsatt fuktbelastning, nedbrytning av overflater og fuktskader i underetasjen.

Tilstandsrapport





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i pusset sparesteinsbetong fra byggeåret. Synlige deler av grunnmuren er besiktiget utvendig og innvendig i tilgjengelige områder.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekker og riss i grunnmuren, samt saltutslag og avflassing på pussede overflater. Saltutslag og avflassing tyder på fukttransport gjennom murkonstruksjonen. Omfanget av eventuelle skader i skjulte deler av grunnmur og fundamenter er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekkene og rissene i grunnmuren bør utbedres, og årsaken til fukttransporten bør undersøkes nærmere for å hindre videre skadeutvikling. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for ytterligere oppsprekking, forverring av avflassing og saltutslag, samt potensiell svekkelse av grunnmurens bæreevne og inntrenging av fukt i konstruksjonen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Terrenget består av synlig fjell, løsmasser og oppfylte partier rundt bygningen. Terrengforholdene varierer, og enkelte områder har fall mot grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert terreng som stedvis heller inn mot bygningen. Dette kan medføre at overflatevann ledes mot grunnmuren og øker fuktbelastningen på konstruksjoner under terreng.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terrenget bør justeres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Det bør samtidig sikres at takvann og annet overvann føres til egnet avløp eller terreng. Dersom vann blir stående eller ledes mot grunnmuren, kan dette bidra til økt fuktpåvirkning, saltutslag, avskalling og fuktskader i underetasjen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Det pågikk gravearbeider i området på befaringsdagen, og en synlig vannledning av galvanisert stål ble observert i grøften. Det foreligger ikke dokumentasjon på om denne ledningen tilhører eiendommens stikkledning, eller om øvrige vann- og avløpsledninger er skiftet. Alder, materialtype og tilstand på det samlede utvendige ledningsanlegget er derfor ukjent, men det er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Avløpsanlegget må sjekkes.

Det bør innhentes dokumentasjon på eiendommens utvendige vann- og avløpsledninger, herunder alder, materialtype og tilstand. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for skjulte skader, lekkasjer eller plutselige driftsavbrudd, samt at ledningene kan ha begrenset gjenværende brukstid.



TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er registrert rørføringer og nivåmåler som tyder på at eiendommen har eller har hatt et olje-/parafinanlegg. En måler i underetasjen viste høy nivåangivelse på befaringsdagen. Det er også observert et metallrør gjennom krypkjelleren med avslutning utvendig, som kan være tilknyttet anleggets lufting eller påfylling. Selve tanken var ikke synlig eller tilgjengelig for kontroll, og tankens plassering, type, størrelse, alder og tilstand er derfor ikke avklart.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter om oljetanken er tømt, rengjort eller sanert. Tankens tilstand og innhold er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Oljetank må påregnes sanert.

Tilstandsrapport

• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Det må påregnes at tanken lokaliseres og saneres i henhold til gjeldende regelverk. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent tilstand er økt risiko for lekkasje, forurensning og økonomisk ansvar for opprydding, samt mulig avkortning i forsikring ved skade.

Kostnadsestimat: Under 20 000







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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Rekkverkshøyden på den utvendige trappen er målt til ca. 80 cm, noe som er lavere enn minste tillatte rekkverkshøyde på 90 cm i henhold til byggeforskriften som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Rekkverkshøyden på terrasse/balkong er målt til 51 cm, noe som er betydelig lavere enn det som anses som forsvarlig.

Konsekvens/tiltak

Rekkverkene på terrasse/balkong og utvendig trapp bør oppgraderes til minimum forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

Manglende eller defekt håndslukkerutstyr og røykvarslerutstyr må utbedres i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og redusere risikoen for personskade og materielle skader ved brann.

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	52			52	20
Underetasje	35			35	
SUM	**87**				**20**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger fra 1954, men disse samsvarer ikke med dagens planløsning og rombruk. I underetasjen er det blant annet etablert bad, vaskerom og to rom som benyttes som soverom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at endringene eller bruken av rommene er omsøkt og godkjent. Forholdet bør avklares med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.6.2026	Einar Lund	Takstingeniør
	Bytteskjerm AS	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	13	97	0	0	603.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øvre Smidsrødvei 87 A

Hjemmelshaver
Kirkedam Filip Andreas

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.06.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	01.02.1954		Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest		Kommunen opplyser om at det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse ellerFerdigattest i deres arkiver.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er 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 branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, 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/SG6197

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ole Magnus Paulsen	9578-5999-4-1717999	2026-06-03 13:57:53

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
3. juni 2026

Oppdragsnummer
25-0104/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øvre Smidsrødvei 87A, 3120 NØTTERØY

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Bytteskjerm AS v/ Ole Magnus Paulsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. juni 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 12312345
Forsikret i: Toten forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidliggere eiere.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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.?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ny boligsalgsrapport fremlegges ved visning

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? Boligsalgsrapport

---

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?

Ja

Beskriv: Skal bygges 3 minihus i bakkant opp på fjellet.

---

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

---

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

Nei

---

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 25-0104/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ole Magnus Paulsen	**2026-06-03**

Identifikasjon

Ole Magnus Paulsen

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

Færder kommune

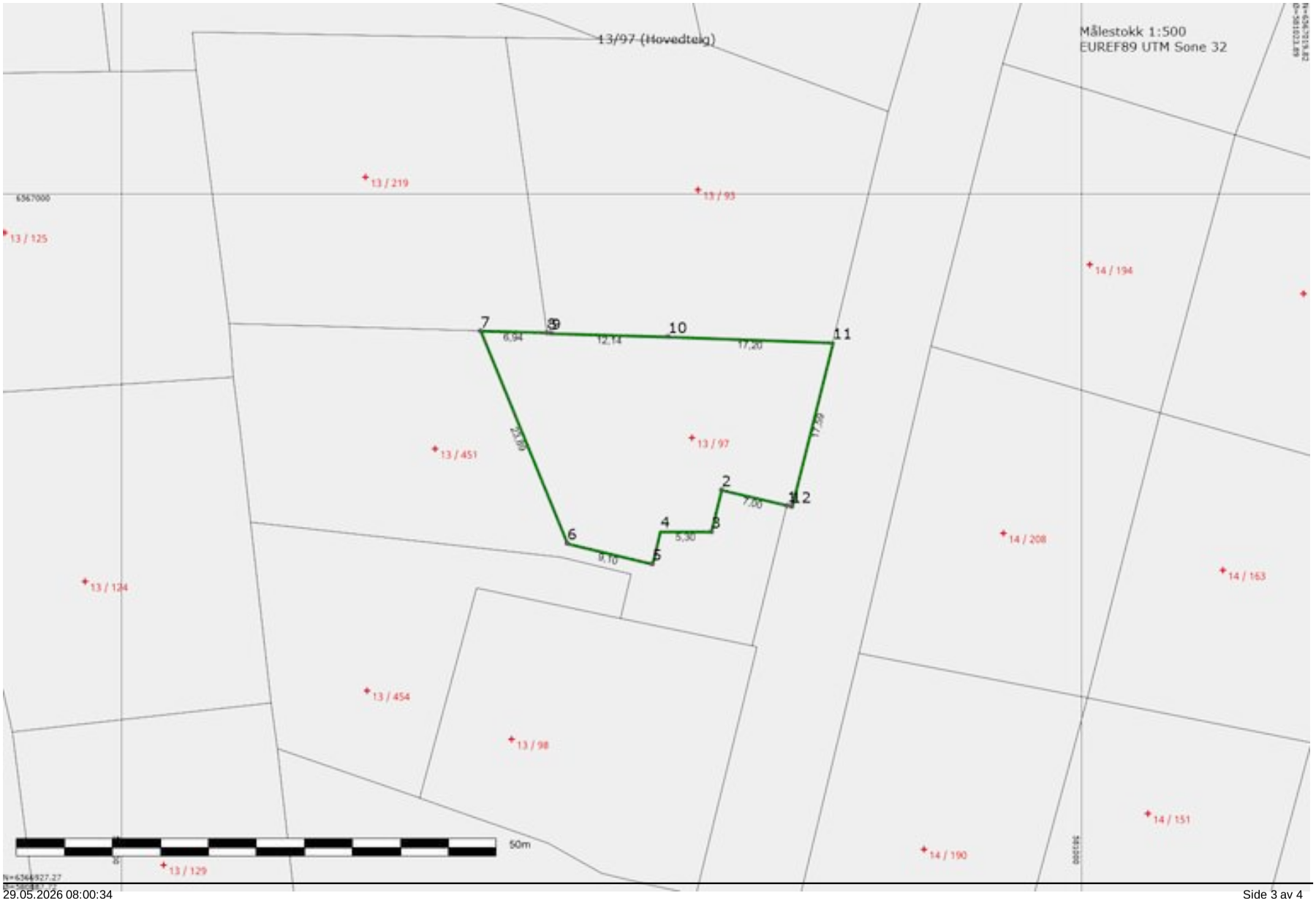
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	**13**	**97**	**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.


Oversiktskart for 13/97
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
13 / 97
13 / 451
13 / 399
13 / 102
14 / 80
14 / 267
14 / 196
14 / 199
13 / 126
13 / 425
13 / 101
13 / 121
14 / 171
14 / 195
14 / 193
13 / 119
13 / 219
13 / 125
14 / 104
14 / 200
14 / 272
14 / 273
13 / 120
13 / 410
13 / 1
13 / 224
14 / 208
14 / 163
14 / 271
13 / 454
13 / 98
14 / 113
13 / 405
14 / 151
14 / 190
13 / 129
14 / 210
13 / 95
13 / 249
13 / 80
14 / 206
14 / 150
14 / 211
13 / 130
14 / 187
13 / 96
100m


13/97 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6567000
13 / 219
13 / 93
13 / 125
14 / 194
13 / 451
13 / 97
14 / 208
14 / 163
13 / 124
13 / 454
13 / 98
14 / 151
14 / 190
13 / 129
50m
7
8
9
10
11
12
1
2
3
4
5
6
6,94
12,14
17,20
23,69
17,39
7,00
5,30
9,70

Areal og koordinater

Areal: 603,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6566974,52 Øst: 580959,50

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6566967,48	580969,38	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			7,00	Ikke hjelpelinje		10	
2	6566969,11	580962,57	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			4,48	Ikke hjelpelinje		10	
3	6566964,76	580961,50	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			5,30	Ikke hjelpelinje		10	
4	6566964,80	580956,20	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			3,49	Ikke hjelpelinje		10	
5	6566961,42	580955,34	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			9,10	Ikke hjelpelinje		10	
6	6566963,56	580946,49	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			23,89	Ikke hjelpelinje		10	
7	6566985,67	580937,45	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			6,94	Ikke hjelpelinje		12	
8	6566985,48	580944,39	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12	
			0,44	Ikke hjelpelinje		12	
9	6566985,44	580944,83	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12	
			12,14	Ikke hjelpelinje		12	
10	6566985,09	580956,97	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12	
			17,20	Ikke hjelpelinje		12	
11	6566984,47	580974,16	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12	
			17,59	Ikke hjelpelinje		12	
12	6566967,41	580969,88	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			0,51	Ikke hjelpelinje		10	

Færder kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	**13**	**97**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	163741350	0	Tatt i bruk	Bolig	74	0	0	74

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6566973 Øst: 580955 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk
Olje/parafin/fl.brensel	Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	22.02.1954	20.12.1993	
TB-Tatt i bruk	15.12.1954	20.12.1993	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	74	3	Kjøkken	1	1	Øvre Smidsrødvei 87A	13	97	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	50	0	50

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	24	0	24

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: 11/54

Referanse
2-Kommunal kode 2: 1.D.7.

Referanse
4-Kommunal kode 4: 1.A.

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	**13**	**97**	**0**	**0**	Grunneiendom	BJØRNSTAD	Ja	603,4	1576,8	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
29.01.1954	Nei	Nei	Nei			Nord: 6566974.52 Øst: 580959.495 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Oppmålingsforretning/arealoverføring	09.04.2026	14.04.2026	2026/1001	Mottaker	13/451	32.2
				Avgiver	13/97	-32.1
Oppmålingsforretning/arealoverføring	09.04.2026	14.04.2026	2026/1001	Mottaker	13/97	113.5
				Avgiver	13/451	-113.6
Oppmålingsforretning	09.04.2026	14.04.2026	2026/1001		13/97	0
					155/102	0
Oppmålingsforretning	09.04.2026	14.04.2026	2026/1001		13/97	0
					13/451	0
					13/98	0
					13/219	0
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			13/97	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			13/97	0
Oppmålingsforretning	04.04.2018	31.05.2018		Mottaker	13/453	174.6
					13/451	0
					13/98	0
					13/124	0
				Avgiver	13/97	-174.6

				13/452	0
Oppmålingsforretning	04.04.2018	31.05.2018	Mottaker	13/452	105.2
			Avgiver	13/97	-105.2
				13/451	0
				13/98	0
				155/102	0
Oppmålingsforretning	04.04.2018	30.05.2018		13/98	0
				13/97	0
Oppmålingsforretning	04.04.2018	30.05.2018		13/93	0
			Mottaker	13/451	771.1
				13/219	0
				13/125	0
				13/124	0
			Avgiver	13/97	-771.1
Oppmålingsforretning	04.04.2018	30.05.2018		13/97	0
				13/93	0
Oppmålingsforretning	04.04.2018	30.05.2018		13/93	0
				13/219	0
				155/102	0
				13/124	0
				13/125	0
				13/97	0
				13/98	0
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018		13/97	0
Kart- og delingsforretning	19.10.2009	19.10.2009		14/195	0
				14/37	0
				13/93	0
				14/164	0
				14/205	0
				14/197	0
				13/250	0
				10/197	0

			14/189	0
			14/93	0
			13/429	0
			14/169	0
			0/0	0
			12/1	0
			14/194	0
			14/208	0
			14/100	0
			14/171	0
			13/97	0
			10/49	0
			13/96	0
			11/34	0
		Mottaker	155/102	4780.4
			14/279	0
			13/95	0
			13/98	0
			14/263	0
			14/184	0
			13/427	0
			14/112	0
		Avgiver	155/2	-4780.4
			14/190	0
			13/428	0
			14/196	0
			13/60	0
			14/162	0
			14/84	0
Sammenslåing	06.02.1974	Avgiver	14/226	-89.2
		Mottaker	13/97	89.2
Skylddeling	29.01.1954	Mottaker	13/97	1576.8

Avgiver	13/2	-1576.8	

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
163741350	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	74	0	74

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Øvre Smidsrødvei	87	A		Nord: 6566973 Øst: 580955 System: EPSG:25832		Grunnkrets 304-Herstad Tettsted 2521-Tønsberg Kirkesokn 1-Nøtterøy Stemmekrets 3-HERSTAD Postnummerområde 3120-NØTTERØY SKOLEKRETS 5-HERSTAD

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
A-Annet	P-Målebrevsprotokoll: 05/16 P-Målebrevsprotokoll: 10/92

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
603,4	Nord: 6566974,52018864 Øst: 580959,49499421 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:

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

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 29.05.2026

Gnr:	13	Bnr.:	97	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Øvre Smidsrødveien 87a, 3120 Nøtterøy						
Selger/Megler	Tønsberg og Færder Eiendomsmegling 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:			

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 m^3-pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon Tillegg+/fradrag- Helårs ☒ Sommer ☐	3130
Feiing	516
Merknad:	

Alle priser er inkl.mva.

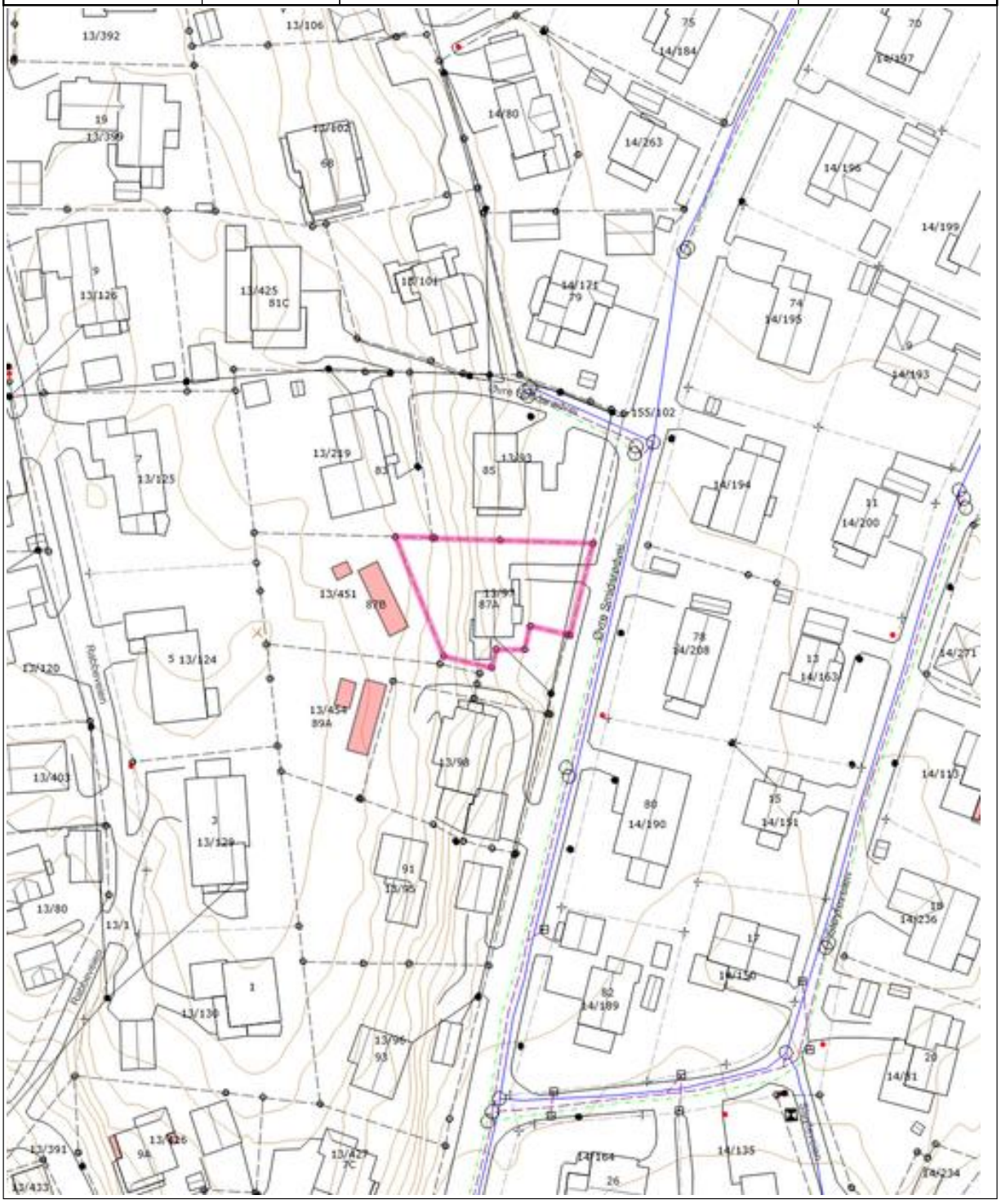
Olje/parafin:

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.

Færder kommune	Oversiktskart med VA				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 97	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Øvre Smidsrødvei 87A 3120 NØTTERØY			
	Annen info:				



Tegnforklaring

Kum - annen eier	Sluk	Overvannsledning
Spillvannsledning	Vannledning uten Vestfold vann	Nøyaktig eiendomsgrense
Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt
Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Nettverksstasjon	Skap	Nettverksstasjon grunnriss
Trase	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Toppunkt	Høydekurve


34563
34562
34561
34560
34558
34559
34557
34556
13/93
13/219
13/451
13/97
13/452
13/454
13/98
13/95
14/194
14/208
14/190
SP 160 PVC
OV 250 PVC
VL 150 SJK
- 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
Dato: 2026.05.29
Tegn: ANVES
N
1:500

Færder kommune
Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163
Telefon

Utskriftsdato: 03.06.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 **Gårdsnr.:** 13 **Bruksnr.:** 97
Adresse: Øvre Smidsrødvei 87A, 3120 NØTTERØY
Referanse: 25-0104/26

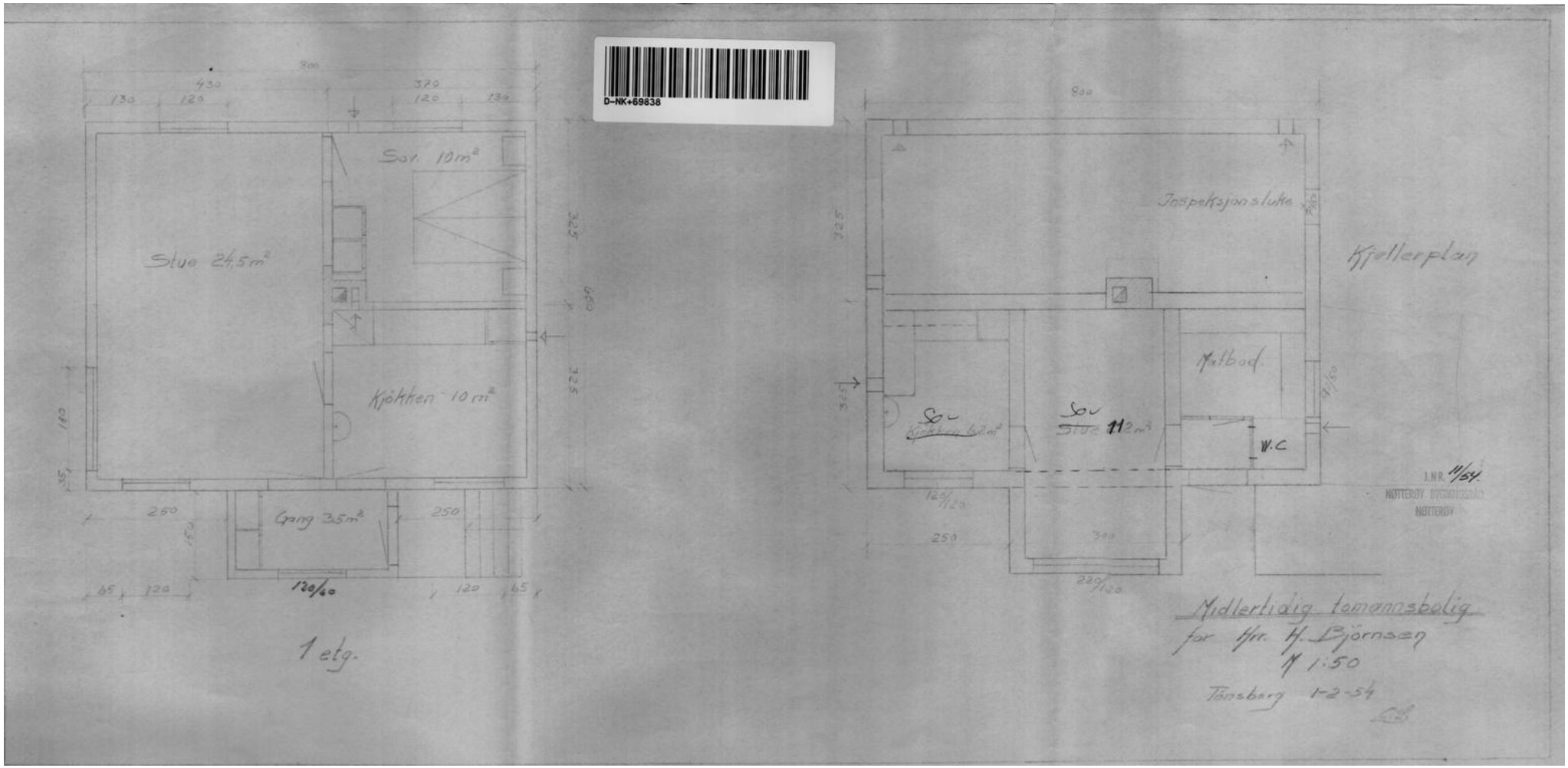
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

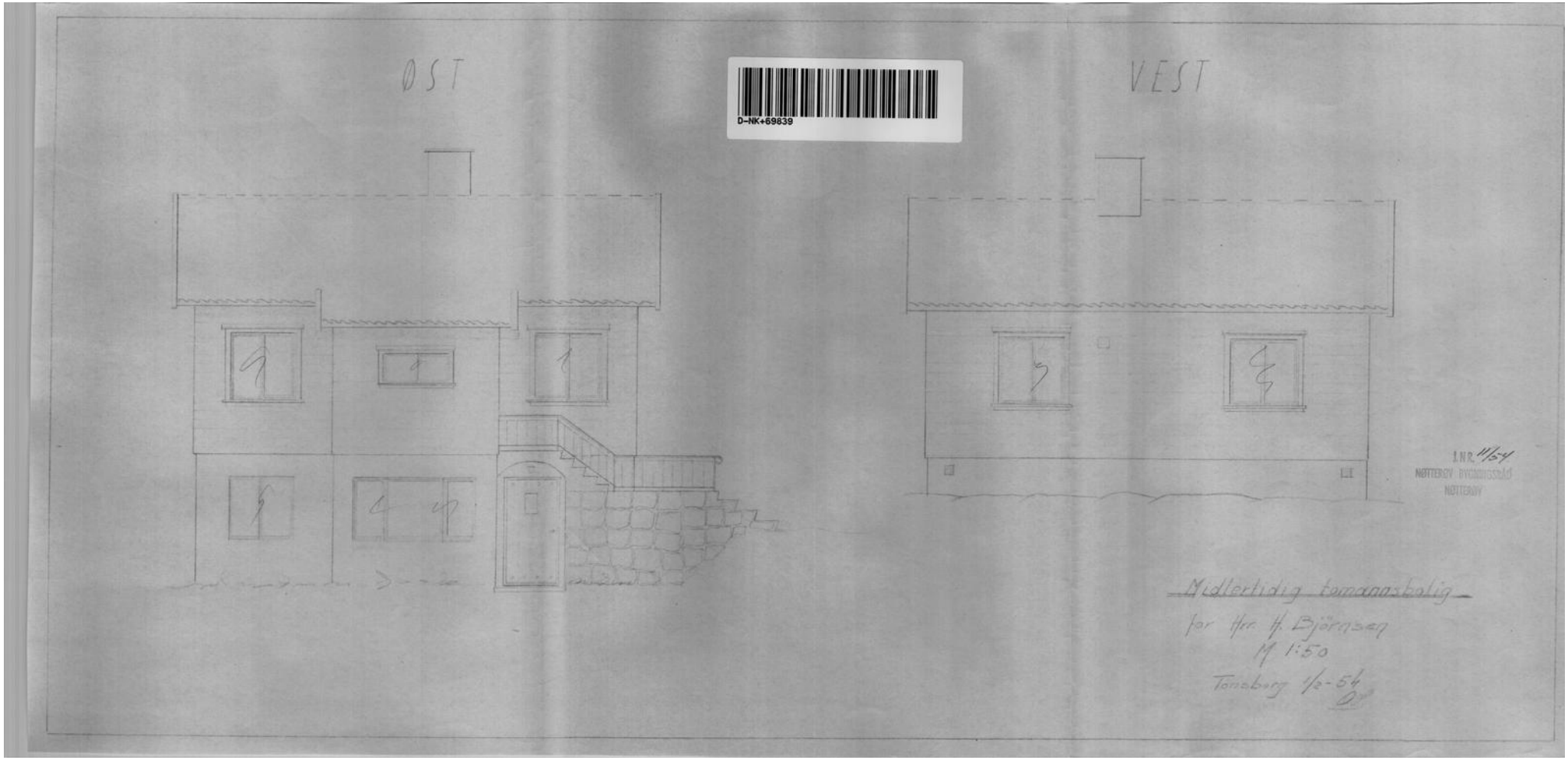
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

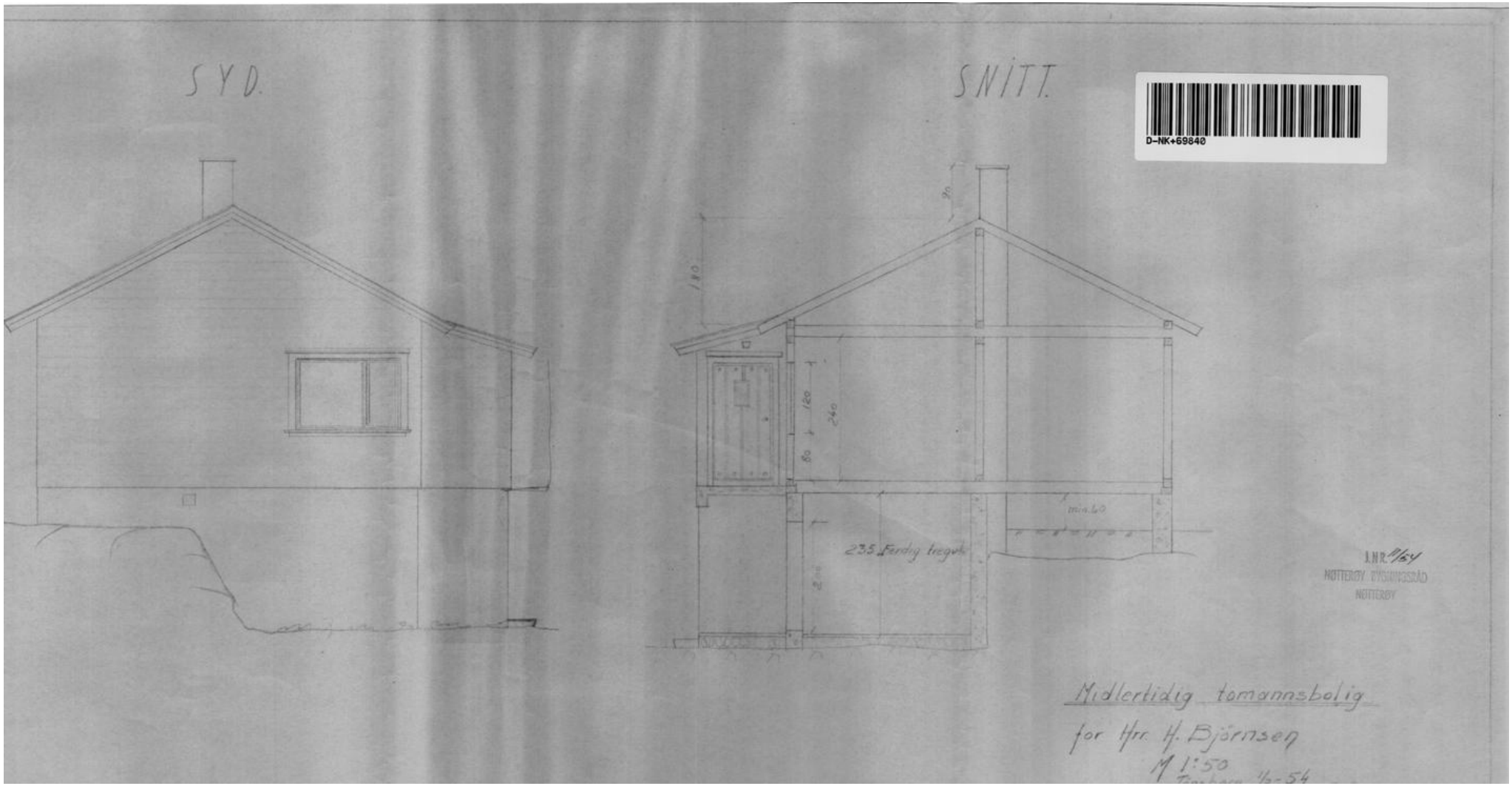
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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


D-NK+69838
Sov. 10m²
Stue 24,5m²
Kjøkken 10m²
Gang 3,5m²
1 etg.
Inspeksjonsluke
Kjellerplan
Kjøkken 6,2m²
Stue 11,2m²
Bad
W.C
Midlertidig tomannsbolig
for Hr. H. Bjørnsen
M 1:50
Tønsberg 1-2-54
I.NR. 11/54
NØTTERØY BYGNINGSRÅD
NØTTERØY


ØST
VEST
D-NK+69839
I.NR. 11/54
NØTTERØY BYGNINGSRÅD
NØTTERØY
Midlertidig tomannsbolig
for Hrr H. Björnsen
M 1:50
Tønsberg 1/2-54


SYD.
SNITT.
D-NK+69840
235 Ferdig tregulv
min. 60
Midlertidig tomannsbolig
for Hrr. H. Bjørnsen
M 1:50

19610000015091 2018STKONTROLL





Samme tid
i fjor sprossen!
Ole 9/8-79



BYGN[illegible]TJENESTEN
INNKOMMET
-4. SEPT. 1979
540/79

Færder kommune
Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163
Telefon

Utskriftsdato: 01.06.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Færder kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 **Gårdsnr.:** 13 **Bruksnr.:** 97
Adresse: Øvre Smidsrødvei 87A, 3120 NØTTERØY
Referanse: 25-0104/26

Kommuneplan vedtatt	
Dato	06.09.2023
Planen vedlagt	Ja
Boligbebyggelse - Nåværende	

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	
Reguleringsformål	

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

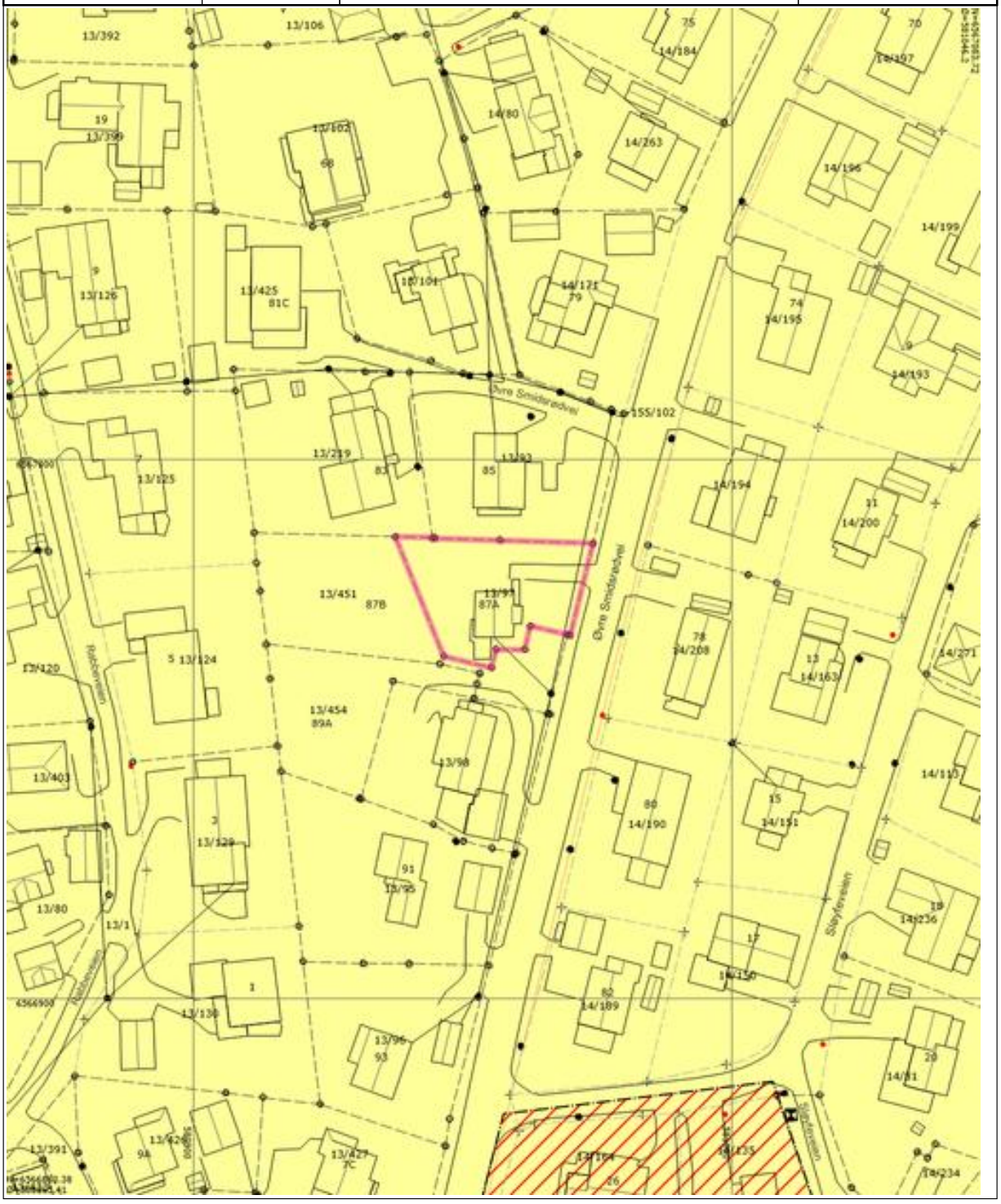
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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.

Færder kommune	Kommuneplan					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 97	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Øvre Smidsrødvei 87A 3120 NØTTERØY				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel				



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Nettverksstasjon	Skap
Nettverksstasjon grunnriss	Trase	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	KpBestemmelseOmråde	KpBestemmelseOmråde
Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Grense for faresoner	Ras- og skredfare
Boligbebyggelse - Nåværende	KpOmråde gjeldende	Toppunkt
Høydekurve		

Færder kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3911 - Færder kommune	**13**	**97**	**0**	**0**	Øvre Smidsrødvei 87A, 3120 NØTTERØY

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	603.37m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	603.37m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

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.

Feie og tilsynsopplysninger:

3911/13/97/0/0
Adresse: Øvre Smidsrødvei 87A,
3120 NØTTERØY

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 06.09.24 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	06.09.24	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

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2024/8610
Dokumentdato	06.09.2024
Kontrolldato	06.09.2024
Saksbehandler	Brita Tysse
Gnr/bnr.	13/97
Adresse	Øvre Smidsrødvei 87A
Leilighet	H0101

FILIP ANDREAS KIRKEDAM
Saltbustadveien 56
3135 TORØD

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Øvre Smidsrødvei 87A, bruksenhet H0101, 3120 NØTTERØY den 06.09.2024

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:
Eier/representant for eier: Leietaker
For brannvesenet: Brita Tysse

Formål
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Definisjon av andre forhold
Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Andre forhold:

Andre forhold
Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Forhold:
•Røykvarsler må monteres i tilstrekkelig antall og hensiktsmessig. Røykvarsler/brannalarmanlegg skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

Spørsmål rettes til Brita Tysse på **feier@vibr.no** eller **45 49 98 89**.

Med vennlig hilsen

Brita Tysse
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Megleropplysninger

Dato: 29.05.2026

Gnr:	13	**Bnr**	97	**Fnr:**		**Snr:**	
Adresse:	Øvre Smidsrødvei 87A			**Selger:**	Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS		

Legalpant

Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.05.20206

Restanse: 0

Forfallsdatoer for kommunale gebyrer er den 20. i hver måned

.

Postadresse: Postboks 250 Borgheim 3163 NØTTERØY
Besøksadresse: Tinghaugveien 18
Telefon: 33 39 00 00
Bank: 2470.40.41000
Org. nr.: 817 263 992
E-post: postmottak@faerder.kommune.no

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
920 633 277
org.nr./fødselsnr.

OP 2-1E-0100/7276

Avtale om bruk av vei, parkering, vann og avløp

Gnr. 13, bnr. 97 og bnr 455 og bnr 454 har rett til adkomst og parkering over gnr. 13, bnr. 98, snr 1 og 2 i Færder kommune ihht skissert på situasjonskart., og rett til å koble seg til vann og avløp
Eier av gnr. 13, bnr. 455 skal betale kr. 100.000,- til Kennet Bjune når opparbeidelse og utvidelse av veien er godkjent av kommunen.

Denne avtalen tinglyses på gnr. 13, bnr. 98 i Færder kommune

29/6 18

Ole Magnus Paulsen 200476 [redacted]

Eier av gnr 13, bnr. 97, 454 og 455 , 475, 452

29/6 18

Kennet Bjune 011076 [redacted]

eier av gnr 13, bnr 98, snr 1

Trond cristoffer Kihl

Trond Cristoffer Kihl 11.11.81 - [redacted]

eier av gnr 13, bnr 98, snr 2

12/7-18

Vi samtykker til tinglysing

Annette Lindhjem
Eiendomsmegler MNEF
Megleroppgjøret AS

Annette Lindhjem
Eiendomsmegler MNEF

Doknr: 1123570 Tinglyst: 10.08.2018
STATENS KARTVERK

Page 1 of 1



http://kart.tonsberg.kommune.no/webinnsyn/Content/mapfile.asp?file={A31257F3-6... 07.08.2018

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 614 909 321
Vedlegg: Nei

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Arealoverføring

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
817263992	FÆRDER KOMMUNE	Postboks 250, 3163 NØTTERØY

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
160485	KIRKEDAM FILIP ANDREAS		Saltbustadveien 56, 3135 TORØD

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendrin	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
3911	13	451	-113.6	Hjemmelshaver	KIRKEDAM FILIP ANDREAS		Saltbustadveien 56, 3135 TORØD	1 / 1

Mottakereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendrin	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
3911	13	97	113.5	Hjemmelshaver	KIRKEDAM FILIP ANDREAS		Saltbustadveien 56, 3135 TORØD	1 / 1

Er arealet som overføres bebygd

Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 440897 Tinglyst: 22.04.2026
STATENS KARTVERK

14.04.2026 14:41

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/440886/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-29 10:20
Side 1 av 1

Melding til tinglysing

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Arealoverføring

Løpenummer for forretning: 614 909 341
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
817263992	FÆRDER KOMMUNE	Postboks 250, 3163 NØTTERØY

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
160485	KIRKEDAM FILIP ANDREAS		Saltbustadveien 56, 3135 TORØD

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendrin	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
3911	13	97	-32.1	Hjemmelshaver	KIRKEDAM FILIP ANDREAS		Saltbustadveien 56, 3135 TORØD	1 / 1

Mottakereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendrin	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
3911	13	451	32.2	Hjemmelshaver	KIRKEDAM FILIP ANDREAS		Saltbustadveien 56, 3135 TORØD	1 / 1

Er arealet som overføres bebygd

Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 440886 Tinglyst: 22.04.2026
STATENS KARTVERK

2-1E-01E9/7695.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

(1)

Innsenders navn (rekvirent):
Megleroppgjøret AS
Adresse: Fayesgate 4
3110 Tønsberg
Postnummer: | Poststed:
Orgnr. 920 633 277
Tlf. 33 33 20 00
Fødselsnr./Org.nr. | Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1585485 Tinglyst: 22.11.2018
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Filip Andreas Kirkedam	160465 - [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0729	FÆRDER	13	97.		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0729	FÆRDER	13	451		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
8/11-18	

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Tinglyst veirett Færder kommune.

Øvre Smidsrødveien 87b gnr. 13 bnr. 451 har tinglyst veirett over Øvre Smidsrødveien 87a bnr. 13 bnr. 97.
Se situasjonskart.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
8/11-18 TORP	Filip Andreas Kirkedam

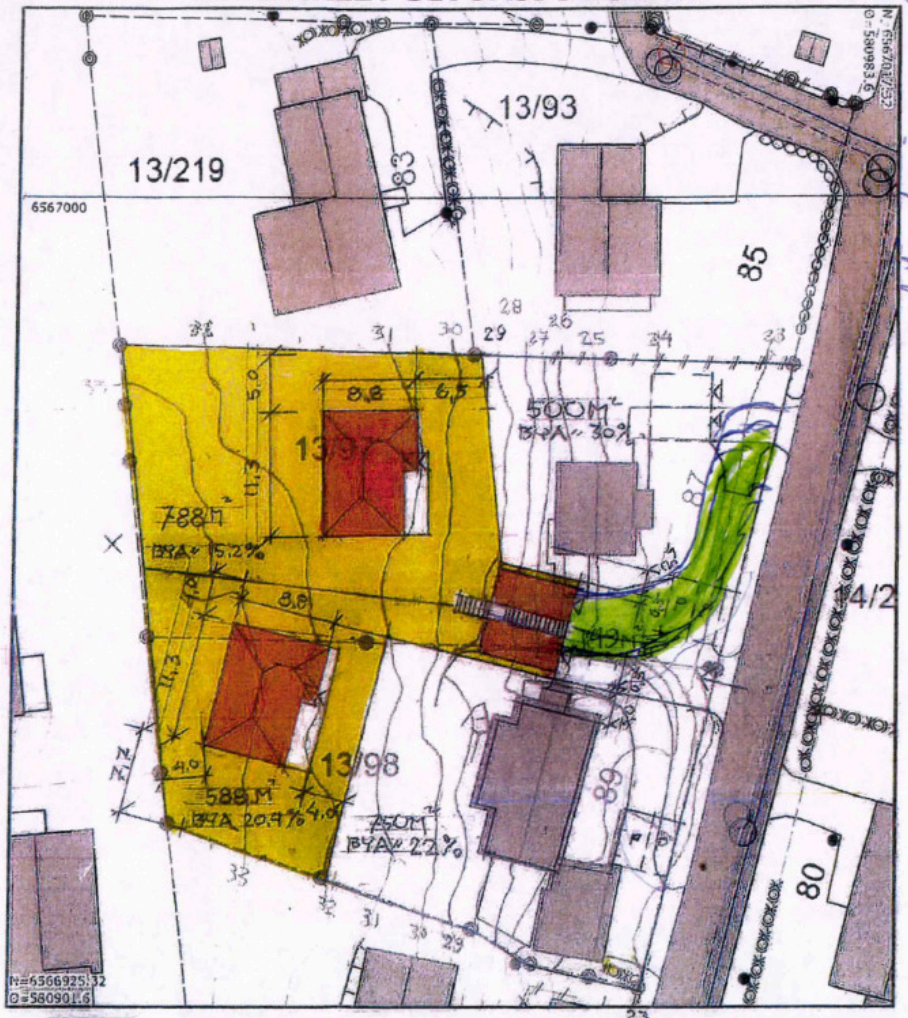
Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Utskrift - Situasjonskart

Side 1 av 1

FORENKLET SITUASJONSKART



©NØTTERØY KOMMUNE

Adresse: Øvre Smidsrødvei 87, 3120 NØTTERØY

Dato: 13/2-2017

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 13/97/0/0

UTM32 Euref89

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning, uten Vestfold Vann
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet 16.02.2017 S.STRØM
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet 03.03.2017 S.STRØM
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Målestokk 1:500

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forbehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

EKSIST. BYGG

PROSJEKTERT BYGG

http://kart.tonsberg.kommune.no/webinnsyn/Content/printSitkartVestfold.asp?Left=5... 13.02.2017

2-1E-0129/765

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Megleroppgjøret AS
Fayesgate 4
3110 Tønsberg
Orgnr. 920 633 277
Tlf. 33 33 20 00

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1585480 Tinglyst: 22.11.2018
STATENS KARTVERK

2

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Filip Andreas Kirkedam	160485 - [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0729	FÆRDER	13	97		
"	"	13	452		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0729	FÆRDER	13	451		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

RETT KOPI
Annette Lindhjem
Eiendomsmegler MNEF

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
8/11-18	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Tinglyst rettighet til å anlegge vann og avløp

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
8/11-18 10:00	Filip Andreas Kinsdem

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Dagbok nr. 812
Tønsberg sorenskriverembete 21 FEB. 1969

U T S K R I F T

av Vestfold jordskifterett's rettsbok nr. 49, side 183 - 186, 191 - 194, 231 - 240, 252 - 254, for såvidt angår grensegangsforretning mellom de nedenfor nevnte bruk i Nøtterøy :

1. Gnr. 13, bnr. 95, eier ~~Hans A.~~ Odd Horrg Paulsen.
2. Gnr. 13, bnr. 98, eier Halvor Yndesdal.
3. Gnr. 13, bnr. 97, eier Arthur Andersen.
4. Gnr. 13, bnr. 93, eier A. Wilfred Andersen.
5. Gnr. 13, bnr. 101, eier Anna Andersen.
6. Gnr. 13, bnr. 96, eier Trygve Gran.
7. Gnr. 13, bnr. 102, eier Asbj. H. Fosaas.

Slutta den 23. september 1968.

0000000000000
00000000000
000000000
0000000
00000
000
0

År 1968 den 29. april ble jordskifterett satt i huset til Hans A. Paulsen på gnr. 13, Tandstad i Nøtterøy.

Rettens formann : Jordskiftedommer Magnus Standnes.

Jordskiftemenn : 1. Arne Amundsen.
2. Ole Bekkevar, begge Nøtterøy.

Protokollfører : Jordskiftetekniker Leif Holten.

Sak nr. 79/1966.

Saksøkere : 1. Hans A. Paulsen, eier av gnr. 13, bnr. 95.
2. Halvor Yndesdal ved sønnen Trygve Yndesdal, eier av gnr. 13, bnr. 98.
3. Arthur Andersen, eier av gnr. 13, bnr. 97.
4. A. Wilfred Andersen, eier av gnr. 13, bnr. 93.
5. Anna Andersen, eier av gnr. 13, bnr. 101.

Saksøkt : 1. Trygve Gran, eier av gnr. 13, bnr. 96.
2. Asbjørn H. Fosaas, eier av gnr. 13, bnr. 102.
(Se senere angående saksøkt nr. 2 og saksøker nr. 1 og 5.)

Saka gjelder : Krav om grensegang av 23/10 - 1966.

Til stede : Hans A. Paulsen, Trygve Yndesdal, Arthur Andersen og Wilfred Andersen.
Saksøker nr. 5 og saksøkt nr. 1 møtte ikke, men har fått lovlig varsel. Se senere vedrørende saksøkt nr. 2.

.....

Rettens formann la fram :

1. Krav om grensegang av 23/10 - 1966 vedrørende grenser

innen gnr. 13, Tandstad i Nøtterøy.

2. Gjenpart av brev fra jordskifteretten til de oppgitte parter, datert den 16. februar 1968.
3. Innkalling til rettens møte i dag av 18. mars 1968, vedheftet postverkets kvittering for innleverte rek. brev av 19. mars 1968.
4. Forslag til grensejusteringer foretatt av Nøtterøy kommune for gnr. 13, bnr. 93, 95, 96, 97, 98 og 101.
5. Kart utarbeidet av Nøtterøy kommune vedrørende de samme justeringer.
6. Utskrift av reguleringskartet vedrørende gnr. 13, Tandstad.
7. Fotostatkopi av kart- og oppmååingsforretning vedrørende gnr. 13, bnr. 95.
8. Avskrift av Kart- og oppmålingsforretning vedrørende gnr. 13, bnr. 97.
9. Avskrift av brev fra Nøtterøy kommune av 6/19 - 1965 med forslag til " justering " av de ovenfor nevnte bnr.

Rettens formann foreviste dessuten jordskiftekart over Tandstad, gnr. 13 i Nøtterøy opptatt 1927 - 28 i målestokk 1 : 2000.

Videre hadde man til stede utskrift av jordskifte over Tandstad, gnr. 13, avsluttet 31. desember 1928.

Nå møtte Anna Ingebrigtsen, datter av Anna Andersen. Likeså møtte Tordis Gran, kona til Trygve Gran. Hun la fram :

10. Kart- og oppmålingsforretning av 13/10 - 1953 vedrørende gnr. 13, bnr. 96.

De fremlagte dokument ble gjennomgått.

- 4 -

Partene fikk anledning til å uttale seg om saka. Den var aktuell fordi arealet av samtlige tomter var vesentlig for lite i marka i forhold til det oppgitte areal i kart - og oppmålingsforretningene.

Sammen med partene tok en synfaring i marka og rekonstruerte yttergrensene etter det foreviste jordskiftekart. De aktuelle merker ble påvist i marka og disse viste seg å være i full overensstemmelse med de grensene som var pålagt jordskiftekartet.

Retten har dermed konstatert at ytter-grensene er rette og den oppståtte feil må finnes i for-bindelse med oppdeling av arealet til de enkelte tomter.

Retten fant det nødvendig å ta opp kart over de aktuelle tomtene og senere komme med forslag til regulering av grensene.

.....

År 1968 den 16.. juli ble jordskifterett satt i huset til Hans A. Paulsen på gnr. 13, Tandstad i Nøtterøy.

.....

Til stede : Hans A. Paulsen, T. Yndesdal, T. Gran, for fru Anna Andersen møter svigersønn Einar Ingebrigtsen, A. Wilfred Andersen har meldt forfall, Arthur Andersen har fått innkalling ved rek. brev. men møtte ikke.

.....

Rettens formann la fram :

11. Innkalling til rettens møte i dag av 20. juni 1968.
12. Fotostatkopi av kart - og oppmålings - samt skylddelings-forretning for gnr. 13, bnr. 98 av 30/3 - 1954.

13. Do. vedrørende gnr. 13, bnr. 101 av 27/2 - 1952.
14. Kart - og oppmålings - samt skylddelingsforretning vedrørende gnr. 13, bnr. 93 av 20/10 - 1951.
15. Brev av 1. juli 1968 fra A. Wilfred Andersen om at han godtar den foreslåtte grense.
16. Fotostatkopi av skylddelingskart for gnr. 13, bnr. 102 og 106.
17. Kart i 1 : 500 opptatt av Leif Holtem m.fl. 1968.
18. Notat gitt av sorenskriverkontoret i Tønsberg 16/7 - 1968. om at Odd Harry Paulsen har overtatt gnr. 13, bnr. 95 ved skjøte av 6/6 - 1968. Videre ble opplyst at eieren av gnr. 13, bnr. 98 har tinglest klausul for å bygge garasje og verksted 1,5 m fra grensa mot gnr. 13, bnr. 95. Klausulen er tinglest 4/9 - 1962.

De framlagte dokument ble gjennomgått.

I forrige møte ble det opplyst at eierne av gnr. 13, bnr. 93, 95, 96, 97, 98 og 101 egenhendig hadde skrevet på kravet om grensegang under rubrikken " saksøker ". Bare eieren av gnr. 13, bnr. 95, Hans A. Paulsen hadde opprinnelig skrevet under kravet på den dertil avsatte plass.

På åpningsmøtet skrev også eierne av gnr. 13, bnr. 93, bnr.97 og bnr. 98 under kravet.

Disse 4 ble av retten betraktet som saksøkere. Den tilstøtende eier av gnr. 13, bnr. 96 i sør og den tilstøtende eieren av gnr. 13, bnr. 101 i nord ble betraktet som saksøkt.

Representanten for sistnevnte bruk opplyste at eieren av gnr. 13, bnr. 101 ville gå med som saksøker

for derved å få trukket eieren av gnr. 13, bnr. 102 inn i saka som saksøkt.

På dette grunnlag ble det til sistnevnte sendt innkalling i rek. brev til dette møtet. Brevet er imidlertid ikke innløst, men kommet tilbake som uavhentet.

De frammøtte ble forevist et forslag til nye grenser på det opptatte kart og senere i marka. Når en legger ut bnr. 106 og 102 så vil det stående hus på sistnevnte bruk komme kloss i grensen mot bnr. 101. Representanten for eieren av bnr. 101 fremholdt at denne grensen måtte medtas i nåværende grensesak. Han ville sørge for at hans svigermor Anna Andersen, gikk inn som saksøker for å få grensen klarlagt mot gnr. 13, bnr. 102. På dette grunnlag bad han at saka ble utsatt slik at eieren av sistnevnte bruk ble innkalt.

Hans A. Paulsen derimot mente at saka burde gjøres ferdig på nåværende grunnlag i det eieren av bnr. 101 hadde hatt tilstrekkelig tid til å sende den nødvendige fullmakt for utvidelse av saken.

Retten har vurdert utsettelsespørsmålet og har kommet til at kravet bør imøtekommes. Det vil være uheldig på forhånd å ha fastlagt grensa for bnr. 101 på søndre side uten samtidig å ta med grensa på nordsida. Denne grensa går trolig vesentlig annerledes enn partene har regnet med.

Saka ble derfor utsatt på ubestemt tid.

.....

- 7 -

År 1968 den 23. september ble jordskifte-
rett satt i huset til Hans A. Paulsen
på Tandstad, Nøtterøy.

.....

Til stede : Hans A. Paulsen, Arne Wilfred Andersen,
Anna Andersen, Einar Ambjørnsen og
Solveig Andersen for gnr. 13, bnr. 97.
De øvrige parter var lovlig varslet,
men møtte ikke.
For Nøtterøy kommune møtte avdelings-
ingeniør Rolf Henriksen.

Retten er den samme som i forrige møte.
Ingen kjente til nye forhold som kunne gjøre noen ugild.

Rettens formann la fram :

19. Krav om utvidet grensegang av 22/6 - 1968 fra Anna Andersen.
20. Gjenpart av brev til Einar Ambjørnsen av 9. august 1968.
21. Innkalling til rettens møte i dag av 23. august 1968, vedheftet postverkets kvittering for innleverte rek. brev.

De framlagte dokument ble gjennomgått.

Jordskifteretten la i dag fram det samme forslag til løsning som ble vist såvel på kartet som i marka på forrige møte. Dengang godtok de frammøtte de foreviste grenser som tilfredsstillende for sine bruk. Det samme ble gjort av de i dag frammøtte parter.

Partene er således i realiteten enige i at grensespørsmålene blir ordnet slik som foreslått av jordskifte-retten.

Da partene ikke er fulltallig tilstede, finner retten at grensene bør fastlegges ved slik

Kjennelse.

Saka går i realiteten ut på å fatsette endelige grenser mellom nedenfor nevnte bruk reknet fra sør mot nord :

Grense nr. 1 : Mellom gnr. 13, bnr. 96 og gnr. 13, bnr. 95
" " 2 : " " 13, " 95 " " 13, " 98
" " 3 : " " 13, " 98 " " 13, " 97
" " 4 : " " 13, " 97 " " 13, " 93
" " 5 : " " 13, " 93 " " 13, " 101
" " 6 : " " 13, " 101 " " 13, " 102

De ovennevnte bnr. samt bnr. 106 utgjør tilsammen den teig gnr. 13, bnr. 2 - litera B - fikk i Tandstadåsen ved jordskifte over Tandstad øvre og nedre, sluttet 31. des. 1928. Teigen ble ikke endret ved det etterfølgende overjordskiftet, sluttet 6. juni 1929.

Legger en sammen det oppgitte areal for de 8 bruk, blir det en manko på ca. 645 m^2 - utreknet etter det framlagte kart - dok. nr. 7. I dok. nr. 9 opererer Nøtterøy kommune med en manko på 825 m^2. Diferansen kommer trolig bl.a. av at"20.linje " i ovennevnte jordskifte er oppgitt 1,0 m for lang i det avstanden mellom merke nr. 81 og 83 i marka er målt til 23,8 m horisontalt - men er oppgitt til 24,8 m - muligens merkmål. Dessuten har Nøtterøy kommune reknet med noe bredere veg langs nordsiden av feltet enn jordskifteretten.

Ovennevnte manko ble oppdaget i forbindelse med at Nøtterøy kommune foretok kontrollmåling da Hans A. Paulsen overtok gnr. 13, bnr. 95.

Nøtterøy kommunes oppmålingsvesen foreslo i brev av 6/10 - 1965 - dok. nr. 9 saka ordnet ved at mankoen ble delt på de aktuelle bruk - under hensyntagen til de allerede stående hus.

Det ble ikke oppnådd noen enighet idet enkelte mente de måtte bære for meget av den manko som var tilstede.

Saken ble derfor brakt inn for jordskifteretten.

Jordskifteretten mener at mankoen må fordeles etter størrelsen av tomtene. Et prinsipp som partene har godtatt. Dette er så lagt til grunn for grensene, som i dag er utstykket i marka, avmerket og beskrives nedenfor.

Gnr. 13, bnr. 106 er ikke med i grensegangssaka og ligger derfor uberørt etter sine hjemmelspapir.

De øvrige må finne seg i den reduksjon av det oppgitte areal som de nye grensene fører til.

Det er mest mulig tatt omsyn til den stående bebyggelse.

Eieren av gnr. 13, bnr. 98 har tinglyst rett til å ha garasje 1,5 m fra grensa mot gnr. 13, bnr. 95. Dette er det tatt omsyn til ved de nye grenser.

Grensa mellom gnr. 13, bnr. 101 og 102 vil gå 3 m syd for bebyggelsen på sistnevnte bruk. Den utlagte grense etter hjemmelspapirene ville gå kloss i sydvestre hjørne. Skulle en på den annen side oppnå å få 4 m avstand til grensa - ville denne bli svært kroket med en

meget spiss vinkel lengst vest. Partene har godkjent den utsatte grense som den beste løsning.

Ved denne grense kommer septiktanken til gnr. 13, bnr. 102 til å ligge inn på bnr. 101. Partene ble enige om at eieren av gnr. 13, bnr. 102 skulle få beholde septiktanken på det nåværende sted med rett til vedlikehold. Ble det aktuelt å omregulere kloakkforholdene i området, skal septiktanken legges over på egen grunn.

Det gjøres oppmerksom på at jordskifteretten har vurdert spørsmålet om å legge tomtene ut etter "alder". Dette ville ha ført til at de sist utlagte tomtene måtte bære all manko - noe som i dette tilfelle neppe hadde vært holdbart, i det tomtene er utlagt med bare få års mellomrom og ikke etter hverandre.

Det er ikke jordskifterettens oppgave å drøfte eventuelle erstatningsspørsmål. Slike vil vel ha liten sjanse i å føre fram, da salgene er foretatt for over 10 år siden.

Verdien av den samlede manko, som er tvistens gjenstand, overskrider etter rettens skjønn kr. 500,-.

Når det gjelder omkostningene med saka, finner jordskifteretten at de bør fordeles etter det antall grenser vedkommende part deltar med.

Kjennelsen er enstemmig.

Slutning.

Grense nr. 1, mellom gnr. 13, bnr. 96, eier Trygve Gran på søre side og gnr. 13, bnr. 95, eier Odd Harry Paulsen på nordre side, begynner i kors i fjell (1) i grensa mot gnr. 13, bnr. 130 og går i retning 105g, 11,2 m

til kors i fjell (2), samme retning 8,7 m til kors i liten fjellvegg (3) og samme retning ca. 17,5 m til grensa mot Øvre Smidsrødvei.

Grense nr. 2, mellom gnr. 13, bnr. 95, eier Odd Harry Paulsen på søre side og gnr. 13, bnr. 98, eier Halvor Yndesdal på nordre side, begynner i gammelt oppfrisket kors i fjell (4) i grensa mot gnr. 13, bnr. 129 og går i retning 128g, 15,3 m til kors i fjell (5) og samme retning 14,8 m til kors i fjell (6), derfra i retning 142g, 6,7 m til nedslått jernpåle (7), så i retning 120g, 5,5 m til nedslått jernrør (8) og videre i samme retning ca. 6,6 m til grensa mot Øvre Smidsrødvei.

Grense nr. 3, mellom gnr. 13, bnr. 98, eier Halvor Yndesdal på søre side og gnr. 13, bnr. 97, eier A. Andersen på nordre side, begynner i kors i fjell (9) i grensa mot gnr. 13, bnr. 24 og går i retning 105g, 20,5 m til kors i fjell (10) samme retning 17,8 m til kors i fjell (11) og samme retning, 15 m til grensa mot Øvre Smidsrødvei.

4. grenselinje, mellom gnr. 13, bnr. 97, eier A. Andersen på søre side og gnr. 13, bnr. 93 m.fl. eier Arne Wilfred Andersen på nordre side, begynner i kors i fjell (12) i grensa mot gnr. 13, bnr. 125 og går i retning 105g, 33,3 m til kors i fjell (13), samme retning 13 m til kors i fjell (14) og samme retning 9,7 m til grensa mot Øvre Smidsrødvei.

5. grenselinje, nellom gnr. 13, bnr. 93 m.fl., eier Arne Wilfred Andersen på søre side og gnr. 13, bnr. 101, eier Anna Andersen på nordre side, begynner i kors i fjell (15) i grensa mot gnr. 13, bnr. 126 og går i retning 105^{g}, 32,9 m til kors i fjell (16), og samme retning 20,6 m til jernpåle (17) i nabogrensa mot nordøst.

6. grenselinje, nellom gnr. 13, bnr. 101, eier Anna Andersen på søre side og gnr. 13, bnr. 102, eier Asbjørn H. Fosaas på nordre side, begynner i kors i fjell (18) i grensa mot gnr. 13, bnr. 3 og går i retning 114^{g}, 18,4 m til kors i fjell (19), så i retning 90^{g} 25,8 m til kors i fjell (20) og videre samme retning 5,7 m til grensa mot nabo i øst.

De oppgitte retninger er i forhold til sant nord, sirkelen 400 grader og avstandene er målt horisontalt.

II. Omkostningene blir etter nedenstående fordeling å innbetale til H. A. Paulsen gjennom rettens formann innen 2 uker fra forkynnelsen.

III. Saka står til påanke i 2 måneder, reknet fra den tid partene får saka forkynt ved at utdrag blir sendt i posten slik partene er enige om.

Skylddeling.

I forbindelse med grensegangssaka forlangte eieren av gnr. 13, bnr. 93 at jordskifteretten skulle foreta deling av nevnte bruksnummer (se dok. nr. 15).

Retten fant å ha kompetanse til dette.

Gnr. 13, bnr. 93 er etter grenseregu-leringen på 1670 m^2. Det består kun av berg og skrapmark og kan bare brukes til tomteformål. Tomteområdet ligger innen Tandstadåsens godkjente reguleringsområde.

Den nye parsellen begrenses : i vest av gnr. 13, bnr. 125 og 126 i en lengde av 30,7 m. I nord av gnr. 13, bnr. 101 fra merke nr. 1, til merke nr. 16 i en lengde av 32,9 m. I øst mot den gjenværende del av gnr. 13, bnr. 93 fra merke nr. 16 til merke nr. 13 i en lengde av 31,1 m. I syd av gnr. 13, bnr. 97 fra merke nr. 13 til merke nr. 12 i en lengde av 33,3 m.

Parsellens areal er på 1023 m^2. Den får bruksnavnet Bergtun med en skyldmark av 0,01 uten fratrekk fra " hovedbølets " skyld som fremdeles blir på skyld mark 0,01. Det nye bruk får betegnelsen : gnr. 13, bnr. 219.

Den nye parsell skal ha rett til 3 m bred vei over den gjenværende del av gnr. 13, bnr. 93 utlagt langs grensa mot gnr. 13, bnr. 101.

Det bevitnes at nytt fellesskap ikke er oppstått.

Forskjellige bestemmelser.

1. Den tinglyste utskrift blir å sende eieren av gnr. 13, bnr. 95 til oppbevaring og felles bruk. De øvrige parter vil også få tilsendt utskrift.
2. Omkostningene med saka :

.....

Sum kr. 638,-

som etter rettens skjønn fordeltes slik :

Trygve Gran for gnr. 13,	bnr. 96	kr. 54,-
Odd Harry Paulsen for gnr. 13,	bnr. 95	" 108,-
Trygve Yndesdal " "	13, " 98	" 108,-
Arthur Andersen " "	13, " 97	" 108,-
Wilfred Andersen " "	13, " 93 m.fl.	" 148,-
Anna Andersen " "	13, " 101	" 108,-
Einar Ambjørnsen/ Asbj. H. Fosaas " "	13, " 102	" 54,-
		Sum kr. 688,-

Partene plikter å innbetale sin del til rettens formann innen 2 uker fra forkynnelsen slik som nevnt under slutningen.

Rettsboka ble lest opp for Hans A. Paulsen. De øvrige hadde tidligere forlatt møtet.

På oppfordring hadde ingen noe å tilføye.

Tandstad den 23. september 1968.

Retten hevet.

Magnus Standnes.

Arne Amundsen. Ole Kr. Bekkevar.

År 1969 den 14. januar ble jordskifterett satt på Vestfold jordskiftekontor i Tønsberg.

Retten bestyres av jordskiftedommer Magnus Standnes uten domsmenn.

Sak nr. 39/1966 - grensegang på gnr. 13, Tandstad i Nøtterøy.

Saka gjelder : Rettelse etter tvistemålslovens §§ 156 og 158 i ovennevnte sak, avsluttet 23. september 1968.

Det ble lagt fram :

22. Skriv av 3. januar 1969 fra Vestfold jordskifterett til Einar Ambjørnsen og Asbjørn H. Fosaas om eierforholdet vedrørende gnr. 13, bnr. 102 i Nøtterøy.

23. Udatert skriv, motatt 6. januar 1969 fra Einar Ambjørnsen, hvor han opplyser å være fester av gnr. 13, bnr. 102.

24. Erklæring med vitterlighetsvitner av 11. januar 1969 fra Asbjørn H. Fosaas om at han som eier av gnr. 13, bnr. 102 godtar grensegangen som bindende for seg og sine hjemmelsetterfølgere.

I foran nvnte grenseganssak ble Einar Ambjørnsen oppgitt og innkalt som eier av gnr. 13, bnr. 102. Han har under sakens videre gang ikke gjort noe for å opplyse om at han ikke var eier men fester av dette bruk.

Saka ble dermed avsluttet den 23. sept. 1968 uten at denne misforståelse ble oppklart.

Den 23. des. 1968 ringte Asbjørn H. Fosaas til kontoret og gjorde oppmerksom på at han stod som eier av gnr. 13, bnr. 102.

Eierforholdet ble konferert ved telefonhenvendelse til Tønsberg sorenskriverkontor hvor dette ble bekreftet. Einar Ambjørnsens festekontrakt er tinglyst 29. august 1963. Asbjørn H. Fosaas's skjøte er av 23.1 1948 og tinglyst samme dag.

De to forannevnte ble innkalt til konferanse den 11. jan. 1969 (Dok. nr. 22).

Einar Ambjørnsen møtte ikke, men han har skriftlig gjort rede for forholdet-(dok. nr. 23).

Asbjørn H. Fosaas møtte. Etter å ha gått igjennom sakens dokumenter, karter m.m. erklærte han skriftlig (dok. nr. 24) at han ville godta for seg og sine hjemmelsetterfølgere det resultat jordskifteretten har fastlagt i Kjennelse av 23. sept. 1968.

Han oppfordret retten til å oppføre ham som part i saka og rette rettsboka i overensstemmelse med dette.

Retten finner at rettelsene kommer innunder og blir å gjennomføre etter § 156 og 158 i tvistemålsloven av 13. aug. 1915 - jfr. jordskifteloven § 108.

Vedtak :

Rettsboka vedrørende grensegangssak nr. 39/1966 på gnr. 13, Tandstad blir å rette ved at Asbjørn H. Fosaas innføres som eier av gnr. 13, bnr. 102 i stedet for Einar Ambjørnsen.

Samtlige utsendte utskrifter tilbakekreves for retting.

Rettingen er utført.

Tønsberg den 14. januar 1969.

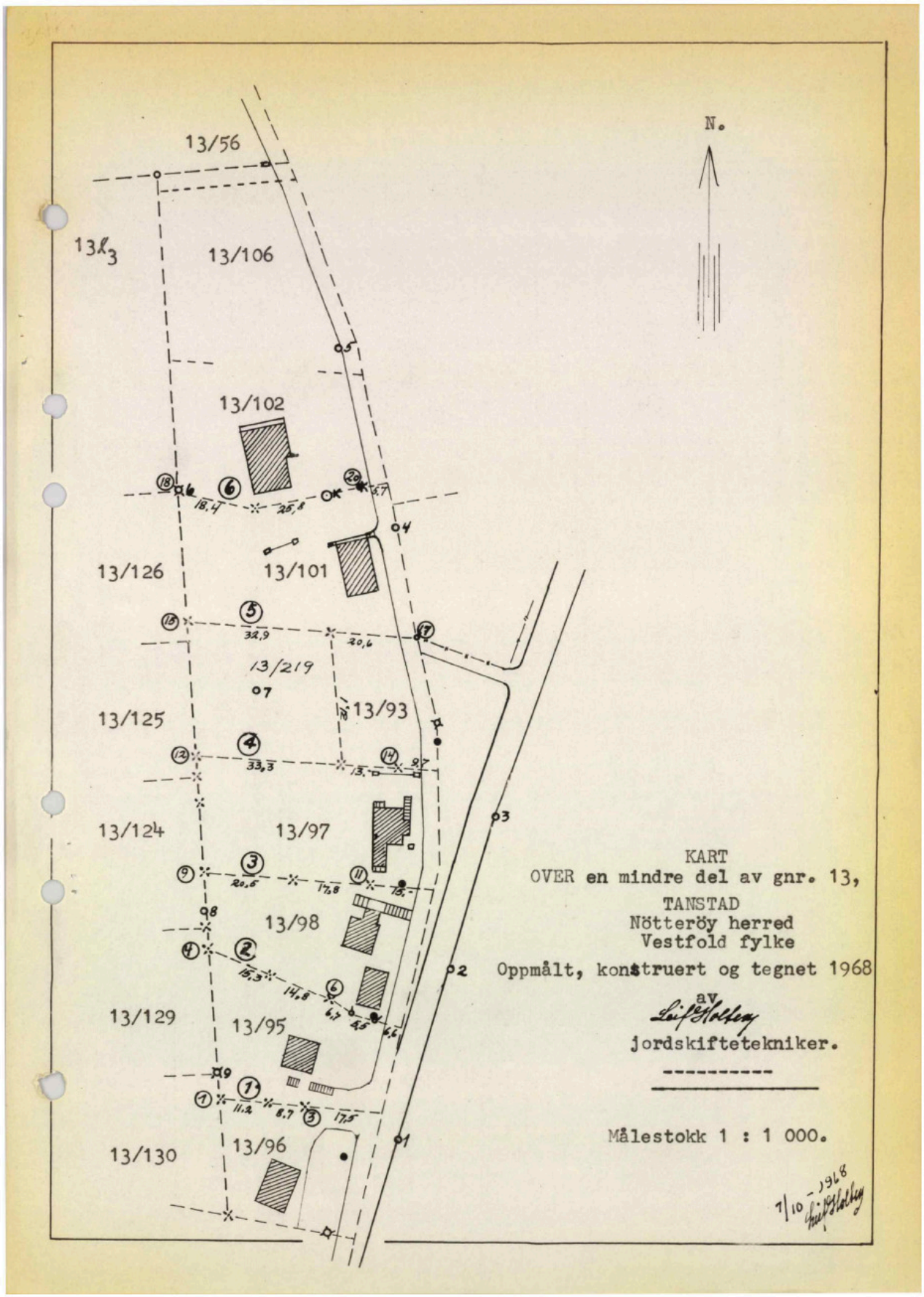
Magnus Standnes.

Rett utskrift bekreftes :

Leif Skaufem

JORDSKIFTEDOMMEREN I VESTFOLD

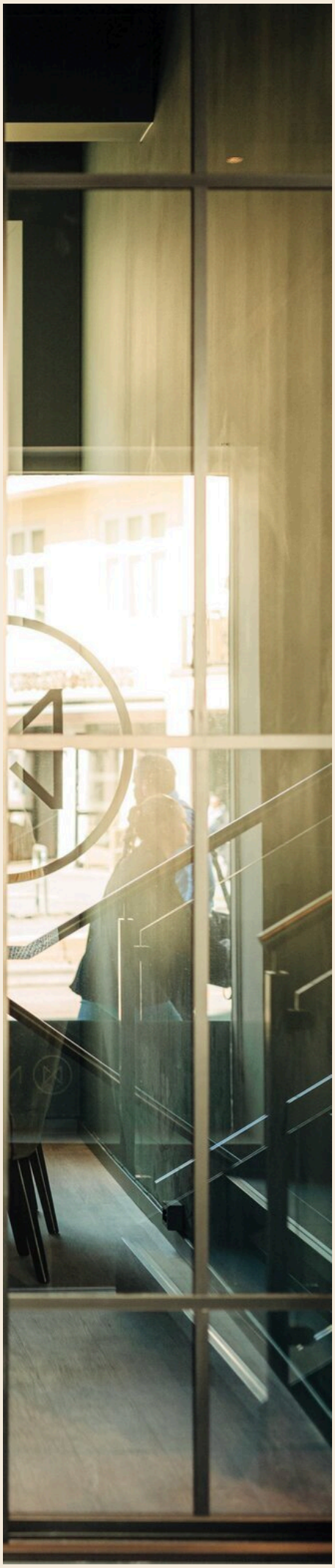
cfr. LHH/FL


N.
13/56
13/3
13/106
13/102
13/126
13/101
13/219
13/125
13/93
13/124
13/97
13/98
13/129
13/95
13/130
13/96
KART
OVER en mindre del av gnr. 13,
TANSTAD
Nötterøy herred
Vestfold fylke
Oppmålt, konstruert og tegnet 1968
av
jordskiftetekniker.
Målestokk 1 : 1 000.
7/10 - 1968

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.

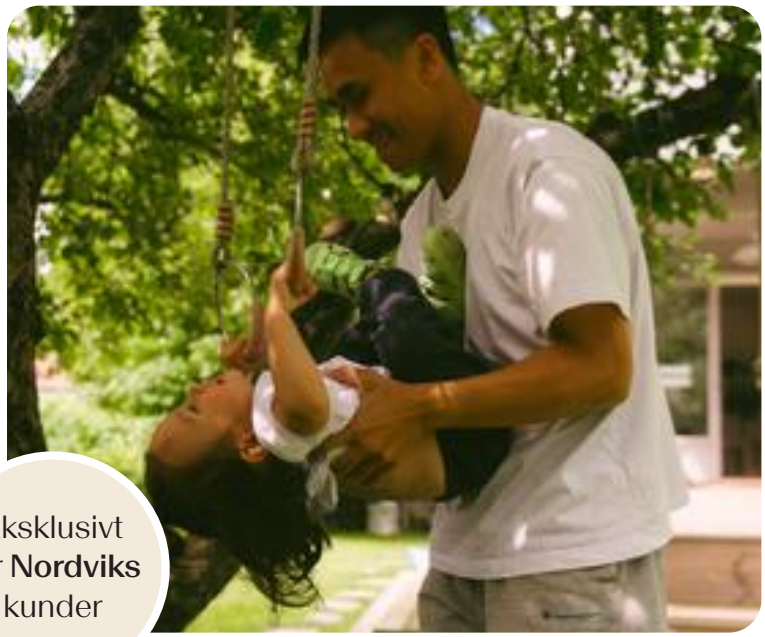


Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

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: 25-0104/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Øvre Smidsrødvei 87A 3120 NØTTERØY
Matrikkel: Gnr 13, bnr 97 (ideell andel 1/1) 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:

Jørgen Nyhus
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Tønsberg
j.nyhus@nordvikbolig.no
970 17 151