

# Vestfjordveien 8

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Vestfjordveien 8

06

Nøkkelinformasjon/Megler

36

Beliggenhet

38

Plantegning

40

Eiendommen

49

Tekniske dokumenter



Velkommen til

## Vestfjordveien 8

Velkommen til en lys og moderne leilighet med gjennomført stil og gode planløsninger. Delikate fargevalg, valgt i samarbeid med profesjonelle stylister, skaper en harmonisk helhet og en lun, tidløs atmosfære. Boligen er svært innbydende med rikelig lys og god romfølelse.

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir en sosial og luftig sone for både hverdagsliv og sammenkomster. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet er stilrent og moderne, med glatte fronter, integrerte hvitevarer og god benkeplass.

Boligen har tre lyse og lett møblerbare soverom, som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Hovedsoverommet fremstår som et rolig og behagelig fristed. Badet er tidsriktig og lekkert, med store fliser, dusjløsning med glassvegger, vegghengt toalett og moderne innredning. Gjennomgående lyse gulv, dempede farger og nøye utvalgte detaljer gir boligen et helhetlig og elegant uttrykk

## Vestfjordveien 8

Prisantydning	4 750 000
Omkostninger	135 790
Totalpris	5 125 790
Bruksareal	176,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	176,0 m <sup>2</sup>
TBA	11,0
Etasje	1
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	775 m <sup>2</sup>
Byggeår	1950

## Kontakt vår megler



**Jens Roland Pettersen**

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

+47 909 64 885

[jrp@partners.no](mailto:jrp@partners.no)

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



































## Innhold

Boligen inneholder:  
1. etasje: Bad, Entré, Tre soverom, Stue/kjøkken  
Kjeller: Fire boder, Vaskekjeller, Gang

-----  
BRA 176,0 m<sup>2</sup>

-----  
BRA-I 176,0 m<sup>2</sup>

-----  
TBA 11,0 m<sup>2</sup>



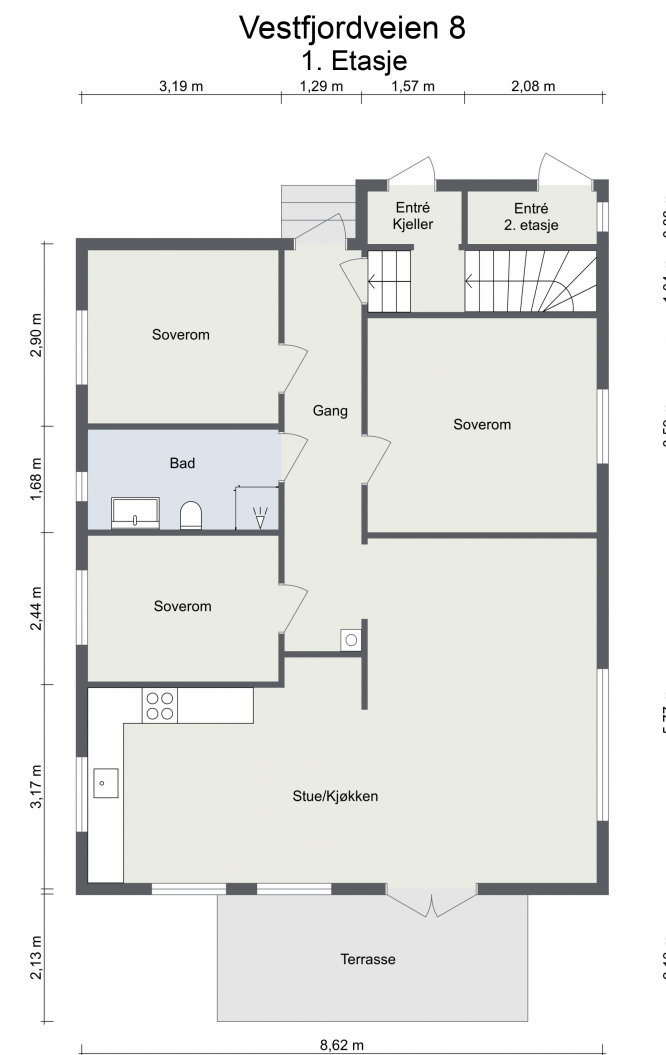


## Beliggenhet

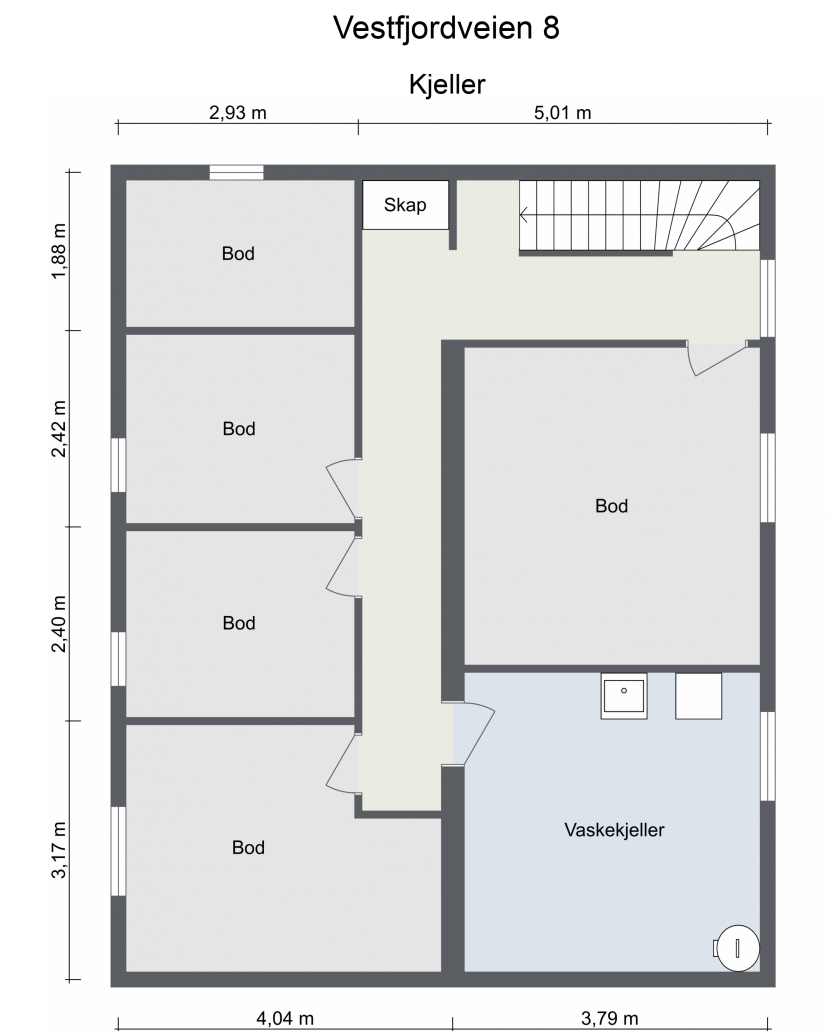
Eiendommen ligger i Vestskogen - ett ettertraktet og veletablert boligområde på Nøtterøys vestside i Færder kommune. Området består av en variert bebyggelse fra ulike tidsepoker og byr på en harmonisk kombinasjon av natur og boligliv. Vest i Vestskogen finnes flotte skogsområder som strekker seg ned til Vestfjorden, med idylliske svaberg og små sandstrender. I øst ligger Prestegårdsskogen, og i sør grenser området til Hella. I nordøst glir Vestskogen over i Teie. I nærområdet finner du den moderne Labakken skole, Steinerskolen, samt flere barnehager og Teigar Ungdomskole som fikk nytt skolebygg i 2011. Det er gangavstand til både dagligvarebutikk og bensinstasjon. Vestskogen byr på fantastiske turmuligheter med umiddelbar tilgang til kyststi, flotte turområder, båthavn og badestrender. Nøtterøy golfbane på Borgheim ligger også i kort avstand. Med kun få minutter i bil til Teie torv og Tønsberg sentrum, har du enkel tilgang til alt av servicetilbud, spisesteder, kulturtilbud og offentlig kommunikasjon

# Plantegning

Tyder



Tyder



# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 176,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 176,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: m<sup>2</sup>
- BRA-b: m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 11,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

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

## Standard

Lys og moderne leilighet med gjennomført stil og gode planløsninger

Stue og kjøkken – luftig, sosial sone  
Leiligheten har en åpen og romslig stue- og kjøkkenløsning som skaper en sosial og luftig atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommet en behagelig og lett stemning. Stuen har god plass til både sofagruppe og sitteplasser, og kan enkelt tilpasses ulike møbleringsløsninger. De dempede tonene, valgt av stylisten, gir rommet et elegant og eksklusivt preg.

Kjøkkenet er stilrent og moderne, med glatte fronter, integrerte hvitevarer og god benkeplass. Løsningen er både praktisk og estetisk, og kjøkkenet blir et naturlig samlingspunkt i boligen. Det er plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet, perfekt for både hverdagsmiddager og selskap.

Soverom – rolige og harmoniske rom  
Leiligheten byr på tre lyse og innbydende soverom, alle med rolige fargetoner og fine lysforhold. Rommene er lett møblerbare og egner seg godt både som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Hovedsoverommet fremstår som et rolig og behagelig fristed, med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsninger.

Bad – moderne og stilrent  
Badet er lekkert og tidsriktig, med store fliser i nøytrale toner, moderne baderomsinnredning og et elegant speil med integrert belysning. Her finner du dusjløsning med glassvegger, vegghengt toalett og servant med oppbevaring.

Helhet  
Gjennomgående lyse gulv, dempede farger og nøye utvalgte detaljer skaper en rød tråd gjennom hele leiligheten. Store vindusflater gir godt med dagslys, og boligen fremstår både moderne, lun og tidløs.

## Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli skiltet ifm. fellesvisning.

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.

## Parkering

Leiligheten har to parkeringsplasser til disposisjon.

Garasje som delvis står på eiendommen blir revet på selgers regning våren 2026.

## Selgers egenerklæringsskjema

Selger har svart på blant annet følgende punkter i egenerklæringsskjema:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
Ja- Bad er totalrenovert 2025. Utført av PEC Rørlegger AS og Sd Konstruktion AS.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
Ja. Vinduer er byttet 2025. Sd Contruktion AS.

7. Er det utført arbeid med drenering?  
Ja. Boligen er drenert og etterisolert opp til grunnivå 2026. T Berg Anleggsteknikk AS.

9. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
Ja. Ny el-installasjon. 2025. PEC Elektriker'n AS.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
Ja. Boligen er koblet på offentlig avløpsnett. 2025. T Berg Anleggsteknikk AS.

24. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?  
Ja. Nabotomt vil sannsynligvis utvikles for bolig.

27. Er det utført radonmåling?  
Nei.

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

**Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport**
Utdrag fra Tilstandsrapport utført av takstmann Håkon Eide- Fredriksen:

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig. Bolig over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og kjelleretasje. Biloppstillingsplass på felles gårdsplass. Boligen er velholdt med god oppgradert standard. Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid: 2025-2026:

Alle gulv- vegg- og himlingsoverflater fornyet.

Ny kjøkkeninnredning montert med nye hvitevarer.

Rehabiliter bad.

Ny vinduer i 1. etasje.

Referansenivå : Boligen er oppført i 1950, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 14 stk

TG 1: 9 stk

TG 2: 13 stk

TG 3: 2 stk

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Vinduer kjeller:

Vinduer med tolags isolerglass av eldre dato. Tg 3: Det er observert flere punkterte vinduer. Avviket kan skyldes aldring, klimatiske påvirkninger eller produksjonsfeil. Konsekvensen av avviket er at vinduene kan få råteskader, da de ikke lenger er tette.

1. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag:

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, soverom, og stue/kjøkken. Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 41 mm i soverom mot gårdsplass. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbare skjevhet. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Yttervegger, Utvendig kledning, Takkonstruksjon, Taktekking og membraner, Utvendig beslag, Innvendige

dører, Balkonger, terrasser ol. Gulv på grunn, Kryperom, Piper, feieluker og plassbygde ildsteder, Ventilasjon, Trapper, Overflater på innvendige gulv .

Arealopplysninger:

Arealangivelser er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av fagkyndig. Arealer er oppgitt i henhold til gjeldende bransjestandard. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten, herunder arealdefinisjoner og målemetode.

**Byggemåte**

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport:

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig. Bolig over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og kjelleretasje. Biloppstillingsplass på felles gårdsplass.

Innvendig

1. etasje: Isolert ytterdør med glassfelt. Tofløyet Terrassedør med trelags isolerglass, montert i 2025. 1. etasje: Vinduer med trelags isolerglass, montert i 2025. Kjeller: Vinduer med tolags isolerglass av eldre dato. Etasjeskiller i trebjelkelag. Vinkeltrapp i tre mellom 1. etasje og kjeller. Trinn i tre med vinylbelegg i inntrinn. 1. etasje: Fliser i del av entré. Enstavs laminat for øvrig. Kjeller: Betongdekke på gulv.

Utvendig

Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er kledd med stående malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon. Taksperer i tre. Panelt undertak. Lufting i gesimser. Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling. Isolert med mineralull i etasjeskiller. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør i metall.

Terrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 11 m². Betongdekke. Rekkverk og håndløper i malt tre. Overbygget av overliggende veranda. Kjeller: Støpt betonggulv på grunn. Kryperomr under terrasse med adkomst via luke i utvendig mur. Jorddekke, vegger i betong. Himling / terrassegulv i armert betong.

Våtrom

Bad

Gulv: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Vegger: Flislagte overflater.

Himling:Sparklet og malte plater.

Innredning/ fast inventar: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse. Speil med integrert lys over benkeskap. Utstyr: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulvstøp. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator i overskap. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. HTH kjøkkeninnredning fra 2025

Tekniske installasjoner

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré i 1. etasje..

Tomteforhold

Betongfundamenter. Støpt grunnmur. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt. Utvendig drenering og fuktsikring

er lagt nytt i 2025. Terreng bestående av gruset gårdsplass og gressplen.

Lovlighet:

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

**Sameiet, seksjonering og avtale om plassering VVB**

Sameiet er under seksjonering og vil bestå av 2 seksjoner. 1. etasje med kjeller - og 2.etasje med loft. Felleskostnader må avtales av sameiet når dette er stiftet og konstituert - som minimum vil den bestå av felles bygningsforsikring.

Det foreligger vedtekter som interessenter må sette seg inn- se vedlegg til salgsoppgave.

Snr.2 ( 2.etasje) har varmtvannsbereder ( VVB) i snr. 1( i kjeller). Det er utarbeidet egen avtale om dette slik at Snr.2 er sikret rimelig adgang for nødvendig tilsyn, reparasjon og utskiftning. Avtalen medfølger ved salg og må respekteres av kjøper. Se vedlegg.

**Tomt**

Denne tomten er eiet.

775,00 kvm.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen/ eiendommen.

**Adgang til utleie**

Det foreligger ingen begrensninger om utleie av seksjonen, herunder utleie av uselvstendige rom (hybel) med unntak av de begrensninger som evt. følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til

sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

**Oppvarming / energiforbruk**

Boligen er oppvarmet med nye panelovner i alle soverom, stue og kjøkken. Ny peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Energikarakter: D -

Energiforbruk foregående år er ikke oppgitt da boligen ikke har vært bebodd av selger. Ifølge Energiattest så er beregnet strømforbruk ca. 19.930 kWh pr.år.

Det er ikke tegnet Norgespris på strøm. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

**Tekniske installasjoner og VVS**

Ny varmtvannsbereder, fordelerskap rør-i-rør på bad.

**Beregnet totalpris**

Prisantydning kr 4 750 000,-

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

118 750,00,- (Dokumentavgift)

9 950,00,- (Boligkjøperforsikring)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

4 879 790,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

**Kommunale avgifter**

Kr. 18 229,- for 2026.

**Løpende kostnader**

Selger har ikke bebodd boligen og i tillegg er den vesentlig oppgradert. Det foreligger derfor ikke tall forsikring, internett og strømforbruk mv.

Typiske kostnader vil være:

Felles bygningsforsikring ( med 2.etasje), tv/ internett/ fiber, evtnt. alarm, strømforbruk og drift vedlikehold av fellesarealer.

Kjøper må selv kontakt fiberleverandør for avtale om tilknytning.

Disse kostnader vil avhenge av forbruk og avtaler, antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur og andre forhold.

**Formuesverdi**

Boligen er under seksjonering og oppdaterte tall på formuesverdi foreligger derfor ikke. Det er beregnet følgende i Skatteetatens boligverdikalkulator:

Primær formuesverdi kr. 909 976,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 639 902,00.
Gjeldende for ligningsåret 2025.

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

formuesverdi kan avvike. Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

**Forkjøpsrett og styregodkjennelse**

Det praktiseres ikke styregodkjennelse eller forkjøpsrett i sameiet.

**Forsikring**

Bygningsmassen vil bli forsikret via sameiet og kostnad fordeles etter sameiebrøk.

**Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider**

Selger opplyser om følgende renoveringsarbeider i Vestfjordveien 8 høsten 2025 og vinteren 2026:

Innendørs

- Alle dører og vinduer i 1.- og 2. etasje er byttet ut med nye. Både inne- og ytterdører
- Overflater er gipset og malt.
- Yttervegger er lektet ut og etterisolert med 5 cm.
- Innervegger er etterisolert med 7,5 cm.
- Brannisolert etasjeskille mellom boenhetene, utover dette er det dobbel gips i himling i 1. etasje
- Nye, flislagt bad 60×60 flis, mosaikk i dusj og baderomsinnredning. Opplegg for vaskemaskin på badene
- Nye varmtvannsbereder, fordelerskap rør-i-rør på badene
- Elektriske anlegg er skiftet og helt nytt
- HTH-kjøkken med hvitevarer fra Electrolux
- Nye gulv i alle rom i 1.- og 2. etasje, type Eik-laminat
- Nye peiser

Utendørs

- Drenert rundt boligen
- Etterisolert rundt grunnmur under bakken
- Oppgraving og sanert parafintank
- Tømt eldre septiktank. Koblet boligen på offentlig avløpsnett
- Asfaltert oppkjørsel med 4 biloppstillingsplasser, altså 2 pr. boenhet
- Det er bygget nye inngangsparti
- Yttervegger og tak vasket

**Regulering**

Området er regulert reguleringsplan Vestskogen plannr. 2016003 til boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse, gul sone ihht. T-1442, ras- og skredfare, annen veigrunn- tekniske anlegg og kombinerte formål for samferdselanlegg og/ eller teknisk infrastrukturtraseer.

Nabotomten er fradelt av Selger for fremtidig bebyggelse til boligformål og må påregnes bebygget i nær fremtid.

**Offentlige planer**

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

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Ifølge opplysninger fra kommunen er det septiktank/ slamavskiller på eiendommen. Selger opplyser at denne er tømt og at boligen nå er koblet på offentlig avløpsnett.

**Rettigheter og heftelser**

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

Dnr. 1519, tgl. 29.05.1946 - Utskifting.
Dnr. 2203, tgl. 20.07.1946 - Utskifting
Overutskifting . Gjelder denne registerenheten med flere.

Eldre dokument av historisk interesse.

Dnr. 279630, tgl. 08.04.2008 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser.
Daværende eier av Vestfjordveien 8 ga samtykke til at naboeiendom gnr. 13 bnr.64 kunne oppføre tilbygg i 2.etasje på i en avstand av 2,5 meter fra felles grense.

I forbindelse med bygging på nabotomt gnr. 13 bnr.634 så vil det bli tinglyst følgende bestemmelser på eiendommen som en servitutt/ heftelse:

Bestemmelse om stikkledninger for vann. Rett for fradelt tomt bnr.634 til å legge og ha liggende stikkledninger for vann over Vestfjordveien 8 og frem til de offentlige vannledningene i Vestfjordveien 8. Ledningene legges i eller omtrent i vedlagt trasè- jfr. vedlagt kart. Med flere bestemmelser om vedlikehold, reparasjon, flytting mv.

Dokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

På nabotomten gnr. 13 bnr.634 vil det bli det tinglyst følgende rettighet for Vestfjordveien 8:
Rett til å legge og ha liggende stikkledninger for avløp over fradelt eiendom og frem til de offentlige avløpsledningene i Fasanveien 5. Ledningene legges i eller omtrent i vedlagt trasè- jfr. vedlagt kart. Med flere bestemmelser om vedlikehold, reparasjon, flytting mv.
Dokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

**Boplikt**

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

**Løsøre og tilbehør**

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen:
Gardiner.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende

leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

**Overtagelse**

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

**Om salgsoppgaven**

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

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a.

husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

#### Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til

budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

#### Lov om hvitvasking

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

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

#### Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe

usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a.

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

**Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)** Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

#### Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

#### Behandling av personopplysninger

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

hjemmeside.

#### Eier

Eier er Krb Eiendom As.

#### Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Vestfjordveien 8. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 13, bnr. 75, snr. 1 i Færder.

Vårt oppdragsnummer er 28260022.

#### Megler og meglers vederlag

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

Fastpris 40 000 inkl. mva

Tilrettelegging: 16 900,00  
Oppgjørshonorar: 7 900,00  
Garantiforsikring: 3 900,00  
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00  
Utlleggsgebyr: 4 990,00  
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av



eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er / / .  
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47,  
3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

# Tekniske dokumenter

Signers:		
Name	Method	Date
Brunland, Mathias Kvikstad	BANKID	2026-01-29 16:02

This document package contains:  
 - Front page (this page)  
 - The original document(s)  
 - The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

 This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Dokumentet er elektronisk signert av:  
 Brunland, Mathias Kvikstad



**Gjensidige**

Egenerklæring for boligsalg

#### Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

## Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Vestfjordveien 8 (1. etasje, under seksjonering)

Postadresse (må fylles ut)

3142, Vestskogen

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

KRB Eiendom AS

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

mathiasbrunland@gmail.com

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

95 86 64 77

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

2025, Juni

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Nei

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de - helt eller delvis - med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja

Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 1/9



Dokumentet er elektronisk signert av:  
 Brunland, Mathias Kvikstad

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

Bad er totalrenovert

2.2 Årstall

2025

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

Hele badet er nytt

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

PEC Røriegger AS og Sd Konstruktion AS

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

Vinduer er byttet

4.2 Årstall

2025

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

Bytte av vinduer

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Sd Konstruktion AS

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2/9



Dokumentet er elektronisk signert av:  
 Brunland, Mathias Kvikstad

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til  
 Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensør og annet arbeid som følge av en skade.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid 7.2 Årstall

Boligen er drenert og etterisolert opp til grunnivå 2025

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært  Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte? 7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Drenering og etterisolering opp til grunnivå T Berg Anleggsteknikk AS

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja  Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3/9

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:  
Brunland, Mathias Kvikstad

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid 9.2 Årstall

Ny el-installasjon 2025

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært  Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte? 9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Ny el-installasjon PEC Elektrikern AS

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja  Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet)? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stoke eller spyle opp tette avløpsrør.

Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid 12.2 Årstall

Boligen er koblet på offentlig avløpsnett 2025

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært  Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte? 12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Koblet på offentlig avløpsnett T Berg Anleggsteknikk AS

Side 4/9

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:  
Brunland, Mathias Kvikstad

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja  Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fytt igjen:

Det har vært en parafintank, men denne er sanert og levert på godkjent mottak

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmpumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid 15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært  Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte? 15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja  Nei

Skjelheter og sprekker

16 Er det tegn på setningskader eller sprekke i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjelheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5/9

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:  
Brunland, Mathias Kvikstad

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Side 6/9

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:  
Brunland, Mathias Kvikstad

## Planer og godkjenninger

### 21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspåbudene du er ansvarlig for.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

### 22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- Ja  
 Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid 22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært  Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja  Nei

### 23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- Ja  
 Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- Ja  
 Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

### 24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nabolaget? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nabolaget, endring av reguleringsplaner, veitrett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

### 25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

## Andre opplysninger

### 26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

### 27 Er det utført radonmåling?

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

### 28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

## Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egeneklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

## Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

## Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

## Kjøp og angrer

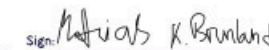
- Engangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

## Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring  
 Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Notterøy

Dato: 29.1.2026

Sign: 

## Vedlegg 1: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her. Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

## Vedlegg 2: Tilleggs kommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.  
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Vedlegg 2

Gjensidige 

Dokumentet er elektronisk signert av:  
Bruniend, Mathias Kvikstad

# Tyder

## TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

### VESTFJORDVEIEN 8, 3142 VESTSKOGEN

Gnr: 13 Bnr: 75 Seksjon: 1  
3911 Færder kommune.  
Halvpant av horisontaldelt tomannsbolig

Dato befarings: 21/01/2026  
Utskriftsdato: 30/01/2026  
Oppdragsnummer: 98796  
Referansenr:

  
HÅKON EIDE-FREDRIKSEN  
94804000  
hef@tyder.no  
Uavhengig takstmann

# Tyder

### Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).  
Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

### Konklusjon tilstand

#### Bebyggelse

Halvpant av horisontaldelt tomannsbolig.

Bolig over to etasjerplan med henholdsvis 1.- og kjelleretasje.

Biloppstillingsplass på felles gårdsplass.

#### Standard

Boligen er velholdt med god oppgradert standard.

#### Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025-2026:

- Alle gulv- vegg- og himlingsoverflater fornyet.
- Ny kjøkkeninnredning montert med nye hvitevarer.
- Rehabiliteret bad.
- Ny vinduer i 1. etasje.

#### Referansenivå

Boligen er oppført i 1950, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for

2/16

rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

## Tyder

**Om vurderinger**
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

#### Tilstandsgrad 2:

- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Innvendige dører
- Balkonger, terrasser ol.
- Gulv på grunn
- Kryperom
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ventilasjon
- Trapper
- Overflater på innvendige gulv

#### Tilstandsgrad 3:

- Vinduer - *utbedring estimert til kr. 40 000 - 60 000,-*
- Etasjeskiller

Totalestimat utbedringer: kr. 40 000 - 60 000,-

3/16

### Befaring og eiendomsopplysninger

<b>Rapportdata</b>	
Kunde:	KRB Eiendom AS
Takstmenn:	Håkon Eide-Fredriksen
Befaring/tilstede:	Eier: KRB Eiendom AS v\Mathias Brunland ,Takstmann: Håkon Eide-Fredriksen

<b>Eiendomsopplysninger</b>	
Eiend.betegnelse:	Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig
Om tomten:	Opparbeidet tomt med asfaltert gårdsplass. Gressplen frukttrær, busker og øvrig beplantning.
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

<b>Matrikkeldata</b>	
Matrikkel:	Kommune: 3911 Færder Gnr: 13 Bnr: 75 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	775 m²
Hjemmelshaver:	Krb Eiendom AS
Adresse:	Vestfordveien 8, 3142 Vestskogen

<b>Kilder og vedlegg</b>					
Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	21/01/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	29/01/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	21/01/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	21/01/2026				

4/16

# Tyder

### Bygninger på eiendommen

<b>Halvpart av tomannsbolig</b>	
<b>Bygningsdata</b>	
Byggeår	1950

<b>Arealer NS3940:2023</b>				
Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	83	0	0	0
1. etasje	93	0	0	11
Sum bolig:	176	0	0	11
Sum BRA:	176			

<b>Romfordeling</b>				
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	
Kjeller	Fire boder, Vaskekjeller, Gang			
1. etasje	Bad, Entré, Tre soverom, Stue/kjøkken			

<b>Kommentar areal</b>	
Innwendig areal er oppmålt på stedet.	

5/16

# Tyder

### Halvpart av tomannsbolig

<b>Generelle opplysninger</b>	
Beskrivelse:	Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig. Boligen er under seksjonering ved befaring. Vedtekter for boligsameiet er mottatt.
<b>Lovlighet</b>	
Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

**Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider**
*Ordrett fra forskriften: Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt.*

<b>Dokumentasjon</b>	
Beskrivelse:	Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

**Grunnforhold og fundamenter**
*Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.*

<b>Fundamenter</b>	
Beskrivelse:	Betongfundamenter. Støpt grunnmur. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

**Radonmåling**
*Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen. I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling. Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet. For høye radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helseisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.*

<b>Radon</b>	
Beskrivelse:	Det er ikke utført radonmåling i følge eier.

**Utvendig drenering og terrengforhold**
*Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuksikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuksikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.*

<b>Drenering</b>	
Beskrivelse:	Utvendig drenering og fuksikring er lagt nytt i 2025. Det er synlig utvendig isolasjon og fuksikring av grunnmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.Det forutsettes at topplister blir montert som beskrevet.
Tilstandsvurdering:	<span style="background-color: #008000; color: white; padding: 2px;">TG: 1</span>

6/16

<b>Terrengforhold rundt boligen</b>	
Beskrivelse:	Terreng bestående av gruset gårdsplass og gressplen.
Tilstandsvurdering:	Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. <span style="float:right">TG: 1</span>

<b>Yttervegger og utvendige fasader</b>	
<i>Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse. Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene. Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep. Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.</i>	
<b>Yttervegger</b>	
Beskrivelse:	Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, uttetheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. <span style="float:right">TG: 2</span>

<b>Utvendig kledning</b>	
Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.
Tilstandsvurdering:	Det er i dette tilfellet ikke observert musesperre oppunder trepanelet. Det var et krav/normal byggeskikk om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygningen. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen. Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak trepanelet. I henhold til referansenivået for denne vurderingen, skal det være gjennomgående lufting bak kledningen. Det forutsettes at påbegynte arbeider på kledning ferdigstilles. <span style="float:right">TG: 2</span>

<b>Takkkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak</b>	
<i>På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekkt med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under beforingen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.</i>	
<b>Takkkonstruksjon</b>	
Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Taksperrer i tre. Panelt undertak. Lufting i gesimsér. Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling. Isolert med mineralull i etasjeskiller.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Tg 2: Det er foretatt fuktsøk med pigger i treverk i undertak ved fuktmerker. Fuktverdier er avlest til 17,9 <span> </span> % som er fukt utover normale verdier. Fuktinhold i treverk på mellom 15-20 <span> </span> % er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. <span style="float:right">TG: 2</span>

<b>Taktekking og membraner</b>	
Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med betongtakstein.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetiden på takstein, estimert til 30-60 år og asfaltbasert takmembran estimert til 20-30 år. Tekkingene har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. Eier opplyser at takstein er blitt vasket i 2025. <span style="float:right">TG: 2</span>

7/16

<b>Utvendig beslag</b>	
Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene har utkast på tonten.
Tilstandsvurdering:	Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drencrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur. <span style="float:right">TG: 2</span>

<b>Vinduer og dører</b>	
<i>Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.</i>	
<b>Ytterdører</b>	
Beskrivelse:	1. etasje: Isolert ytterdør med glassfelt. Toføyet Terrassedør med trelags isolerglass, montert i 2025.
Tilstandsvurdering:	<span style="float:right">TG: 1</span>

<b>Vinduer</b>	
Beskrivelse:	1. etasje: Vinduer med trelags isolerglass, montert i 2025.
Tilstandsvurdering:	<span style="float:right">TG: 0</span>

<b>Vinduer</b>	
Beskrivelse:	Kjeller: Vinduer med tolags isolerglass av eldre dato.
Tilstandsvurdering:	Tg 3: Det er observert flere punkterte vinduer. Avviket kan skyldes aldring, klimatiske påvirkninger eller produksjonsfeil. Konsekvensen av avviket er at vinduene kan få råteskader, da de ikke lenger er tette. <span style="float:right">TG: 3</span>

<b>Utbedringskostnad:</b>	kr. 40 000-60 000,-
---------------------------	---------------------

<b>Innvendige dører</b>	
Beskrivelse:	1. etasje: Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	<span style="float:right">TG: 0</span>
<b>Innvendige dører</b>	
Beskrivelse:	Kjeller: Profilerte trehvite dører.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. <span style="float:right">TG: 2</span>

<b>Balkonger, terrasser og lignende</b>	
<i>Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.</i>	
<b>Balkonger, terrasser ol.</b>	
Beskrivelse:	Terrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 11 m². Betongdekke. Rekkverk og håndløper i malt tre. Overbygget av overliggende veranda. Rekkverkshøyden er målt til 91 cm.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje på rekkverk og understøtting av overliggende veranda. <span style="float:right">TG: 2</span>

8/16

# Tyder

<b>Gulv på grunn/plate på mark</b>	
<i>Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamentet og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamentet i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.</i>	
<b>Gulv på grunn</b>	
Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Gang og kjellerrom.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 28 mm i gang. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvet lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbær skjevhet. Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttert sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet. <span style="float:right">TG: 2</span>

<b>Gulv på grunn</b>	
Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Gang og kjellerrom.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 28 mm i gang. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvet lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbær skjevhet. Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttert sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet. <span style="float:right">TG: 2</span>

<b>Kryperom/krypekjeller</b>	
<i>Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig. Det gjøres vurdering i forhold til følgende: <ul style="list-style-type: none"><li>Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.</li> <li>Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.</li> <li>Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.</li> <li>Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.</li></ul></i>	
<b>Kryperom</b>	
Beskrivelse:	Kryperomr under terrasse med adkomst via luke i utvendig mur. Jorddekke, vegger i betong. Himling / terrassegulv i armert betong.
Tilstandsvurdering:	Kryperom er å regne som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. En viktig faktor i kryperom er at det er tilstrekkelig lufting, i form av ventiler på alle omsluttende yttervegger. I dette tilfellet er det ingen ventiler og derfor ikke tilstrekkelig lufting. For lite lufting gir risiko for at fuktighet fra grunnen ikke luftes ut, som over tid kan medføre forhøyet luftfuktighet i kryperommet. Dette kan videre medføre utvikling av fuktproblematikk. Kryperom bør også jevnlig ettersees for fuktmerker på vegger, edderkoppkokonger i himling, etc, for å avdekke om det oppstår endringer i fukt eller inneklima. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold vedr. lufting. Det anbefalt dampsperre mot grunnen i kryperommet. I dette rommet er det ikke lagt dampsperre. Dette kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen. Det bør legges dampsperre på grunn iht. gjeldende forskrifter, for å minske fukt påkjenningen i konstruksjonen. <span style="float:right">TG: 2</span>

<b>Rom under terreng</b>	
<i>Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet. I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv. For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen. Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.</i>	
<b>Rom under terreng</b>	
Beskrivelse:	Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullboring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.
Tilstandsvurdering:	Vegger i kjellere bygget på denne måten bør overflatebehandles med egnet maling for innvendige murvegger. <span style="float:right">TG: 1</span>

<b>Rom under terreng</b>	
Beskrivelse:	Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullboring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.
Tilstandsvurdering:	Vegger i kjellere bygget på denne måten bør overflatebehandles med egnet maling for innvendige murvegger. <span style="float:right">TG: 1</span>

<b>Hulltaking kjellervegg</b>	
Beskrivelse:	Hulltaking er ikke foretatt i kjeller fordi alle yttervegger i kjeller er i mur/betong.

<b>Pipe</b>	
<i>Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen. Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.</i>	
<b>Piper, feieluker og plassbygde ildsteder</b>	
Beskrivelse:	Generelt: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Feieluke i kjeller.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Det er merket etter "renning" under feieluke i kjelleren. Dette indikerer trolig at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnskretet over yttertaket. Det bør på generelt grunnlag at eldre teglsteinspiper på sikt bør rehabiliteres med innvendige rør. Pipen er fra byggeår og tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. <span style="float:right">TG: 2</span>

<b>Ildsteder</b>	
Beskrivelse:	1. etasje: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering:	<span style="float:right">TG: 0</span>
<b>Ventilasjon, varme og saniter</b>	
<i>Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.</i>	
<b>Ledningsnett for saniterinstallasjoner</b>	
Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Avløpsrør i plast.
Tilstandsvurdering:	<span style="float:right">TG: 1</span>

<b>Varmtvann</b>	
Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, montert i vaskekjeller. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Tilstandsvurdering:	<span style="float:right">TG: 1</span>
<b>Ventilasjon</b>	
Beskrivelse:	1. etasje: Friskluftventiler på yttervegg i stue, kjøkken og alle soverom.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå for ventilasjon er satt til byggeåret. <span style="float:right">TG: 1</span>

10/16

# Tyder

<b>Ventilasjon</b>	
Beskrivelse:	Kjeller: Friskluftsventiler på yttervegger.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke åpne friskluftsventiler i alle kjellerrom. Det bør være ventiler i alle rom i kjellere bygget på denne måten. <span style="float: right;">TG: 2</span>

<b>Varme generelt</b>	
Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming med panelovner.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. <span style="float: right;">TG: 0</span>

<b>Etasjeskiller</b>	
<i>Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.</i>	

<b>Etasjeskiller</b>	
Beskrivelse:	1. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, soverom, og stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 41 mm i soverom mot gåreplass. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbare skjevhet. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. <span style="float: right;">TG: 3</span>

<b>Trapper</b>	
<i>Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.</i>	

<b>Trapper</b>	
Beskrivelse:	Vinkeltrapp i tre mellom 1. etasje og kjeller. Trinn i tre med vinylbelegg i inntrinn.
Tilstandsvurdering:	Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det ingen håndløpere. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal brukslitasje. <span style="float: right;">TG: 2</span>

<b>Kjøkken</b>	
<i>Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.</i>	

<b>Kjøkkeninnredning</b>	
Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator i overskap. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
	HTH kjøkkeninnredning fra 2025.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. <span style="float: right;">TG: 0</span>

11/16

# Tyder

<b>Innvendige overflater</b>	
<i>Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".</i>	

<b>Overflater på innvendige gulv</b>	
Beskrivelse:	1. etasje: Fliser i del av entré. Enstavs laminat for øvrig.
Tilstandsvurdering:	<span style="float: right;">TG: 0</span>

<b>Overflater på innvendige gulv</b>	
Beskrivelse:	Kjeller: Betongdekke.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. <span style="float: right;">TG: 2</span>

<b>Overflater på innvendige vegger</b>	
Beskrivelse:	1. etasje: Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	<span style="float: right;">TG: 0</span>

<b>Overflater på innvendige vegger</b>	
Beskrivelse:	Kjeller: Pusset og malte overflater.
Tilstandsvurdering:	<span style="float: right;">TG: 1</span>

<b>Overflater på innvendig himling</b>	
Beskrivelse:	1. etasje: Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	<span style="float: right;">TG: 0</span>

<b>Overflater på innvendig himling</b>	
Beskrivelse:	Kjeller: Panel og malt panel.
Tilstandsvurdering:	<span style="float: right;">TG: 1</span>

<b>Elektrisk anlegg</b>	
<i>Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet. Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt. Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.</i>	

12/16

# Tyder

<b>Elektrisk anlegg</b>	
Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen i 1. etasje. Synlig anlegg i kjeller. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré i 1. etasje. Samsvarserklæring signert og datert 2026 er fremvist for følgende arbeider: Ny installasjon i 1. etasje. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Del av entré og bad.

	Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? El-opplegg i 1. etasje fra 2025. Noe eldre opplegg i kjeller. - Løses sikringene ofte ut? Nei - Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget? Nei - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke kjent.
--	---

Tilstandsvurdering:	Det elektriske anlegget i kjeller må påregnes vedlikeholdt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.
---------------------	---

<b>Våtrom - Bad</b>	
<i>Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.</i>	

<b>Dokumentasjon - Bad, 1. etasje</b>	
Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2025. Dokumentasjon på utførelse er fremvist.

<b>Våtromsgulv - Bad, 1. etasje</b>	
Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under enkelte fliser mot yttervegg. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning ved legging av flis. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. <span style="float: right;">TG: 0</span>

<b>Våtromsvegger - Bad, 1. etasje</b>	
Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	<span style="float: right;">TG: 0</span>

<b>Overflater på innvendig himling - Bad, 1. etasje</b>	
Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

<b>Fast inventar, generelt - Bad, 1. etasje</b>	
Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse. Speil med integrert lys over benkeskap.
Tilstandsvurdering:	<span style="float: right;">TG: 0</span>

13/16

# Tyder

<b>Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 1. etasje</b>	
Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	<span style="float: right;">TG: 0</span>

<b>Elektrisk oppvarming - Bad, 1. etasje</b>	
Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. <span style="float: right;">TG: 0</span>

<b>Ventilasjon - Bad, 1. etasje</b>	
Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.
	Er avtrekk undersøkt med ark eller røykappull? Ja
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. <span style="float: right;">TG: 0</span>

<b>Hulltaking bad - Bad, 1. etasje</b>	
Beskrivelse:	Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

14/16



# Tyder

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et tryggende og korrekt informasjonsgrunnlag for boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder AS, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktes visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipelep blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er sne på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

## Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevet.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

15/16

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevet iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

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

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

## Areal:

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealene føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsmåling kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skrånning og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordeelingen mellom de ulike arealtypene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

## Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningsakkdyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningsakkdyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

## Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringstidspunktet til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

## Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

# Tyder

## Erklæring om rettighet i fast eiendom 1

Innsenders navn (rekvivent):	KRB EIENDOM AS	Plass for trykksomstempel	
Adresse:	ANTON SCHJØTHS GATE 311		
Postnummer:	0454	Poststed:	OSLO
Fødselsnr./Org.nr.:	932 164 191	Født:	

1. Hjemmelshaver (avgiver):	
Navn:	KRB EIENDOM AS
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer):	932 164 191

2. Eiendom (avgivers):					
Kommunenr.:	Kommunenavn:	Gnr.:	Bnr.:	Fnr.:	Snr.:
3911	FÆRDER				

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B:					
Rettighet for fast eiendom (reell servitut) 4					
Kommunenr.:	Kommunenavn:	Gnr.:	Bnr.:	Fnr.:	Snr.:
3911	FÆRDER	13	75		1
A	3911	FÆRDER	13	75	2
Rettighet for person (personleg servitut/pengehafstelse):					
Navn:	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer):				
B					

Dato:	Hjemmelshavers underskrift 5
26.9.2025	<i>Carl Høg K. Brandland</i>
Statens kartverk – veiledende skema (Bokmål)	
Erklæring om rettighet i fast eiendom	
Side 1 av 2	

4. Beskrivelse av rettigheten 6	
i forbindelse med fradeling av eiendom gnr. 13 bnr. 75, gis eier av eksisterende eiendom rett til å legge og ha liggende stikkledninger for avløp over fradelt eiendom, og frem til de offentlige avløpsledningene i traséen S. Ledningene legges i eller omtrent i vedlagt trasé. Se vedlagte kart.	
Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, herunder utskifting av ledningene i eksisterende trasé. Om ledningseieren ønsker å øke dimensjonene på stikkledningene, må dette avtales særskilt med grunneieren. Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen tilbake i den stand det var for arbeidet ble satt i gang så langt dette er mulig.	
Grunneieren forplikter seg til ikke å utføre tiltak på eiendommen som kan skade stikkledningene eller gjøre dem utlignelige.	
Dersom grunneieren ønsker å gjennomføre tiltak som gjør det nødvendig å beskytte (legge ledningene i varerør eller kanal) eller flytte stikkledningene, plikter grunneieren i samråd med ledningseieren å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til offentlige avløpsledninger.	
Vedlegg: Kartskisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) 7	

6. Underskrift:	
Sted og dato:	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift:
26.9.2025 OSLO	<i>Carl Høg K. Brandland</i>

## Noter:

- Dette skjemmet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, forkjøpsrett og annen. 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 (rekvivent) etter tinglysing.
- Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og lakura i tinglysinggebet.
- Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jf. tinglysingsloven § 8, jf. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- Den som signerer må ha grunnbok hjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelhavere i eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

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

16/16

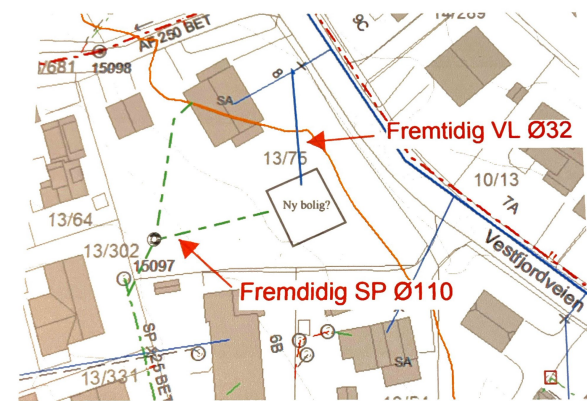
VEDTEKTER  
for  
Sameiet Vestfjordveien 8

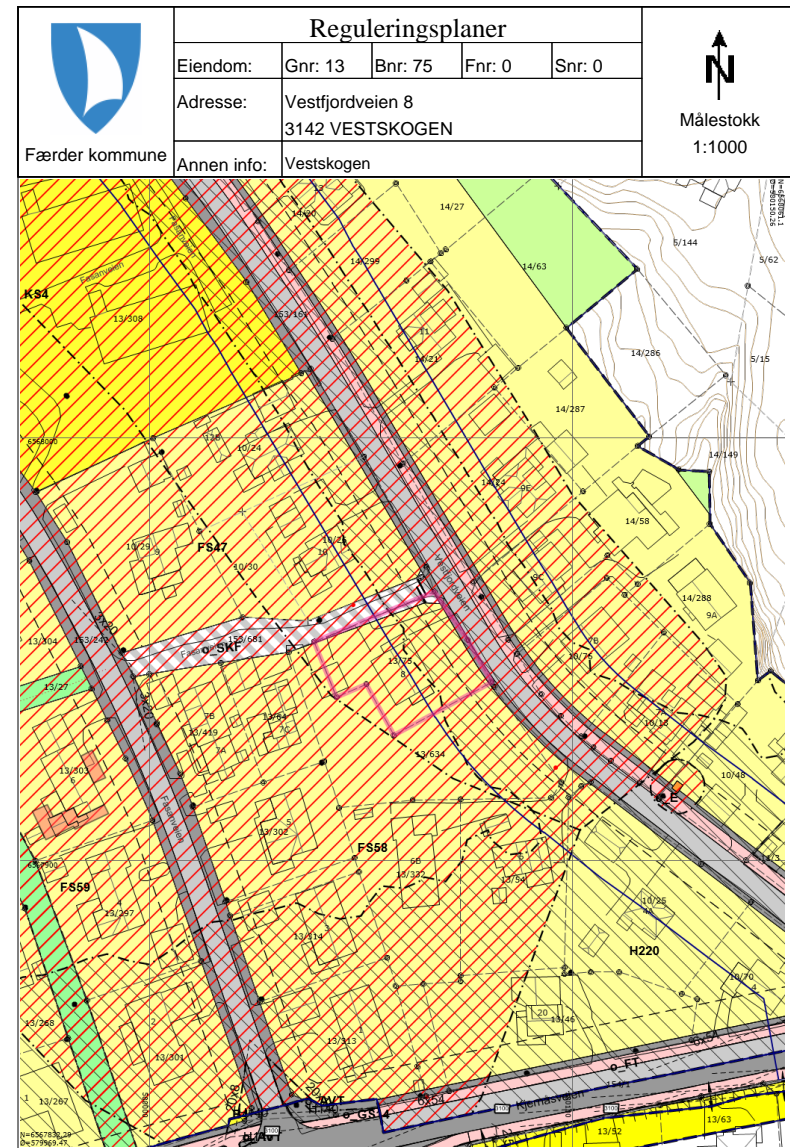
- I. Sameiet Vestfjordveien 8 består av to - 2 - boenheter, og ligger på eiendommen gnr. 13, bnr. 75 i Færder kommune.
- II. Sameiet har som formål å sørge for drift og vedlikehold av fellesarealene. Hver seksjonseier har et selvstendig ansvar for utvendig vedlikehold av sin seksjon.
- III. Sameiets styre skal til enhver tid bestå av en - 1 - representant fra hver seksjon. Hver seksjonseier har én - 1 - stemme i sameiemøtet.
- IV. Sameiet skal fordele fellesutgifter hensiktsmessig, slik at hver seksjonseier betaler sin andel av fellesutgiftene som kan tilskrives vedkommende sin seksjon.
- V. Evt endring av utvendig farge skal gjøres i enighet mellom seksjonseierne.
- VI. Utearealet er felles, dog skal hver seksjonseier benytte den del av utearealet som naturlig tilfaller egen seksjon. Se eget kart med fordeling av utvendig areal.
- VII. Det er ikke tillatt å lagre/vinterlagre båter/campingvogn/campingbil/store hengere el på tomten, uten etter særskilt samtykke fra naboen/eier av naboseksjonen.
- VIII. Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett til hverandres seksjoner ved et eventuelt salg.

Tønsberg, den

\_\_\_\_\_

Vedlegg:





26.01.2026 11:21:40 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
	Nøyaktig eiendomsgrænse	
	Anslått grensepunkt	
	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	
	Gatelys (belysningspunkt)	
	Bygningsdelelinje	
	Mønelinje	
	Trapp inntill bygg	
	Annet vegareal avgrensning	
Husnummer	Husnummer	
Fylkesveg gatenavn	Fylkesveg gatenavn	
	RpAngittHensynGrense	
	RpFormålgrænse	
	Vegstengning/fysisk kjøresperre	
	Frisiklinje	
	Måle- og avstandslinje	
	Ras- og skredfare	
	Frisikt	
	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
	Kjøreveg	
	Annen veggrunn - tekniske anlegg	
	Landbruksformål	

26.01.2026 11:21:40 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

## AVTALE OM Plassering og Bruk av Varmtvannsbereeder i Annen Seksjon

Mellom følgende parter:

- Seksjonseier A:  
Navn: KRB Eiendom AS  
Adresse (seksjon): Vestfjordveien 8, knr. 3911, gbnr. 13/75, snr. 1 (under seksjonering, fremtidig seksjon 1) (heretter kalt *Eier A*)
- Seksjonseier B:  
Navn: KRB Eiendom AS  
Adresse (seksjon): Vestfjordveien 8, knr. 3911, gbnr. 13/75, snr. 2 (under seksjonering, fremtidig seksjon 2) (heretter kalt *Eier B*)

### 1. Bakgrunn

Eier A eier seksjon nr. 1 i [Sameiet Vestfjordveien 8 (heretter kalt *sameiet*).  
Eier B eier seksjon nr. 2 i samme sameie.  
Varmtvannsbereederen som forsyner Eier B sin seksjon, er fysisk plassert i Eier A sin seksjon.

### 2. Formålet med avtalen

Formålet med denne avtalen er å regulere plassering, drift, vedlikehold og adgang til varmtvannsbereederen som tilhører Eier B, men står i Eier A sin seksjon.

### 3. Plassering og eierskap

Varmtvannsbereederen er plassert i kjelleren.  
Bereederen eies fullt og helt av Eier B. Eier A har ingen økonomisk eller praktisk forpliktelse knyttet til eierskapet.

### 4. Adgang og vedlikehold

Eier B har rett til rimelig adgang til Eier A sin seksjon for nødvendig tilsyn, reparasjon og utskifting av varmtvannsbereederen.  
Slike inngrep skal avtales på forhånd, og så langt mulig skje på tidspunkter som er praktisk for begge parter.

### 5. Ansvar og kostnader

Alle kostnader ved installasjon, bruk, vedlikehold, utskifting og eventuelle skader som direkte skyldes varmtvannsbereederen, bæres av Eier B.  
Dersom varmtvannsbereederen forårsaker skade på Eier A sin seksjon, skal Eier B dekke eller sørge for dekning via egen forsikring.

### 6. Varighet og oppsigelse

Avtalen gjelder så lenge varmtvannsbereederen står i Eier B sin seksjon.

Avtalen kan sies opp dersom begge partene samtykker til oppsigelse, med 3 måneders varsel, forutsatt at det finnes en praktisk løsning for flytting eller annen forsyning.

### 7. Overdragelse

Ved salg av en av seksjonene skal avtalen følge eiendommen.  
Nye eiere plikter å respektere og overta rettigheter og plikter etter denne avtalen.

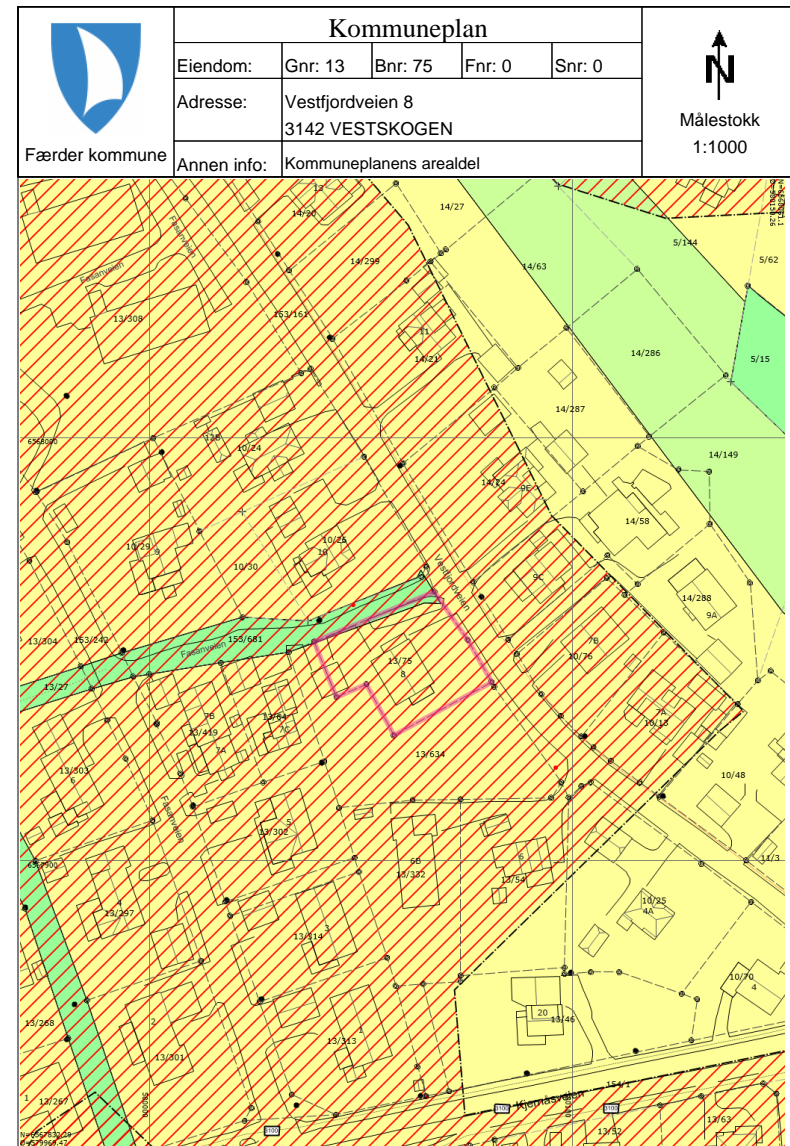
### 8. Tvister

Eventuelle tvister om forståelsen eller oppfyllelsen av avtalen skal søkes løst i minnelighet.  
Dersom partene ikke kommer til enighet, kan tvisten bringes inn for Forlikrådet.

Sted/Dato: Oslo 30.1.2026















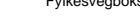
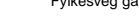
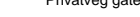
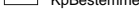







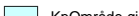
















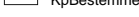
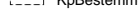




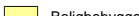

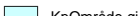





Eier A: (sign.)

Eier B: (sign.)



26.01.2026 11:21:57 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Tegnforklaring		
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	Mast	
	Bygningslinje	
	Takkant	
	Veranda	
	Sti	
	Fylkesvegboaks	
	Privatveg gatenavn .	
	Hovedveg - På bakken - Nåværende	
	Grense for arealformål	
	Flomfare	
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	
	Anslått eiendomsgrense	
	Matrikelnummer.	
	Skap	
	Bygningsavgrensning tiltak	
	Taksprang	
	Annet vegareal avgrensning	
	Husnummer	
	Fylkesveg gatenavn .	
	KpBestemmelseOmråde	
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	
	Grense for faresoner	
	Boligbebyggelse - Nåværende	
	KpOmråde gjeldende	
	Friområde - Nåværende	
	Høydekurve	

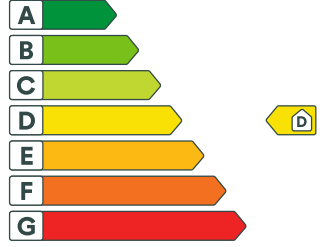
26.01.2026 11:21:57 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



## Energiattest

Adresse <b>Vestfjordveien 8, 3142 VESTSKOGEN</b>	
Dato for energimerking <b>27.01.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-251383</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>7059892</b>
Gårdsnummer <b>13</b>	Bruksnummer <b>75</b>
Seksjonsnummer <b>-</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



### Energikarakteren

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

### Boliginformasjon

Byggeår <b>1950</b>	Bygningstype <b>Tomannsbolig horisontal delt</b>
Bruksareal <b>176,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>93,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

### Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**205,13 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år <b>203,77 kWh/m²</b>	Totalt levert pr. år <b>19 930 kWh</b>
--	---



## Vestfjordveien 8, 3142 VESTSKOGEN

### Detaljering

Bygningstype <b>Ja</b>	Vegger <b>Ja</b>
Vindu <b>Ja</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetett <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Vestfjordveien 8, 3142 VESTSKOGEN



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

##### Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 13: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

##### Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

##### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

#### Tiltak på sanitæranlegg

##### Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Om grunnlaget for energimerket

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

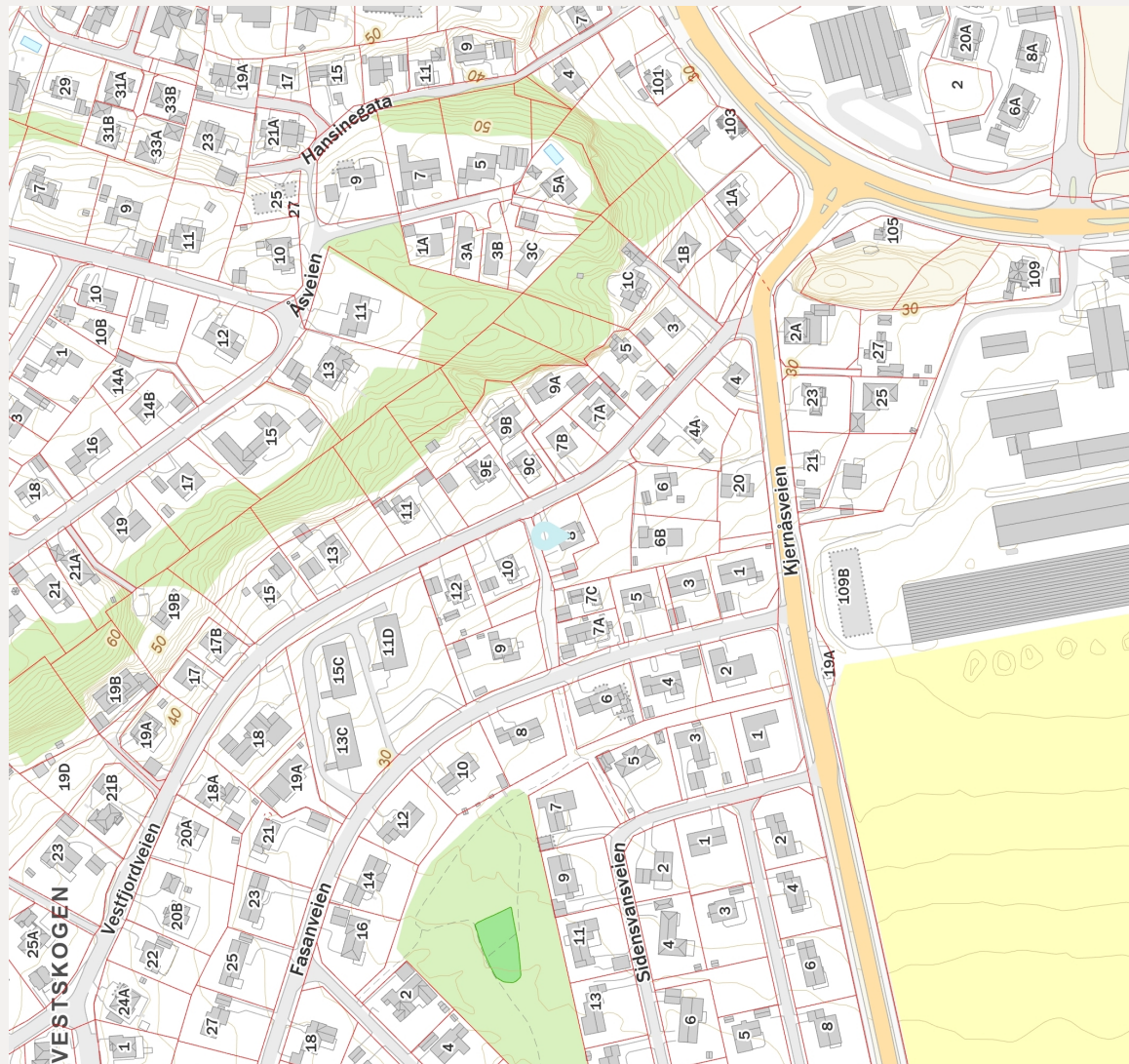
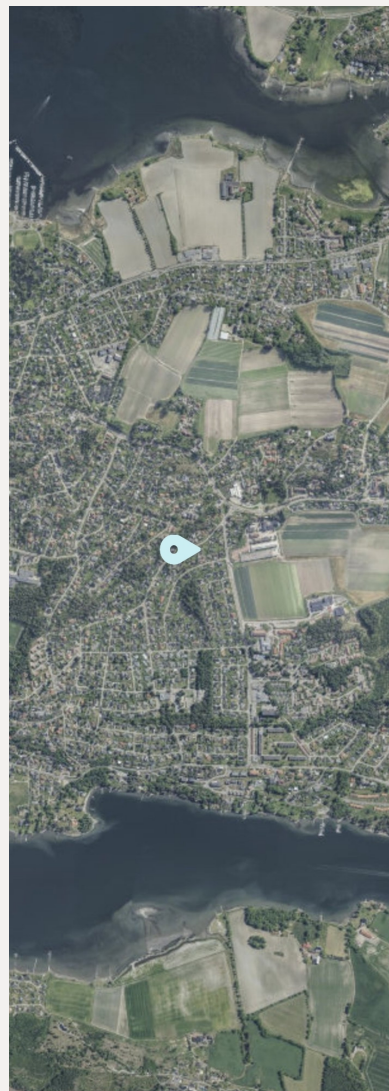
<https://www.enova.no/energimerking>

#### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Innholdet i naboblogsprofilen 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 nablaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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 trådcurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løst eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTIL**er 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, prisme lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.


**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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


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

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

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



# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

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

### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjøperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjøperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

## Forbrukerinformasjon:

### Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

#### Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

#### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE  
Eiendomsmeidlerforbundet

### Hva må du passe på som selger?

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

### Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningssdelene og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningssdelene og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningsskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredstilker de nye kravene.**

### Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg  
Norstatstat.no  
NEF.no  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de rettsreglene tilknyttet budgivning. 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 salgsoppgåve 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 budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente ØYdlig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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 (hemmeilig) 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 budgiverne 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 fulltmektig.

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.



# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

## Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

## Gis herved bud stort kr.

skriver

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

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

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

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

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

NAVN 1: .....

PERSONNR: .....

NAVN 2: .....

PERSONNR: .....

ADR: .....

POSTNR/STED: .....

E-POST 1: .....

MOBIL 1: .....

E-POST 2: .....

MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: .....

UNDERSKRIFT: .....

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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 30.01.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

 [www.partners.no](http://www.partners.no)