

# Veståsveien 32

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

08

Velkommen til Veståsveien 32

78

Beliggenhet

81

Plantegninger

86

Eiendommen

96

Tekniske dokumenter

## Veståsveien 32

Prisantydning	13 900 000
Omkostninger	368 490
Totalpris	14 268 490
Bruksareal	301,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	256,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	45,0 m <sup>2</sup>
TBA	56,0
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 123 m <sup>2</sup>
Byggeår	1995

## 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







Velkommen til

## Veståsveien 32

Eksklusiv utsiktvilla med vestvendt panoramasjøutsikt over innseilingen til Tønsberg.

Boligen har en familievennlig planløsning med fire soverom, to bad, to stuer og egen loftsstue. Det romslige kjøkkenet er boligens naturlige samlingspunkt, med god plass til spisebord, peis og sofakrok – perfekt for hyggelige stunder med flott sjøutsikt.

Boligen fremstår som velholdt og betydelig oppgradert de senere årene, med gjennomgående høy standard. Store vindusflater, særlig mot vest, gir rikelig med dagslys og en lys og luftig atmosfære.

Alle hovedfunksjoner er samlet på én flate, noe som gir en praktisk og tilgjengelig planløsning. Vaskerommet har utgang til hage via svalegang.

Fra boligen er det utgang til en skjermet, lun og flislagt terrasse med nydelig sjøutsikt, supre solforhold og flotte solnedganger. Eiendommen har en kombinasjon av opparbeidet hage og naturtomt. Det er gode parkeringsmuligheter med dobbelgarasje, som også har bod og lagringsloft, samt flere biloppstillingsplasser.



















































Klessjakt fra bad 2. etasje til vaskerom





















## Beliggenhet

Eiendommen ligger i et svært hyggelig og etablert nabolag i Vestskogen – tilbaketrukket, rolig og skjermet i en barnevennlig gate med svært lite gjennomgangstrafikk. Her bor man trygt og godt, med en atmosfære mange i område setter stor pris på.

Beliggenheten er helt spesiell, med rikelig sol fra morgen til kveld og nydelige solnedganger. Fra eiendommen er det flott sjøutsikt over Vestfjorden og innseilingen til Tønsberg – med et levende utsyn der blant annet «Kysten 1» passerer. På klare dager kan man også skimte fjellene mot Skrim og Kongsberg.

Like nedenfor eiendommen ligger det populære friluftsområdet Munkodden, med badestrand, lekeplass og fotballbane – enkelt tilgjengelig via en hyggelig sti gjennom skogen. I tillegg har man utsyn til en sjarmerende småbåthavn i nærområdet.

Boligen grenser til Teieskogen, som byr på flotte turmuligheter året rundt, samt nærhet til idrettsanlegg. Området er svært familievennlig, med kort og trygg skolevei til både barnehager, barneskole og ungdomsskole.

Det er også kort vei til både Teie torv og Tønsberg sentrum med togstasjon, som enkelt nås via turstier gjennom skogen eller med sykkel/bil. Nøtterøy golfbane på Borgheim er beliggende 5 minutters kjøretur fra eiendommen. Det er ca. 30 minutters kjøretur til Sandefjord Lufthavn Torp. Gode kollektivforbindelser med busstopp kun få minutters gange fra boligen.



# Plantegninger



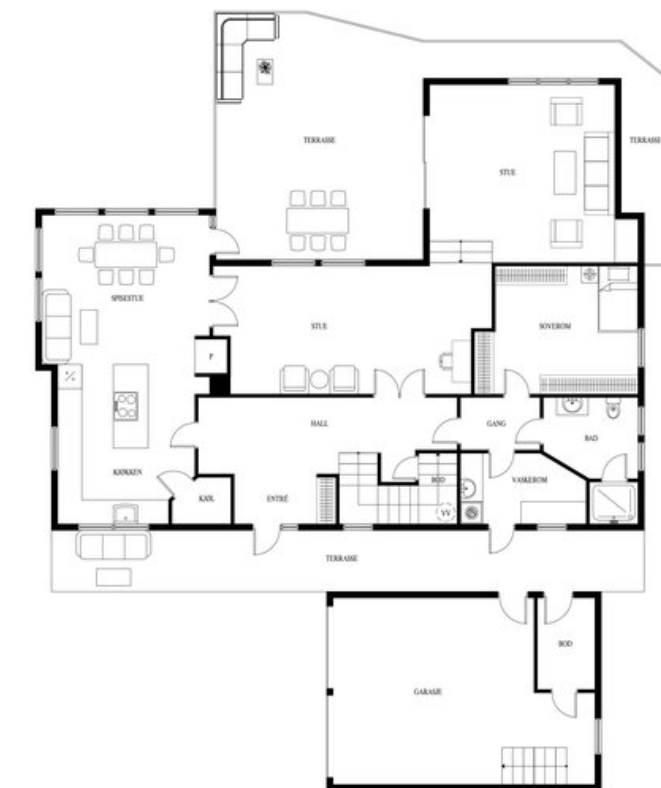
## Innhold

BRA 301,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 256,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 45,0 m<sup>2</sup>

TBA 56,0 m<sup>2</sup>

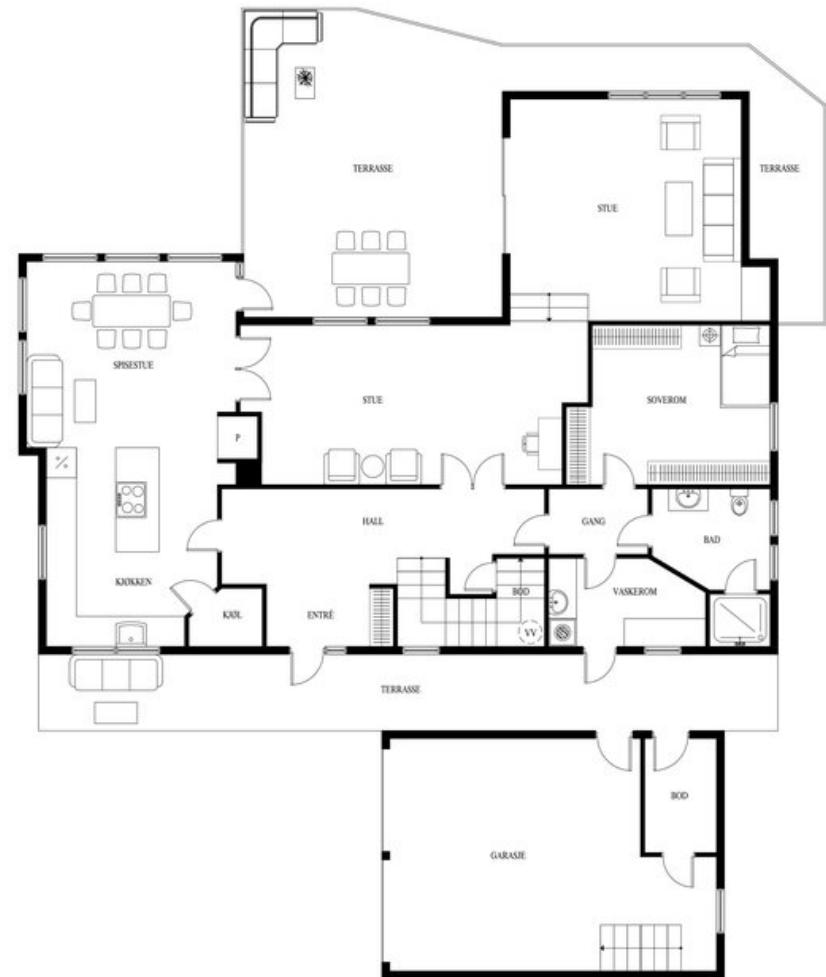


Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

1. etg



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

2. etg



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 301,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 256,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 45,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 56,0 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

Uteområder og utsikt

Den vestvendte terrassen gir meget gode solforhold og fine rammer for bruk gjennom hele dagen og kvelden. Terrassen er delvis overbygget og inndelt i naturlige soner, med god plass til både spisegruppe, sittegrupper og øvrig møblering. Dette gir fleksible bruksmuligheter, enten man ønsker rolige kvelder eller sosiale sammenkomster.

Det er nylig etablert nytt balkongdekke med glassrekkverk mot vest (2026), som gir en åpen og luftig følelse samtidig som utsikten ivaretas. Tomten er pent opparbeidet med plen som gir gode muligheter for lek og aktivitet, samt beplantning, og fremstår som både

praktisk og lettstelt.

Kjøkken

Boligen har et romslig kjøkken med moderne uttrykk, stor kjøkkenøy og gode arbeidsflater. Det er godt med skap- og benkeplass, og kjøkkenet har en naturlig tilknytning til spiseplass og oppholdsrom, noe som gjør det til et sentralt samlingspunkt i boligen.

Det er god plass til spisebord med flere sitteplasser, og rommet har gode møbleringsmuligheter. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og god kontakt med utsikten og det er utgang til terrassen. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer samt et praktisk kjølerom. Peis bidrar til en lun og behagelig atmosfære.

Stuer

Boligen har flere stuer og oppholdsrom, noe som gir fleksibilitet i hverdagen. Rommene fremstår lyse og romslige, med gode møbleringsmuligheter for både sofagrupper og øvrig innredning.

Fra hovedstuen er det direkte utgang til terrassen, som gir en naturlig overgang mellom inne- og utearealer. I tillegg har boligen en egen TV-stue i 2. etasje, godt egnet som ungdomsavdeling, ekstra stue eller en mer skjermet sone.

Soverom

Boligen har fire romslige soverom med gode lysforhold og fleksible møbleringsmuligheter. Det er plass til både seng, garderobeløsninger og øvrig innredning. Hovedsoverommet ligger samlet med to øvrige soverom i 2.etasje og oppleves som en rolig og privat del av boligen. Det er etablert gode garderobeløsninger og praktiske oppbevaringsmuligheter.

Bad og vaskerom

Begge badene er romslige og holder en gjennomgående god standard, med tidløse materialvalg og god romfølelse. Det ene badet har badekar, og begge har romslige dusjløsninger.

Boligen har eget vaskerom i 1. etasje med egen inngang fra svalgangen, noe som er praktisk i hverdagen.

Praktiske løsninger

Boligen er godt tilrettelagt for en aktiv hverdag, med blant annet kontorløsning, gode lagringsmuligheter, loft, boder og en romslig entré. Det er også gjennomført flere tekniske oppgraderinger, herunder nytt ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning (Flexit), nye termostater, oppgraderte elektriske installasjoner, samt nyere brann- og alarmsystem og kodelås.

Dobbelgarasje med gode lagringsmuligheter, kombinert med gode parkeringsforhold på eiendommen, bidrar til en praktisk og funksjonell hverdag.

**Adkomst**

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

**Selgers egenerklæringsskjema**

Selger har svart på blant annet følgende punkter i egenerklæringsskjema:

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Det ble i 2007 avdekket råteskade i vegg (mot nord) i dusj-sonen på badet i 1. etasje. Dette var en

forsikrings sak og badet ble totalrenovert i 2008 med ny rupanel, Litex-plater og smøremembran på alle veggene. I tillegg ble det lagt nye fliser på gulv og vegger. Det er membran på gulv.

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

Ja. Nytt arbeid 2008. Se punktet over. Utført av murmester Tor Anders Jahre. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

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

Ja. Nytt arbeid 2024. Det ble lagt nytt tak med nytt undertak, lekter, beslag, sort glasert teglsten, pipehatt, snøfangere og stigetrinn mot gårds plass, vindskier, takrenner og nedløpsrør. Utført av faglært OK Bygg AS. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

Nytt arbeid 2023. Satte inn ny heve-skyvedør (med høyisolerende 3-lags glass) i aluminium i stue mot terrassen. Uført av faglært Elverhøy Aluminium og Glass AS. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

Nytt arbeid 2026. Satte inn ny Nordan terrassedør (med høyisolerende 3-lags glass) i 1. etasje ut fra kjøkkenet. Arbeidene er utført av selger som egeninnsats.

Nytt arbeid 2026. Nytt glass-rekkverk mot vest på balkong i 2. etasje. Arbeidene er utført av selger som egeninnsats.

10.Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja. Nytt arbeid 2024. Nye led-spotter, brytere stikkontakter, i ganger og loftsstue, nye brytere. Ny termostat til bad 2.etg. Utført av faglært PET Installasjon

AS. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

Nytt arbeid 2026. Nye Led-spotter på soverom nord, Nye termostater kjøkken og vaskerom. Direkte kobling av varmtvannsbereider via bryter. Utført av faglært PET Installasjon AS. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

Nytt arbeid 2011. Alt nytt av elektriske arbeider på kjøkkenet i forbindelse med oppussing av dette i 2011. (Spotter, brytere, nye kurser og stikkontakter). Utført av faglært PET Installasjon AS. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

Nytt arbeid 2023. Det ble montert nytt kjøleroms-aggregat. Utført av faglært Pema Miljøteknikk AS. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

16.Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja. Nytt arbeid 2026. Det ble installert nytt energi-effektivt Flexit varmegjennvinningsanlegg. Utført av faglært Multiluft AS. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja. Det er registrert mulig «bom» i ett par fliser i det sydvestre hjørnet på terrassen og i noen få fliser på nordsiden, men flisene er like hele og fine. (De er ikke løse)

18.Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja. Det ble installert en ny peisovn i 2. etasje i 2024. Dette er meldt inn av autorisert montør og i tillegg senere inspisert ved obligatorisk tilsyn av Vestfold

Interkommunale brannvesen i 2026.

21.Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja. Viser til punktet "våtrom" vedr. forsikrings sak på badet i 1. etasje i 2008.

23.Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadsppliktige tiltak? Ja.Det ble avdekket våren 2026 at utvendige rørarbeider (bunnledninger) ved en feil ikke var meldt inn i 1994 1995 i forbindelse med oppføring av boligen. Vi har nå fått målt inn bunnledningene av et autorisert anleggsfirma og har pr. e-post fra Færder kommune den 05.05.2026 fått bekreftet at rørarbeider (bunnledninger) nå er registrert på eiendommen.

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja. Vi har mottatt nabovarsel fra Mesterhus Tønsberg i forbindelse med oppføring av 2 boliger på nabotomten mot syd. Vi har tinglyst veirett inn til vår eiendom. Videre en avtale om bruksrett til ett mindre areal på gnr. 8 bnr. 124.

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

**Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport**

Utdrag fra Tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen: Velholdt enebolig i god stand både utvendig og innvendig. Taket på boligen er nytt vegger og vinduer fra byggeår. Terrassedører er byttet. Innvendige overflater er hele og pene. Alle innerdørene er byttet. Badene har fliser på vegger og gulv, det er noen småsprekker i flisene i 1. etasje. Vaskerommet er fra 1995 og utgått på dato. Boligen har nytt Flexit varmegjennvinningsanlegg.

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

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Våtrom 1.etasje- vaskerom- herunder sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon) Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Siden membranen er fra 1995 og utgått på dato, oppfyller ikke membranen dagens krav til våtrom.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2: Utvendig: Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Innvendig: Etasjeskille, gulv soverom Tekniske installasjoner: Vannledninger, Avløpsrør, Varmtvannstank Våtrom- 1.etasje bad: Overflater gulv, Sanitærutstyr og innredning Våtrom - 1.etasje vaskerom :Overflater gulv Våtrom - 2.etasje bad: Overflater gulv, Sanitærutstyr og

innredning

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

**Byggemåte** Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Utvendig

Taktekkingen er av glasert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. og fra balkong i 2. etasje. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Nye stål takrenner og beslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det er nytt undertak av asfaltplater. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energiglass. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i alutre fra 2026 og skyvedør i aluminium fra 2022. Det er fliselagt terrasse utenfor stuen i 1. etasje og balkong utenfor loftstuen i 2. etasje Det er steintrapp til terrassen.

Innvendig Innvendig er det gulv av parkett, tregulv og fliser. Veggene har tapet,trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. betongplate mot grunn. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe og peisovn fra 2024 og peis med innsats. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og dører i eik.

Våtrom

Vaskerom Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har

malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 1.etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 2.etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,veggmontert toalett,badekar og dusvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av Corian. Det er oppvaskmaskin,induksjonstopp, stekeovn og dampovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom
Kjølerom
Kjølerom med nytt aggregat og kjøleromsdør fra 2024

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. med varmegjennvinning. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

Tomteforhold
Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 1995. Bygningen har betonggrunnmur. Skrånende terreng

Krav til rom for varig opphold:
Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.
Kommentar:

**Tomt**
Denne tomten er eiet.
1123,00 kvm.

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstilatelse. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lenger ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest.

Det foreligger godkjente tegninger datert 20.04.1994 som samsvarer med dagens romløsninger med unntak av bad i 2. etasje hvor badet har avgitt ett mindre areal til en bod som er innredet vegg i vegg.

**Adgang til utleie**
Det er ikke separat utleiedel eller hybel i boligen.

Opprettelse av en utleiedel som en del av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, men det er bl.a. krav om at

bruken må være i samsvar med godkjent bruk og det må være intern forbindelse (dør) mellom det areal som leies ut og det øvrige arealet i boligen.

Etablering av en ny selvstendig boenhet (leilighet) i del av eksisterende bolig er imidlertid søknadspliktig og utløser enkelte tekniske og formelle krav. Uavhengig av om man oppretter en utleidel med intern forbindelse eller en ny selvstendig boenhet, forutsettes det at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger. Innredning av rom til beboelsesrom (bruksendring) er søknadspliktig og må godkjennes av kommunen.

**Oppvarming / energiforbruk**
Boligen har varmekabler i alle gulv i 1. etasje og bad i 2. etasje samt elektrisk via fastmonterte ovner. Peisovn på kjøkken og i loftstue. I tillegg er boligen utstyrt med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dersom oppholdsrom mangler oppvarmingskilde på visning så følger dette heller ikke med.

Energikarakter: C

Energiforbruk foregående år var siste år ca. 34.000 kwh. Selger gjør oppmerksom på at de i 2026 har gjort utbedringer / påkostninger med nytt varmegjenvinningsanlegg og montert ny terrassedør med høyisolerende 3-lags glass som nye energisparetiltak.

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

**Beregnet totalpris**
Prisantydning kr 13 900 000,-

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

347 500,00,- (Dokumentavgift)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

14 268 490,- 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. 23 216,- for 2026.

Beløpet er inkludert ekstra renovasjonsgebyr for at renovatør skal hente avfallet mer enn 15 meter fra offentlig vei, samt for større beholder for restavfall. Det er valgfritt for ny eier å fortsette med dette - ta i så fall kontakt med Færder kommune.

**Løpende kostnader**
Selger opplyser om følgende løpende kostnader:

Brann – og tyverialarm - Sector Alarm, kr. 557,- pr. mnd.

TV/Internett (Altibox) kr. 1.640,- pr. mnd. (utvidet pakke utover standard)

Brøyting: Selger har selv besørget brøyting av veien inn til eiendommen. P.t. ikke fastsatt hva kostnaden for brøyting blir ved ferdigstillelse av boligene på naboeiendommen (Avtale om felles vedlikehold, brøyting m.v. jfr. tinglyst avtale).

I tillegg kommer bygg- og innboforsikring og strømforbruk.

**Formuesverdi**
Primær formuesverdi kr. 2 287 697,00.
Sekundær formuesverdi kr. 9 150 786,00.
Gjeldende for ligningsåret 2026.

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

**Regulering**
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan 2016003 Vestskogen med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtatt 09.02.2022.

**Offentlige planer**
Selger har mottatt nabovarsel om bygging på tomten i

syd.

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkrevning 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 har adkomst fra kommunal vei - via privat stikkvei som er felles ansvar for denne eiendommen og nabotomtene Furusetveien 24 og 26. Selger opplyser at det ikke har vært felles kostnader for denne da de har benyttet denne alene. Ved ferdigstillelse av byggarbeidene på nabotomtene skal kostnader forbundet med felles brøyting og vedlikehold etterhvert deles på 3 boenheter, jfr. tinglyst avtale. Selger gjør oppmerksom på at de pr.e-post har fått bekreftet at Veståsveien 32 ikke skal betale for asfaltering av felles vei ved ferdigstillelse av byggarbeidene på nabotomtene da Veståsveien 32 tidligere alene har bekostet asfaltering på denne fellesveien.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger som delvis er felles med naboeiendommer - se informasjon om tinglyste avtaler.

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

Det er tinglyst følgende servitutter/ avtaler på eiendommens grunnboksblad:

Dnr. 16925, tgl. 12.10.1989 - Bestemmelse om vannledn. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Erklæring/ avtale mellom eierne av gnr. 3 bnr.346 ( Veståsveien 32) og gnr. 3 bnr.347 (Veståsveien 30) og gnr. 8 bnr.124 ( Furusetveien 26) og gnr.8 bnr. 219 ( Furusetveien 22) om at de er solidarisk ansvarlige for vedlikehold av felles ledninger for vann, overvann og spillvan på parsellene A, B og C som vist på kartkopi. Ved ferdigstilling blir anlegget felleseie mellom nevnte eiendommer. Gjelder denne registerenheten med flere.

Dnr. 3226, tgl. 18.03.1994 - Bestemmelse om veg Veirett over gnr. 8, bnr. 124 på betingelse av at innkjørselen blir asfaltert. Erklæring/ avtale om veirett for Veståsveien 32 over del av eiendom Furusetveien 26( Gnr.8 bnr.124) som vist på kart. Forutsetning om at Veståsveien 32 besørget asfaltering av innkjørsel inn til dennes eiendomsgrense. Fremtidige påkostninger samt vedlikehold av veien deles likt mellom eier av Furusetveien 26 og Veståsveien 32. Gjelder denne registerenheten med flere.

Dnr. 1418521, tgl. 08.05.2024 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om vedlikehold Bestemmelse om snøbrøyting/strøing. Erklæring om at eierne av Veståsveien 32 og tomtene Furusetveien 24 og 26 i felleskap har rett og plikt til vedlikehold av veien. Kostnader ved vedlikehold og brøyting deles likt mellom eierne av de tre eiendommen. Gjelder denne registerenheten med flere.

Dnr. 1418628, tgl. 08.05.2024 - Erklæring/avtale.

Bestemmelse om vann/kloakk. Bestemmelse om solidaransvar. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. Eiere av gnr. 8 bnr.244 ( Furusetveien 24) og eiere gnr.8 bnr.124 (Furusetveien 26) har rett til påkobling på felles private vann-, overvann- og avløpsledninger som går over gnr. 3 bnr.346 ( Veståsveien 32) og gnr.3 bnr.347 ( Veståsveien 30). De nevnte eiendommer er solidarisk ansvarlige for vedlikehold av felles vann-, overvann- og avløpsledninger. Gjelder denne registerenheten med flere.

De tinglyste avtalene er vedlagt salgsoppgaven.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

#### Boplikt

Det er 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

Verktøybenk/innredning i garasjen medfølger ikke i handelen. Vegghengte speil i gangene i 1. etasje medfølger ikke.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven.

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

#### Overtagelse

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

#### Om salgsoppgaven

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

#### Boligselgerforsikring

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

#### Boligkjøperforsikring

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

#### Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som

skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

#### Lov om hvitvasking

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

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

### Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

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

### Lov om avhending av fast egedom (avhendingslova)

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

### Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og

aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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

### Behandling av personopplysninger

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

### Eier

Eier er Anne Cecilie Fosaas og Hans Olav Meen Nilssen.

### Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Veståsveien 32.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 3, bnr. 346 i Færder.

Vårt oppdragsnummer er 28260175.

### Megler og meglers vederlag

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

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

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

Meglere vederlag er avtalt til 199 430.

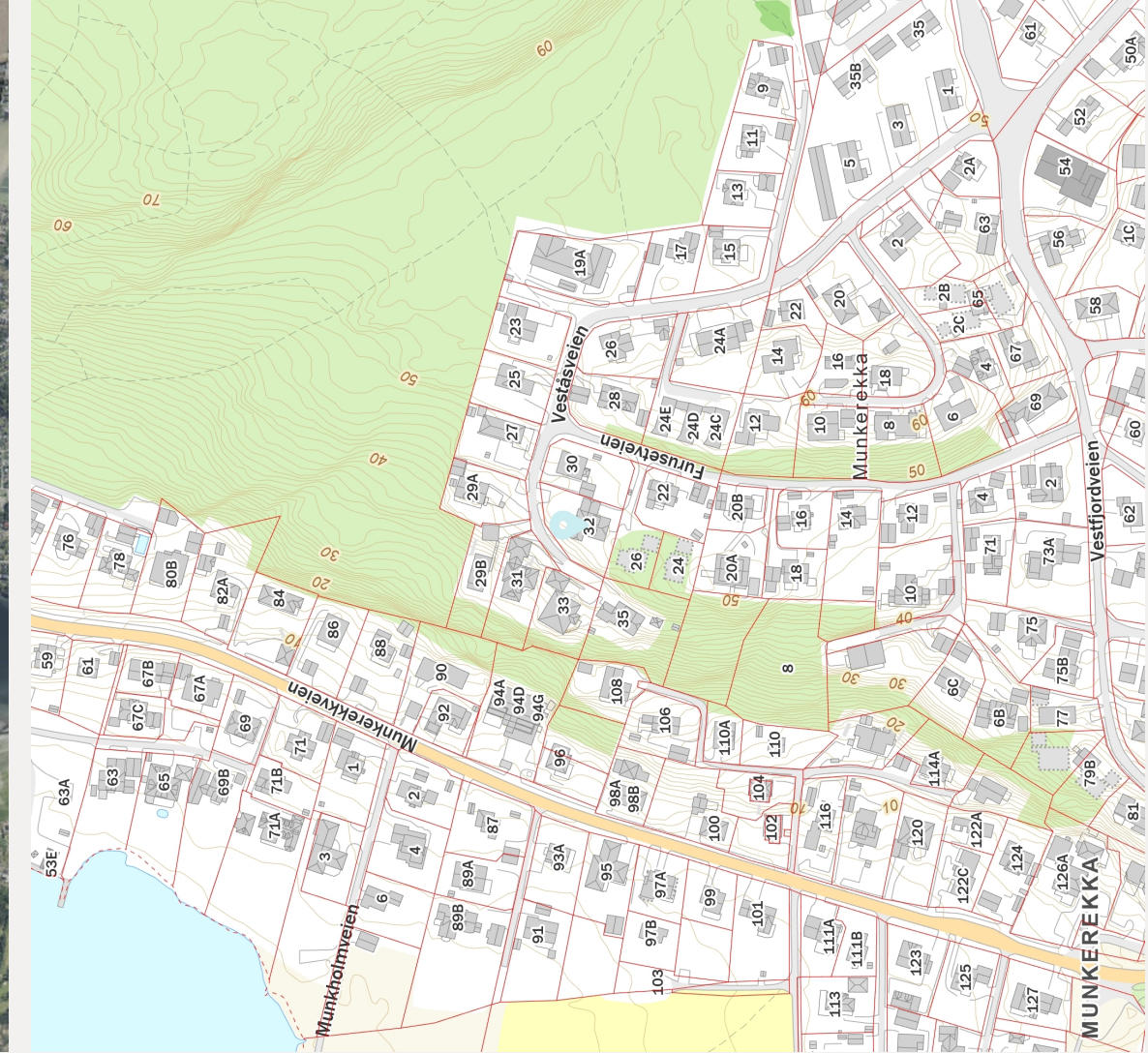
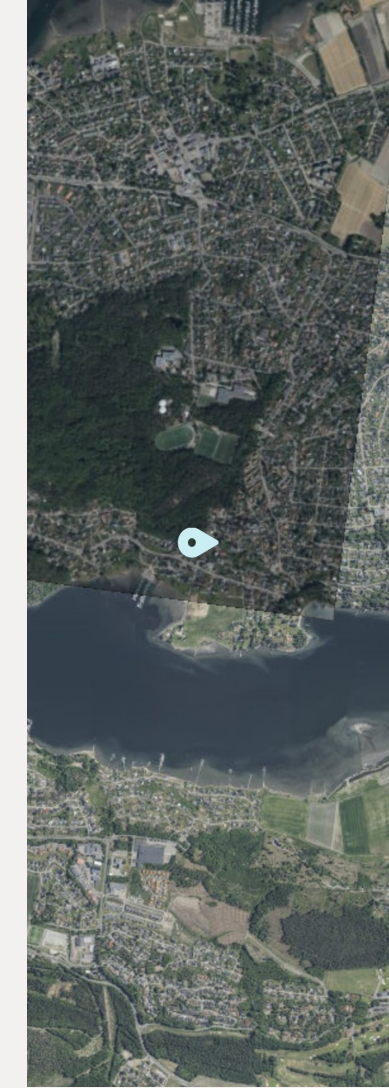
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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 Jens Roland Pettersen / +47 90 96 48 85 / jrp@partners.no.  
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

**Salgsoppgavedato:** 15.05.2026

# Tekniske dokumenter



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



## Egenerklæring

Veståsveien 32, 3142 VESTSKOGEN

14 May 2026

Informasjon om eiendommen		
<b>Adresse</b>	<b>Postadresse</b>	<b>Ehetsnummer</b>
Veståsveien 32	Veståsveien 32	

Opplysninger om selger og salgsobjekt
Er boligen en del av et selskap, aksjeselskap eller borettslag? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Når kjøpte du boligen? Vi var eiere av en boligtomt hvor denne boligen ble oppført i 1995.
Har du selv bodd i boligen? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet. Siden våren 1995, dvs. ca. 31 år.
<b>Informasjon om eksisterende husforsikring</b> Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger
<b>Selger</b> Nilssen, Hans Olav Meen
<b>Selger</b> Fosaa, Anne Cecilie

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

Side 1

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

- 1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget  
Det ble i 2007 avdekket råteleda i vegg (mot nord) i dusj-sonen på badet i 1. etasje. Dette var en forsikringssak og badet ble totalrenovert i 2008 med ny ruspanel, Lites-plater og smøremembran på alle veggene. I tillegg ble det lagt nye fliser på gulv og vegger. Det er membran på gulv.
- 2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 2.1.2 **Årstall**  
2008
- 2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Se punktet over.
- 2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Mummeier Tor Anders Jahre
- 2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

- 3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 4.1.2 **Årstall**  
2024
- 4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Side 2

- Det ble lagt nytt tak med nytt undertak, lekter, beslag, sort glasert teglsten, pipehatt, snøfangere og stigerim mot gårdsplass, vinddiker, takrenner og nedløpene.
- 4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
OK Bygg AS
- 4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei
- 4.2.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 4.2.2 **Årstall**  
2023
- 4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Satte inn ny heve-skyvedør (med høyisolerende 3-lags glass) i aluminium i stue mot terrassen.
- 4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Elverhøy Aluminium og Glass AS
- 4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei
- 4.3.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 4.3.2 **Årstall**  
2026
- 4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Det ble satt inn ny Nordan terrasdedør (med høyisolerende 3-lags glass) i 1. etasje ut fra kjøkkenet. Arbeidene er utført av selger som egeninnsats.
- 4.4.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 4.4.2 **Årstall**  
2026
- 4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Nytt glass-rekkverk mot vest på balkong i 2. etasje. Arbeidene er utført av selger som egeninnsats.

### Kjeller

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**  
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**  
 Ja  Nei

Side 3

- 8 **Er det utført arbeid med drenering?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 10.1.2 **Årstall**  
2024
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Nye led-spotter, brytere stikkontakter, i ganger og loftstue, nye brytere. Ny termostat til bad 2.etg.
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
PET Installasjon AS
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei
- 10.2.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 10.2.2 **Årstall**  
2026
- 10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Nye Led-spotter på soverom nord, Nye termostater kjøkken og vaskerom. Drevte kobling av vannvannsbereider via bryter.
- 10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
PET Installasjon AS
- 10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei
- 10.3.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 10.3.2 **Årstall**  
2011
- 10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Alt nytt av elektriske arbeider på kjøkkenet i forbindelse med oppussing av dette i 2011. (Spotter, brytere, nye kursjer og

Side 4

stikkontakter).

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
PET Installasjon AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**  
2023

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Det ble montert nytt kjøleoms-agregat.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Pema Miljøteknikk AS

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

## Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

Side 5

16.1.2 **Årstall**  
2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Det ble installert nytt energi-effektivt Flexit varmeveivningsanlegg.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Multiluft AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på settingskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**  
Det er registrert mulig «bombe» i ett par fliser i det sydvestre hjørnet på terrassen og i noen få fliser på nord siden, men flisene er like hele og fine. (De er ikke løse)

- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på illested eller pipe?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**  
Det ble installert en ny peisovn i 2. etasje i 2024. Dette er meldt inn av autorisert montør og i tillegg senere inspirert ved obligatorisk tilsyn av Vestfold Interkommunale brannvesen i 2026. Ah var i orden.

## Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**  
Ikke relevant for denne boligen.

- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**  
Viser til punktet "våtrom" vedr. forsikringsak på badet i 1. etasje i 2008.

- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**  
Ikke relevant for denne boligen.

Side 6

**Planer og godkjenninger**

23 **Mangler boligen eller andre bygninger bruksstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**  
Det ble avdekket våren 2026 at utvendige rørarbeider (bunnledninger) ved en feil ikke var meldt inn i 1994-1995 i forbindelse med oppføring av boligen. Vi har nå fått målt inn bunnledningene av et autorisert anleggsfirma og har pr. e-post fra Færder kommune den 05.05.2026 fått bekreftet at rørarbeider (bunnledningene) nå er registrert på eiendommen.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nabolaget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**  
Vi har mottatt nabovarsel fra Mesterhus Tønsberg i forbindelse med oppføring av 2 boliger på nabotomten mot syd. Vi har tinglyst veierett inn til vår eiendom. Videre en avtale om bruksrett til ett mindre areal på gnr. 8 bnr. 124.

29 **Foredligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Side 7

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 68305771

Side 8

## Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Hans Olav Meen Nilssen	2026-05-14	Anne Cecilie Fosaas	2026-05-14
Identification		Identification	
 Hans Olav Meen Nilssen		 Anne Cecilie Fosaas	

## Egenerklæringskjema

### Signed by:

Hans Olav Meen Nilssen	14/05-2026 13:28:31	BankID OIDC High
Anne Cecilie Fosaas	14/05-2026 13:32:46	BankID OIDC High

# Tilstandsrapport

Veståsveien 32, 3142 VESTSKOGEN  
FÆRDER kommune  
# gnr. 3, bnr. 346

Sum areal alle bygg: BRA: 301 m<sup>2</sup> BRA-i: 256 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.04.2026 Rapportdato: 15.05.2026 Oppdragsnr.: 22008-1409 Eiendomsverdi ref nr: Z19242

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen



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



## Norsk takst

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

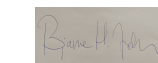


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

## Rapportansvarlig



Bjarne Henry Johansen  
Uavhengig Takstingeniør  
bjarnehenryjohansen@gmail.com  
907 67 807



Oppdragsnr.: 22008-1409

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 2 av 26

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi
- vesentlige • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, annek, naust og på videre • utvendige trapper • stammurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnun • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdspkt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesareal har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk Takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22008-1409

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 3 av 26

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Velholdt enebolig i god stand både utvendig og innvendig. Taket på boligen er nytt vegger og vinduer fra byggeår. Terrassedører er byttet. Innvendige overflater er hele og pene. Alle innerdørene er byttet. Badene har fliser på vegger og gulv, det er noen småsprekker i flisene i 1. etasje. Vaskerommet er fra 1995 og utgått på dato. Boligen har nytt Flexit varmegjennvinningsanlegg.

### Enebolig - Byggeår: 1995

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av glasert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, og fra balkong i 2. etasje. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Nye stål takrenner og beslag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadeførløp/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det er nytt undertak av asfaltplater.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energiglass. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i alutre fra 2026 og skyvedør i aluminium fra 2022. Det er fliselagt terrasse utenfor stuen i 1. etasje og balkong utenfor loftstuen i 2. etasje. Det er steintrapp til terrassen.

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av Corian. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og dampovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

#### Kjølerrum

[Gå til side](#)

#### Kjølerrum med nytt aggregat og kjøleromsdør fra 2024

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er besiktiget i rørskap. Det er avlappsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon, med varmegjennvinning. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Løvlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

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

Bad 1. etasje  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

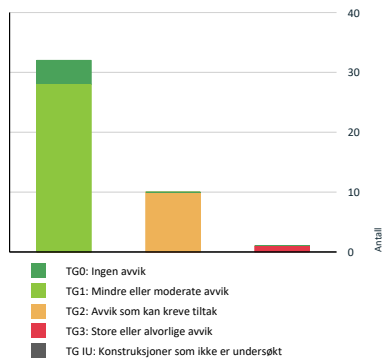
Oppdragsnr.: 22008-1409

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 5 av 26

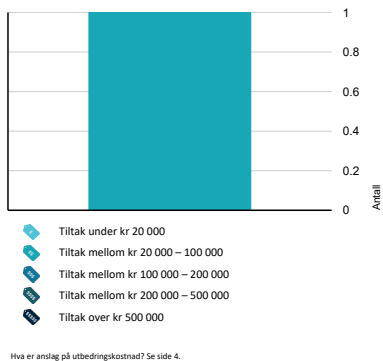
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkong

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille , gulv soverom

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

⚠ Det mangler håndlisper på vegg i det innvendige trappeløpet.

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Oppdragsnr.: 22008-1409

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 6 av 26



## Tilstandsrapport

### ENEBOLOG

#### Byggeår

1995

#### Anvendelse

Bolig

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### Taktekking

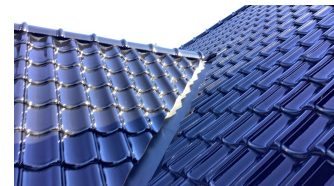
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av glasert teglaktstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, og fra balkong i 2. etasje. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



#### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Stål takrenner og beslag

Årstall: 2024

Kilde: Eier

#### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

#### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det er nytt undertak av asfaltplater.



## Tilstandsrapport



#### Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energiglass.

#### Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i alutre fra 2026 og skyvedør i aluminium fra 2022.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Det er flislagt terrasse utenfor stuen i 1. etasje og balkong utenfor loftstuen i 2. etasje

#### Vurdering av avvik:

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

Tekkingen på balkongen er fra byggeår

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tekkingen er tett og det er ikke rom under balkongen, kun overbygd terrasse.

#### Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Det er steintrapp til terrassen.

### INNVEDIG

#### Overflater

#### Beskrivelse

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

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, betongplate mot grunn.



## Tilstandsrapport

#### Etasjeskille, gulv soverom

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er 20 mm høydeforskjell på gulvet på soverommet med pipen 2 etasje

#### Konsekvens/tiltak

- 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.

Bjelkene henger på pipen og derfor ikke lett å gjøre noe med.

#### Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peisovn fra 2024 og peis med innsats.

#### Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

#### Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, og dører i eik, dørene er fra 2024, 2025 og 2026.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.

#### 1. ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### 1. ETASJE > BAD

#### Overflater Gulv

#### Beskrivelse



## Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er noen fliser som er litt knust.

#### Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



#### 1. ETASJE > BAD

#### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### 1. ETASJE > BAD

#### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasar. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



#### 1. ETASJE > BAD

#### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > BAD

#### 10.0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### 10.1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### 10.2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til guly/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### 10.3 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

##### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



## Tilstandsrapport

Siden membranen er fra 1995 og utgått på dato, oppfyller ikke membranen dagens krav til våtrom.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Membranen i gulvet bør byttes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### 10.1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### 10.1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### 10.0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.



## Tilstandsrapport

Årstall: 2007

Kilde: Eier



### 2. ETASJE > BAD

#### 10.1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

### 2. ETASJE > BAD

#### 10.2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

##### Konsekvens/tiltak

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

### 2. ETASJE > BAD

#### 10.1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse



### 2. ETASJE > BAD

#### 10.2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse



## Tilstandsrapport

Rommet har innredning med 2 nefelte servanter,veggmontert toalett,badekar og dusjvegger/hjørne.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

##### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

### 2. ETASJE > BAD

#### 10.1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

### 2. ETASJE > BAD

#### 10.0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



### KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 10.1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av Corian. Det er oppvaskmaskin,induksjonstopp, stekeovn og dampovn.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 10.1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



## Tilstandsrapport



### SPESIALROM

#### 1. ETASJE > KJØLEROM

##### 101 Overflater og konstruksjon

###### Beskrivelse

Kjølerom

Årstall: 1995

Kilde: Eier

#### 1. ETASJE > KJØLEROM

##### 101 Teknisk anlegg

###### Beskrivelse

Kjølerom med nytt aggregat og kjøleromsdør fra 2024

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### 102 Vannledninger

###### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er besiktiget i rørskap.

###### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

###### Konsekvens/tiltak

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

##### 102 Avløpsrør

###### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

###### Vurdering av avvik:

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

###### Konsekvens/tiltak

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

##### 103 Ventilasjon

Oppdragsnr.: 22008-1409

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 15 av 26



## Tilstandsrapport

###### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon, med varmegjenvinning.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

##### 102 Varmtvannstank

###### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

###### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

###### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

##### Elektrisk anlegg

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

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

###### Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

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

###### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1995**

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

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

###### Generelt om anlegget

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

Oppdragsnr.: 22008-1409

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 16 av 26



## Tilstandsrapport

###### Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

###### Inntak og sikringsskap

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

###### Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

###### Nei

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

##### Byggegrunn

###### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

##### 101 Fuktsikring og drenering

###### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1995.

##### 101 Grunnmur og fundamenter

###### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

##### 1010 Terrenghold

###### Beskrivelse

Skrånende terreng

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

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

##### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

###### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 22008-1409

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 17 av 26



## Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyden gjelder kun terrassen, på balkongen er høyden over dagens krav.

###### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredstille krav på byggetidspunktet.

Oppdragsnr.: 22008-1409

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 18 av 26



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Garasje og lager

#### Byggeår

1995

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

#### Kommentar



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

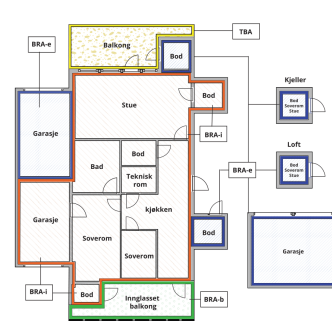
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved måling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Carport og/eller garasjeplass: Helles garasjeplass er ikke måleverdig areal

### Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer



### Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	143			143	50		143
2. Etasje	113			113	6	2	115
<b>SUM</b>	<b>256</b>				<b>56</b>	<b>2</b>	<b>258</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>256</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, hall, kjøkken, stue, stue 2, soverom, bad, vaskerom, kjølerom, bod		
2. Etasje	Stue, arbeidsrom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Nytt tak, nye dører og diverse elarbeider mm.  Ja  Nei

### Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
<b>SUM</b>		<b>45</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>45</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

Enebolig	P-ROM( m2)		S-ROM( m2)	
	253	3	3	45
Garasje	0			



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Hans Olav Meen Nilssen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	3	346		0	1123.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Fonsveien 32

#### Hjemmelshaver

Fosaas Anne Cecilie, Nilssen Hans Olav Meen

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Enebolig beliggende i rolig etablert boligområde

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng, plen, beplantning.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.05.2026		Gjennomgått	8	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei



## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	
2	15.05.2026	
3	15.05.2026	
4	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PREISISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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



## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søketestyrt (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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



## Tilstandsrapportens avgrensninger

opp treden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstlagen.no](http://www.takstlagen.no) for mer informasjon

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

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

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

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

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#).

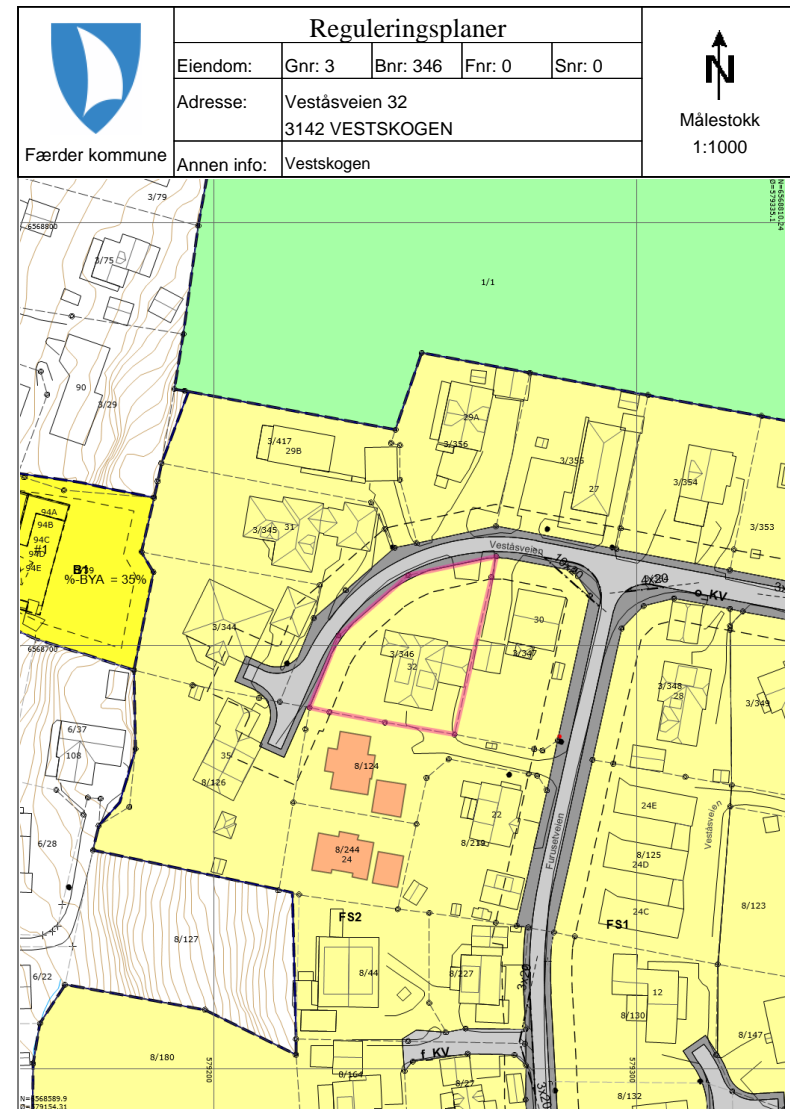
### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/219242>.









































### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller



30.04.2026 16:21:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Nøyaktig eiendomsgrænse		Anslått eiendomsgrænse		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde vedtatt på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Låvebru
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Takspang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkkant
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		RpGrense		RpFormålgrense
	RpSikringGrense		RpBestemmelseGrense		Byggegrense
	Byggelinje		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Frisiktlinje
	Park		Bestemmelsesområde		Frisikt
	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Kjøreveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Kanal og grøft		Høydekurve

30.04.2026 16:21:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING NR. 2016003 VESTSKOGEN

### FÆRDER KOMMUNE

Datert 25.09.20, sist revidert 01.04.2022. Vedtatt av kommunestyret 09.02.2022.

#### § 1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med PlanID 2016003, datert 25.09.20.

#### § 2 PLANENS FORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål (PBL kap. 12)

##### Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (KS1-4)  
 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (FS1-60)  
 Energianlegg (E)  
 Lekeplass (BLK1-6)  
 Bolig/tjenesteyting (BKB1-2)

##### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (KV)  
 Fortau (FT)  
 Gang- og sykkelveg (GS, GS1)  
 Annen veggrunn – tekniske anlegg  
 Kollektivholdeplass (KH)  
 Gangveg/kjøreadkomst (SKF)

##### Grønnstruktur

Friområde (GF1-8)

##### Landbruks-, natur- og friluftsmål

LNF-formål (LNF1-4)

##### Hensynssoner

Hensynssone, bevaring kulturmiljø (H570\_1-2)  
 Hensynssone, flomvei (H320)  
 Hensynssone, bevaring naturmiljø (H560)  
 Hensynssone, gul støvsone iht. T-1442 (H220)  
 Sikringsone, frisikt  
 Sikringsone, hovedvannledningsnett (H190)  
 Faresone, høyspenningsanlegg  
 Faresone, ras- og skredfare (H310)

#### § 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

##### § 3.1 Opparbeidelse av lekeareal

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter innenfor planområdet skal krav til lekeareal jf. § 4.7 være oppfylt.

##### § 3.2 Overvann

Før det gis tillatelse til tiltak iht. pbl § 20-1, med unntak av riving og deling, innenfor planområdet skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drens vann. Overvann skal håndteres lokalt på den enkelte eiendom, eller som felles anlegg for flere eiendommer. Overvann skal håndteres etter tre-trinnsstrategien i Færder kommunes veileder for overvannshåndtering. Overvann tillates ikke koblet til kommunale ledninger.

Kravet til redegjørelse gjelder ikke tiltak i kapittel 4 «Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling» i Byggesaksforskriften eller etterfølgende revisjoner.

##### § 3.3 Sikre grunnforhold

Før det gis tillatelse til tiltak i tiltakskategori K1-K4, iht. NVEs veileder 1/2019, innenfor faresonen H310\_1-2 (løsne- og utløpsområdet) kreves det geoteknisk prosjektering og kontroll i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter, samt NVEs veileder 1/2019, eller etterfølgende revisjoner. Detaljprosjektering av grave- og fundamenteringsforhold skal utføres av geoteknisk fagkyndig.

For mindre tiltak som medfører svært begrensede terrenginngrep, lite personopphold og ingen tilflytting av personer (K0-tiltak), for eksempel garasjer, tilbygg/påbygg til eksisterende bebyggelse, frittstående uthus, redskapsbod mm., skal det dokumenteres at tiltaket ikke forverrer stabiliteten jf. NVEs veileder 1/2019, vedlegg 2. Ved usikkerhet om tiltaket kan gjennomføres iht. vedlegg 2 og/eller om tiltaket forverrer stabiliteten, skal vurderinger og utarbeidelse av dokumentasjon gjennomføres av geotekniker.

##### § 3.4 Krav om detaljregulering

Det er krav til detaljreguleringsplan dersom tiltak medfører mer enn tre boenheter (medregnet eksisterende boenheter) eller medfører fradeling av en eiendom til mer enn tre eiendommer (inkludert den opprinnelige eiendommen).

Det er krav til detaljreguleringsplan for Vestfjordveien med hensyn til fortauløsning eller andre trafiksikkerhetstiltak.

#### § 4 FELLESBESTEMMELSER

##### § 4.1 Kulturminnevern

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

##### § 4.2 Støy

Ved utbygging i området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021.

##### § 4.3 Estetikk

Bebyggelsen innenfor henholdsvis KS1-4 og FS1-60 skal gis en enhetlig utforming med tanke på volumoppbygging innenfor hvert delområde.

##### § 4.4 Utomhus

I forbindelse med søknad om nye boenheter skal det vedlegges en utomhusplan for hele eiendommen, også der bare deler av eiendommen inngår i søknad om tiltak.

Utomhusplan skal vise:

- Utforming av adkomst, parkering, garasje, eksisterende vegetasjon, beplantning i fellesområder, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering, støyskjermingstiltak, hage, med mer.
- Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, med mer.
- Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- Overvannshåndtering. Lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsoner og flomveier. Det skal vises punkt for utledning av flomvann fra eiendommen (v/ekstremnedbør).

Ved søknad om opprettelse av ny grunneiendom og arealoverføring gjelder bestemmelsen så langt den passer.

#### § 4.5 Tilpasning til terreng

På skrå eiendommer (der terrenget faller mer enn 1,5 meter i bygningens bredde og lengde) skal høydeforskjellen på eiendommen tas opp i bebyggelsen for å unngå større fyllinger og skjæringer.

#### § 4.6 Kvalitetskrav uteoppholdsareal

I areal for uteopphold medregnes ikke areal til adkomst og parkering, eller areal med bredde mindre enn 3 meter. Areal for uteopphold skal ikke være brattere enn 1:3, skal sikres tilfredsstillende lys og solforhold (både for eksisterende og ny bolig) og skal organiseres for best mulig ivaretagelse av sammenhengende grøntstruktur.

#### § 4.7 Krav til lekeareal

Ved utbygginger på 1 til 3 boenheter skal lekeareal løses i samsvar med oppgraderingsplan for lekeplasser gjennom et bidragsbeløp til opparbeidelse og kvalitetsheving av arealer avsatt til lek, BLK1-BLK6. Erklæring om at bidragsbeløpet skal innbetales må legges ved søknad om rammetillatelse eller ettrinnsstillatelse. Bekreftelse på at bidragsbeløpet er innbetalt legges ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det skal betales bidragsbeløp ut fra den satsen som fremgår av oppgraderingsplanen på tidspunkt for innsending av søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Lekeplasser skal skjermes med gjerde mot veiformål.

#### § 4.8 Krav til ledningsanlegg

Nye ledninger og strømkabler skal legges nedgravd i bakken.

#### § 4.9 Frisikt

Alle avkjørsler innenfor planområdet skal ha frisiktsoner i samsvar med kommunens til enhver tid gjeldende veinorm.

#### 4.10 Bevaring hule eiker

Eiketrær med diameter på minst 63 cm eller en omkrets på minst to meter, målt 130 cm over terreng, eller som er synlig hule, skal bevares. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.

### § 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### § 5.1 Fellesbestemmelser

Kommuneplanens til enhver tid gjeldende størrelseskrav for MUA skal tilfredsstilles.

Utenfor byggegrenser, minimum 1 meter fra veiformål og nabogrense mot vei, tillates nettstasjoner, gangadkomster, trapper, plattinger, støttemurer på inntil 1 meters høyde, parkeringsplasser, terrengskjæringer og oppfyllinger tilpasset eiendommen. En frittliggende bod på inntil 15 m² kan plasseres 2 meter fra veiformål og nabogrense mot vei.

Innenfor planavgrensningen kan det etableres nye nettstasjoner. Nettstasjon skal plasseres minimum 5 meter fra lekeplasser og bebyggelse med rom for varig opphold.

**§ 5.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (KS1)**
Innenfor området tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse. Maks. bebygd areal (BYA) = 40 %. Det tillates gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

**§ 5.3 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (KS2)**
Innenfor området tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse. Maks. bebygd areal (BYA) = 40 %. Det tillates gesimshøyde inntil 7 meter og mønehøyde inntil 9,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates sammenhengende garasjerekker med mønehøyde maks. 5 meter i forhold til målt gulv garasje. Garasjerekker tillates plasser 1 meter fra nabogrense mot nord.

**§ 5.4 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (KS3)**
Innenfor området tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse. Maks. bebygd areal (BYA) = 50 %. Det tillates en maksimal møne-/gesimshøyde på 3,6 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Boligene skal ha felles adkomst fra Linerleveien.

Til hver bolig tillates én garasje/carport med bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA) inntil 50 m² og med gesims- og mønehøyde inntil 3,6 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

**§ 5.5 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (KS4)**
Innenfor området tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse. Maks. bebygd areal (BYA) = 40 %. Det tillates gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates frittliggende renovasjonsbygninger med bruksareal/bebygdareal (BRA/BYA) på inntil 10 m² og møne-/gesimshøyde inntil 2,0 meter i forhold til målt gulv.

**§ 5.6 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (FS1 - FS60)**

##### § 5.6.1 Boligtipe

Innenfor område FS1- FS60 tillates det oppført frittliggende småhusbebyggelse - eneboliger og tomannsboliger. Det tillates også etablert én sekundærleilighet på maks. 60 m² pr. eiendom.

#### § 5.6.2 Fortettingsprinsipper

Ny bebyggelse skal tilpasses omgivelsene og de formingsprinsipper som området bygger på. For å oppnå dette ved oppføring av ny bebyggelse i eksisterende boligområde skal blant

annet minst tre av følgende elementer være tilsvarende nærmeste bebyggelse rundt eiendommen:

Takform/takvinkel
Materialbruk (fasadeuttrykk)
Møneretning/bygningsretning
Plassering på eiendom (bebyggelsesstruktur)
Volumoppbygging (f.eks. proporsjoner, rytme, lesbarhet, enkelthet/kompleksitet)

**§ 5.6.3 Krav til bebyggelsens plassering**
Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Bebyggelsen skal konsentreres slik at mest mulig av grønnstrukturen, både på den enkelte eiendom og innad i kvartalet, blir bevart.

#### § 5.6.4 Utnyttelse

Maks. bebygd areal (BYA) = 35 % per boligeiendom.

#### § 5.6.5 Høyder FS1

For bebyggelse på flatt terreng uten underetasje tillates maks. gesimshøyde 3,5 meter og mønehøyde maks. 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

For bebyggelse i skrått terreng med underetasje tillates maks. gesimshøyde 4,5 meter og mønehøyde maks. 7,5 meter målt fra planert terreng.

#### § 5.6.6 Høyder FS2-28, FS30-37, FS39-60

Maks. gesimshøyde 6,5 meter og maks. mønehøyde 9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For bygninger som skal oppføres i skrånende terreng skal høyden beregnes fra planert terreng. I tillegg til byggehøyder tillates det for saltak én takoplett/ett ark i inntil 1/3 av takflatens utstrekning for hver av takets to hovedflater.

#### § 5.6.7 Garasjer

Det tillates garasje med bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA) på inntil 50 m². Det tillates gesimshøyde inntil 4,0 meter og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje. Garasjer skal ha enkel utforming og ha samme materialbruk som boligen. Oppllett og arker tillates ikke. En frittliggende garasje kan plasseres nærmere veiformål og nabogrense mot vei enn de avsatte byggegrenser, med unntak av byggegrense langs fylkesveiene. Frittliggende garasjer med inn-/utkjøring vinkelrett på vei, skal ha avstand på minimum 5 meter til veiformål og nabogrense mot vei. Frittliggende garasjer med inn-/utkjøring parallelt med vei, skal ha avstand på minimum 2 meter til veiformål og nabogrense mot vei.

#### § 5.6.8 Adkomst

Ved søknad om fradeling og etablering av nye boenheter skal det tilrettelegges for felles adkomstvei.

Dersom det er forhold som vanskeliggjør felles adkomstvei må det sendes inn en redegjørelse ved søknad om fradeling og etablering av nye boenheter.

#### § 5.7 Kombinert bebyggelse og anlegg, bolig/tjenesteyting (BKB1)

Ved tiltak innenfor BKB1 skal det utarbeides detaljreguleringsplan før det kan søkes om tiltak. Mindre utvidelse knyttet til dagens drift av eksisterende barnehage utløser ikke krav til detaljregulering. I forbindelse med detaljreguleringen skal det tilrettelegges løsninger for myke trafikanter.

Innenfor formålet tillates det oppført blokkbebyggelse og bebyggelse til offentlig tjenesteyting. Høyde og antall etasjer skal tilpasses overgang mot nærliggende

småhusbebyggelse. Eksisterende skolegård skal erstattes innenfor BKB1 og eventuelt GF7 som en områdelekeplass. Det skal tilstrebås å etablere et større sammenhengende lekeareal. Områdelekeklass skal i hovedsak løses innenfor BKB1.

**§ 5.8 Kombinert bebyggelse og anlegg, bolig/tjenesteyting (BKB2)**
Innenfor formålet tillates frittliggende småhusbebyggelse eller bebyggelse til privat tjenesteyting (barnehage).

Maks. gesimshøyde 6,5 meter og maks. mønehøyde 9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg til byggehøyder tillates det for saltak én takoplett/ett ark i inntil 1/3 av takflatens utstrekning for hver av takets to hovedflater. Maks. bebygd areal (BYA) = 35 %.

Det tillates garasje med bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA) på inntil 50 m2. Det tillates gesimshøyde inntil 4,0 meter og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje. Garasjer skal ha enkel utforming og ha samme materialbruk som boligen. Oppllett og arker tillates ikke. En frittliggende garasje kan plasseres nærmere veiformål enn de avsatte byggegrenser. Frittliggende garasjer med inn-/utkjøring vinkelrett på vei, skal ha avstand på minimum 5 meter til veiformål og nabogrense mot vei. Frittliggende garasjer med inn-/utkjøring parallelt med vei, skal ha avstand på minimum 2 meter til veiformål og nabogrense mot vei.

Ved ny bebyggelse skal det tas hensyn til fortettingsprinsippene i § 5.6.2.

#### § 5.9 Lekeplass (o\_BLK1-6)

Arealer avsatt til lekeplass skal opparbeides i samsvar med oppgraderingsplan for lekeplasser.

#### § 5.10 Energianlegg, nettstasjon (o\_E)

Innenfor o\_E tillates eksisterende og nye nettstasjoner. Nye nettstasjoner skal plasseres minimum 5 meter fra lekeplasser og bebyggelse med rom for varig opphold.

## § 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### § 6.1 Fellesbestemmelse

Grenser mellom de ulike veiformålene kan justeres.

#### § 6.2 Kjøreveg (o\_KV, f\_KV)

o\_KV er offentlig kjørevei.

f\_KV er privat adkomstvei.

#### § 6.3 Gang- og sykkelveg (o\_GS og o\_GS1)

o\_GS er offentlig gang- og sykkelvei. Innenfor arealet kan det etableres offentlig gang- og sykkelvei med bredder vist på plankart.

o\_GS1 kan benyttes som kjørbær adkomst til eksisterende eiendommer. Økt bruk, i form av ytterligere boenheter tilknyttet o\_GS1 tillates ikke. For eiendommen gbnr. 6/50 tillates det at én enebolig evt. med sekundærleilighet kan bruke eksisterende avkjøring.

#### § 6.4 Fortau (o\_FT)

o\_FT er offentlig fortau. Innenfor formålet tillates kollektivholdeplass og leskur.

#### § 6.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn – teknisk anlegg er avsatt til veggrøft og snøopplag og skal ha samme eierform som tilhørende vei. Innenfor formålsområdene kan det som en del av etableringen av fortau, gang- sykkelvei og kjørevei anlegges nødvendig trafikkareal og tiltak som grøntarealer, fylling, skjæring, kollektivholdeplasser, sjikaner, adkomster, murer, gjerder, grøfter og belysning.

#### § 6.6 Kollektivholdeplass (o\_KH)

o\_KH er kollektivholdeplass. Innenfor formålet kan det oppføres leskur.

#### § 6.7 Gangveg/kjøreadkomst (o\_SKF)

Gangveg/kjøreadkomst (o\_SKF) er snarveier internt i bebyggelsen og er til allmenn ferdsel. For eiendommer med etablert adkomst tillates kjøring til eiendommene. Gjennomkjøring er ikke tillatt. Det tillates tiltak for å hindre gjennomkjøring. Ved byggesaker på eiendom med adkomst fra SKF skal grense mot vei markeres med gjerde/hekk.

### § 7 GRØNNSTRUKTUR

#### § 7.1 Friområde (o\_GF1-8)

Friområde GF utgjør areal for lek, friluftaktiviteter og snarveier. Områdene skal opprettholdes som naturområder, men det tillates tilrettelegging for lek og tynning av vegetasjonen for å øke tilgjengeligheten. Det tillates etablert løsninger for overvannshåndtering. Løsninger for overvann skal kombineres med bruk til friluft og lek. Det tillates etablert gangveier iht. kommunens veinormal. På arealet er det tillatt å oppføre små bygningsvolum som underbygger bruken av området, f.eks. grillhytte/gapahuk.

### § 8 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

#### § 8.1 LNF-formål (LNF1-4)

Arealet LNF1-4 er regulert til LNF-formål.

### § 9 HENSYNSSONER

#### § 9.1 Hensynssone, bevaring av bebyggelse (H570\_1)

Innenfor hensynssonen ligger et verneverdig bolighus med nyere tilbygg i bakkant.

Utskifting av originale bygningsdeler tillates bare der skader gjør gjenbruk umulig. Erstatninger utføres som eksakte kopier eller evt. dokumentert, tidligere utforming.

Eventuell tilbakeføring skal gjøres på dokumentert grunnlag (gamle foto, etc.)

Nye tiltak skal harmonere med husets opprinnelige utforming. Eventuelle tilbygg legges i bakkant og utformes på en måte som gjør at formen på den gamle bygningen fortsatt fremstår tydelig og lesbar. Tilbygg/tiltak som forstyrrer opplevelsen av bygget sett fra vei tillates ikke.

Det kan tillates oppført garasje inntil 35 m<sup>2</sup> på eiendommen. Garasje skal underordne seg den verneverdige boligen, ha saltak eller pulttak, og enkel arkitektonisk utforming. Opplevelse av boligen sett fra vei tillegges vekt i vurdering av tilpasning. Arker eller opplett i taklate på garasje tillates ikke.

Uteplasser skal legges på bakkeplan, eventuelt ved at terrenget heves med lav forstøtningsmur.

#### § 9.2 Hensynssone, bevaringsverdig bygningsmiljø (H570\_2)

Innenfor hensynssonen skal bygningsmiljøet bevares.

Innenfor området tillates oppført frittliggende eneboliger. Maks. bebygd areal (BYA) = 40 %. Det tillates gesimshøyde inntil 4,0 meter og mønehøyde inntil 5,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates garasje med bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA) på inntil 50 m<sup>2</sup>. Det tillates gesimshøyde inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter i forhold til målt gulv garasje. Garasjer skal ha enkel utforming og ha samme materialbruk som boligen. Opplett og arker tillates ikke. Én frittliggende garasje kan plasseres nærmere veiformål enn de avsatte byggegrenser. Frittliggende garasjer med inn-/utkjøring vinkelrett på vei, skal ha avstand på minimum 5 meter til veiformål og nabogrense mot vei. Frittliggende garasjer med inn-/utkjøring parallell med vei, skal ha avstand på minimum 2 meter til veiformål og nabogrense mot vei.

Det kan gis tillatelse til riving av bygning i hensynssonen dersom bygningen ikke er en spesielt viktig del av en bevaringsverdig helhet.

Nye bygninger som skal oppføres innenfor hensynssonen må harmonere med det eksisterende bevaringsverdige bygningsmiljøet med hensyn til takform, takvinkel, bygningsvolum, utforming av fasader og materialbruk.

Ved utbedring eller reparasjon av eksisterende bygninger skal en påse at bygningens karakter med hensyn til takform, bygningsvolum, utforming av fasader og materialbruk blir opprettholdt.

Ved brann eller annen skade skal bebyggelsen ved gjenoppbyggelse oppføres med samme utførelse som tidligere.

#### § 9.3 Hensynssone, flomvei (H320)

Innenfor hensynssonen skal avrenning av overvann ved store nedbørshendelser ivaretas. Det tillates ikke tiltak som er til hinder for flomvann innenfor området.

#### § 9.4 Hensynssone, bevaring naturmiljø (H560)

Innenfor hensynssonene (H560) skal eksisterende eiketrær bevares. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treetrotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Beskjæring for å unngå personskaide eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.

#### § 9.5 Hensynssone, gul støvsone iht. T-1442 (H220)

Ved søknad om bebyggelse til varig opphold innenfor gul støvsone, skal det utarbeides en støvfaglig utredning som dokumenterer hvordan man kan få tilfredsstillende støvforhold iht. kravene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021, og det må fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres. Det tillates etablert støyskjermede tiltak for å avbøte støy som overstiger tillatte grenseverdier. Støyskjermer kan oppføres utenfor avsatte byggegrenser, minimum 1 meter fra veiformål og nabogrense mot vei. Støyskjermer må ha en enhetlig utforming og tilpasses omgivelsene.

#### § 9.6 Sikringsone, frisikt

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

#### § 9.7 Sikringsone, hovedvannledningsnett (H190)

Sikringssonen omfatter en sone på 16 meter. Innenfor sikringssonen skal det ikke gis tillatelse til nye tiltak, jf. pbl § 1-6. Unntak kan gjøres dersom tiltaket etter kommunens vurdering ikke er i konflikt med fremtidig drift og vedlikehold av hovedvannledningsnettet.

Nødvendig flytting/eventuelle skader på garasje/carport bygget utenfor byggegrense mot vei, som følge av brudd /underhold på hovedvannledning, må bekostes av eier og tinglyses som en heftelse på eiendommen.

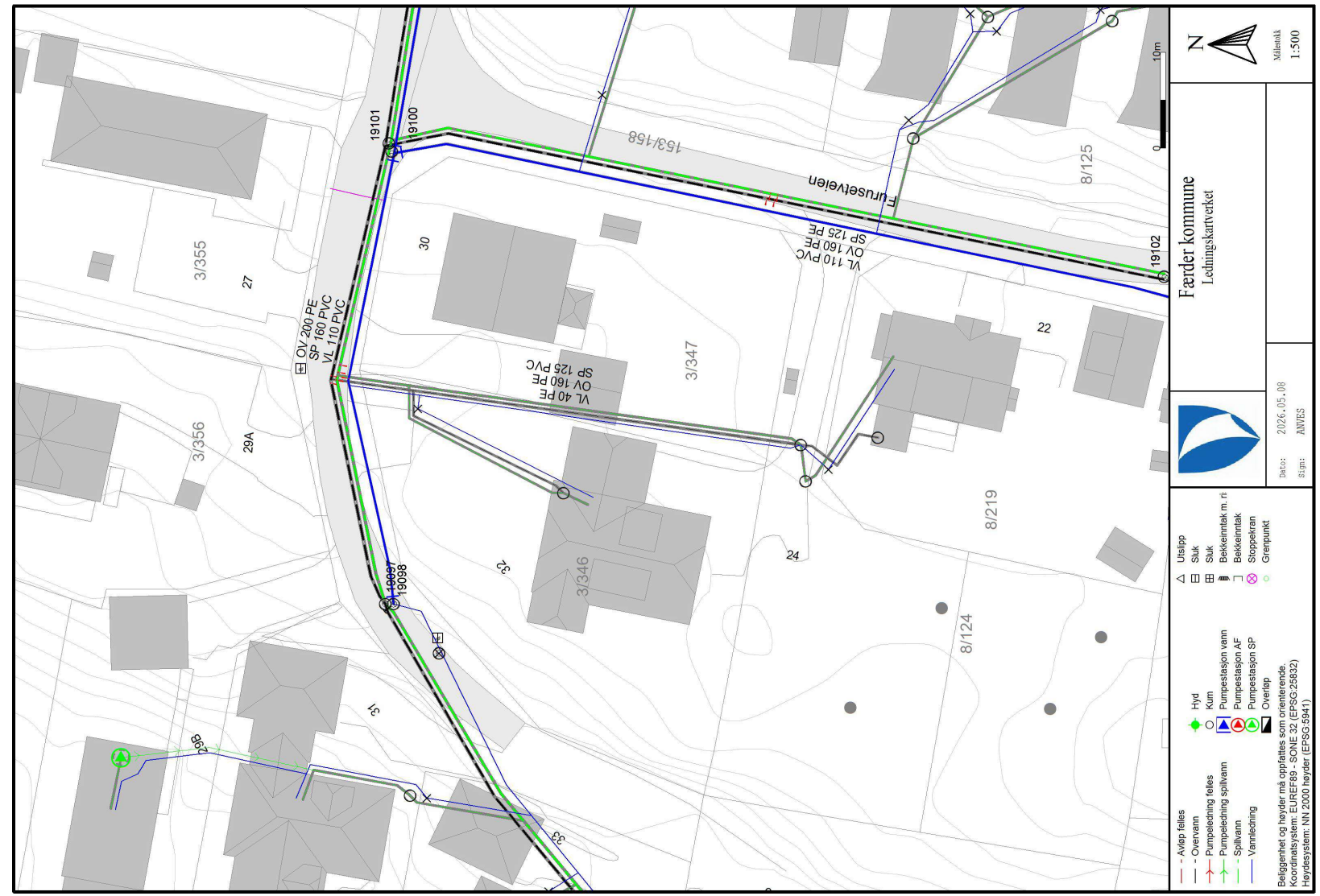
#### § 9.8 Faresone, høyspenningsanlegg

Faresonen omfatter en sone på 5 meter rundt eksisterende energianlegg (nettstasjoner) i planområdet. Innenfor faresonen tillates det ikke nye tiltak. Nettstasjon skal plasseres minimum 5 meter fra lekeplasser og bebyggelse med rom for varig opphold.

#### § 9.9 Faresone, ras- og skredfare (H310\_1-2)

Arealet er regulert til faresone for ras og skred (kvikkleire). Faresone H310\_1 viser potensielt løseområde og H310\_2 viser potensielt utløpsområde ved områdeskred. For alle tiltak iht. pbl § 1-6 "Tiltak" innenfor faresonen skal rekkefølgebestemmelse § 3.3 være oppfylt.





Dagbok nr. 16925  
Tønsberg Byrett 12 OKT. 1989

**ERKLÆRING**

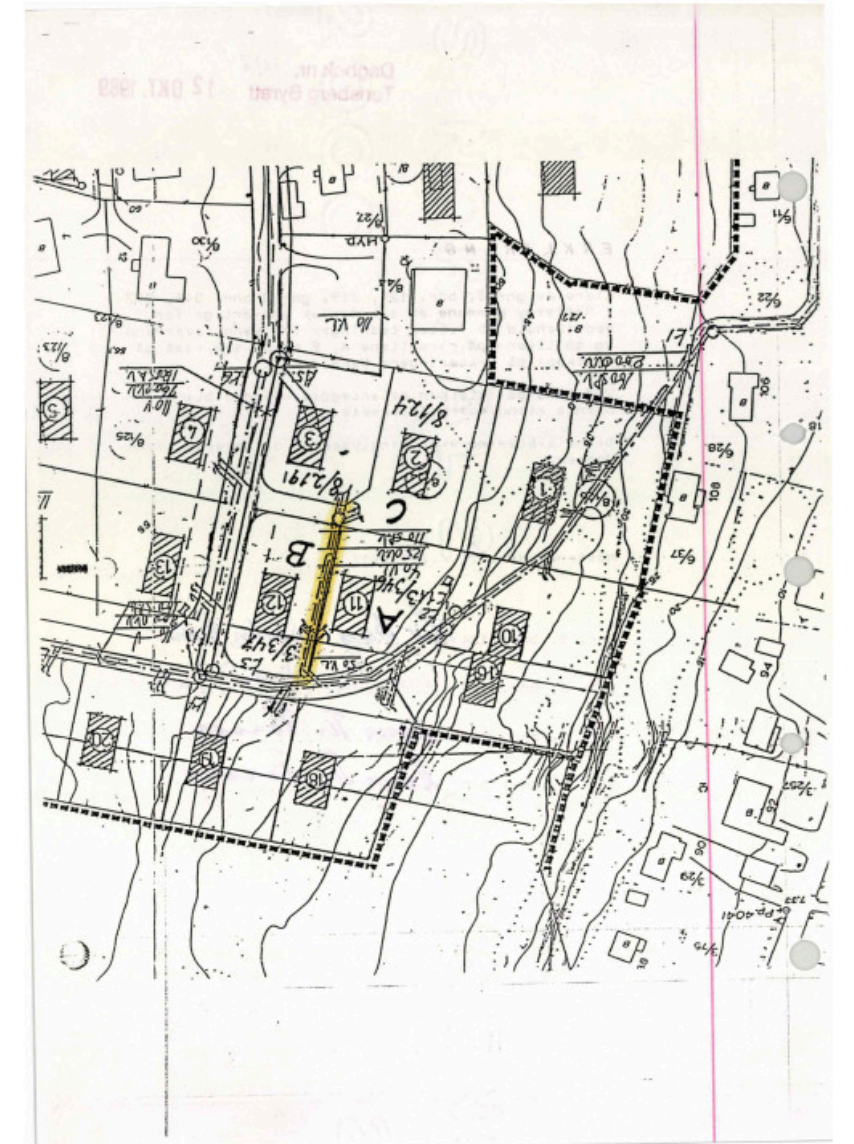
Eiere av gnr. 8, bnr. 124, 219, gnr. 3, bnr. 346, 347 i Natterøy Kommune er solidarisk ansvarlige for vedlikehold av felles ledninger for vann, overvann og spillvann på parsellene A, B og C, som vist på kartkopi på erklæringens bakside.

Ved ferdigstillingen av anlegget vil det bli overnevnte eiendommers felleseie.

Denne erklæring skal tinglyses på de berørte eiendommer.


Natterøy den 10. 10. 1989

Gnr. 8, bnr. 124 *Lut. Berg... Kristen Brane*  
 Gnr. 8, bnr. 219 *Anne Steen Voss S. Kamen*  
 Gnr. 3, bnr. 346 *Henri St. Fosnes*  
 Gnr. 3, bnr. 347 *Henri St. Fosnes*



Plott gjenpart  
bekreftes  
*W. Ege*

REGISTRER  
17 MARS 1994  
10150094  
Tegnboknr 3226



Doknr: 3226 Tinglyst: 18.03.1994 Emb: 091  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

### ERKLÆRING / AVTALE

Eier av gnr. 8 bnr. 124 i Nøtterøy gir herved gnr. 3 bnr. 346 veirett over min eiendom som vist på nedenforstående kart.

Veiretten er gitt under forutsetning av at gnr. 3 bnr. 346 besørger og påkoster asfaltering av innkjørsel inn til dennes tomtgrense.

Fremtidige påkostninger samt vedlikehold av veien deles likt mellom eier av gnr. 8 bnr. 124 og gnr. 3 bnr. 346 i Nøtterøy.

Nærværende erklæring blir å tinglyse på gnr. 8 bnr. 124 og gnr. 3 bnr. 346 i Nøtterøy.

Føyland, den 22/01-94

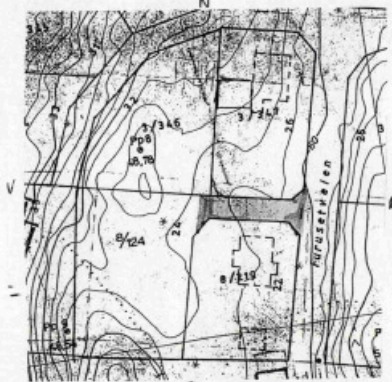
*Liv Berg*

Liv Berg f. 180627  
eier av gnr. 8 bnr. 124

Føyland, den 22/01-94

*Anne Cecilie Fosaa*

Anne Cecilie Fosaa f. 030767  
eier av gnr. 3 bnr. 346



### Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent):  
Mester Eiendom Tønsberg AS

Adresse:  
Kilengaten 31

Postnummer: 3117 Poststed: Tønsberg


Fødselsnr./Org.nr.: 974538229 Ref.nr.:

Innsender iht. følgebrev  
Innsender ikke oppgitt

872 263 992

Org.nr./Postadresse:

Plott for linjeinnsamling



Doknr: 1418521 Tinglyst: 08.05.2024  
STATENS KARTVERK

**1. Hjemmelshaver (avgiver)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Mester Eiendom Tønsberg AS	974538229

**2. Eiendom (avgivers) \***

Kommunensnr.	Kommunensnavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3811	Færder	8	124		

**3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B**

**Rettighet for fast eiendom (real servitut) \***

Kommunensnr.	Kommunensnavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
A	Færder	3	346		

**Rettighet for person (personlig servitut/pengehjelpe)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
B	

Dato: 10.01.24 Hjemmelshavers underskrift: *Ole Christian Langedrag*  
-OLE CHRISTIAN LANGEDRAG

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 3

**4. Beskrivelse av rettigheten \***

Gnr/Bnr 3/346 har veirett over gnr/bnr 8/124.

Eiere av Gnr/Bnr 8/244, 8/124 og 3/346 har i felleskap rett og plikt til vedlikehold av veien. Kostnader ved vedlikehold og brøyting deles likt mellom eierne av de tre eiendommene.

Vedlegg: Kartskisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.  Ja  Nei

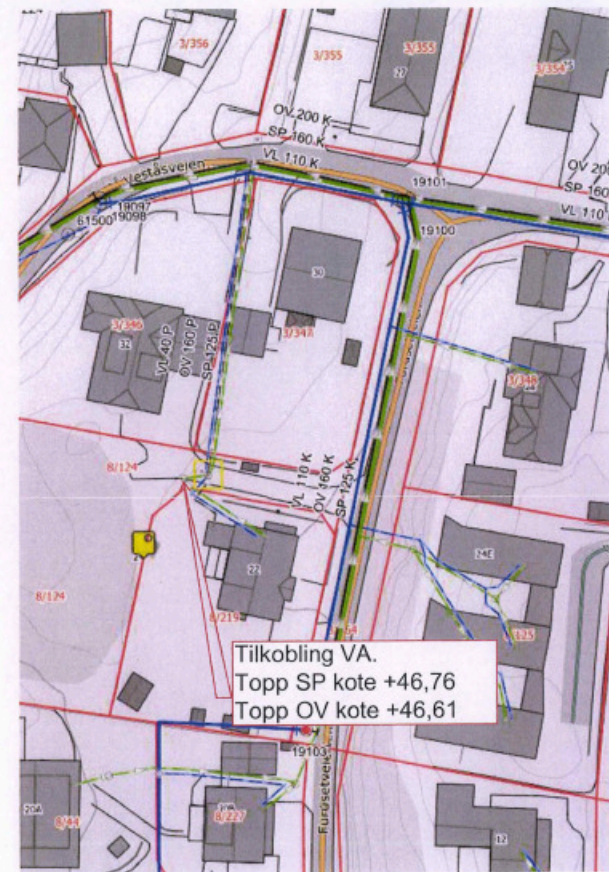
**5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) \***

**6. Underskrifter**

Sted og dato: 10.01.24 Hjemmelshavers (avgivers) underskrift: *Fredrik U. de Lange*  
-FREDRIK U. DE LANGE  
*Ole Christian Langedrag*  
-OLE CHRISTIAN LANGEDRAG  
*Hans Olav Heel Nilsen*  
-HANS OLAV HEEL NILSEN  
Fødselsnr. 290465

*Anne Cecilie Fosaa*  
-ANNE CECILIE FOSAA  
Fødselsnr. 030767

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 2 av 3



**Erklæring om rettighet i fast eiendom 1**

Innsenders navn (ekskludert): Mester Eiendom Tønsberg AS  
 Adresse: Klengangen 31  
 Postnummer: 3117 Poststed: Tønsberg  
 Fødselsnr./Org.nr.: 974538229 Ref.nr.:  
 Innsender iht. folketelling: 817-263-992  
 Innsender ikke opprettet:  
 Fødselsnr./Org.nr.:  
 Dok.nr.: 1418628 Tinglyst: 08.05.2024  
 STATENS KARTVERK

**1. Hjemmelshaver (avgiver)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Sveinung Rørstad	071051 [REDACTED]
Hans Olav Meen Nilssen	290465 [REDACTED]
Anne Cecilie Fosaa	03076 [REDACTED]

**2. Eiendom (avgivers)**

Kommunr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3911	Færder	3	346		
3911	Færder	3	347		

**3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B**

**Rettighet for fast eiendom (reell servitut) \***

Kommunr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3911	Færder	8	244		
A	3911	Færder	8	124	

**Rettighet for person (personlig servitut/pongehøftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
B	

Dato: 14.02.2024  
 Hjemmelshavers underskrift: Anne Cecilie Fosaa, Sveinung Rørstad  
 Status kartverk – vedlegg til søknad (Boks4) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 3

**4. Beskrivelse av rettigheten \***

Eiere av gnr/bnr 8/244 og eiere av gnr/bnr 8/124 har rett til påkobling på felles private vann-, overvann- og avløpsledninger som går over gnr/bnr 3/346 og 3/347.

Eiere av gnr/bnr 8/124, 8/244, 8/219, 3/346 og 3/347 er solidarisk ansvarlige for vedlikehold av felles vann-, overvann- og avløpsledninger.

Viser til tidligere tinglyst erklæring datert 12.10.1989.

Vedlegg: Kartskisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.  Ja  Nei

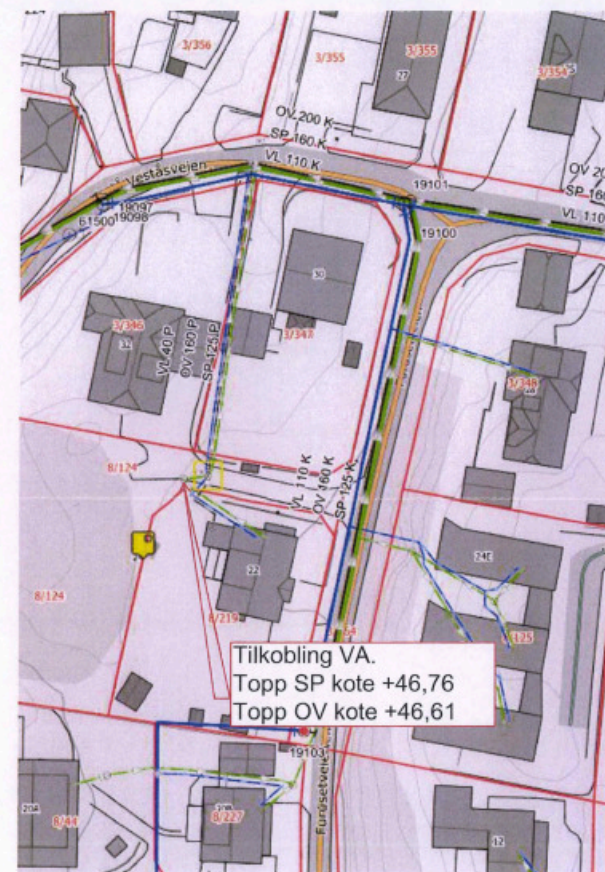
**5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) \***

**6. Underskrifter**

Sted og dato: Vestsløgen, 14.02.2024  
 Hjemmelshavers (avgivers) underskrift: Anne Cecilie Fosaa, Sveinung Rørstad, Hans Olav Meen Nilssen

- Noter:
- Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veivett, jektrett, bonett, forklapprett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3007 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret rettes inn til eiendoms (dokument) eller tinglysing.
  - Risikvartalen er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Deres vil få det ferdig tinglyst dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
  - Eiendommen hvor rettigheten ligger.
  - Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstave d.
  - Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
  - Rettigheten må gi en nøyaktig lokalitet beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Den som 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 grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Den som det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Kirstin Mackinnon, Thomas Mæren, Ole Christian Lange Drag  
 Org. nr.: 9745 38229  
 Fredrik U. de Lange  
 Org. nr.: 9745 38229  
 Fredrik U. de Lange



## 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 trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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


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

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


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

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

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



# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

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

### Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard 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 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 bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

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

Som selger kan du be om at disse vurderes av den 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 tilfredstiller de nye kravene.**

### Hva må du passe på som kjøper?

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

## Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg  
Noe saktakst.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 eiendomsmeplingsloven.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

#### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

#### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



# BUDSKJEMA

**Oppdragsnr:** 28260175

**Adresse:** Veståsveien 32, 3142 VESTSKOGEN

**Betegnelse:** GNR 3, BNR 346 i Færder kommune

Bud mottatt: / - kl:

**Gis herved bud stort kr.**

**skriver**

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

ønsket overtagelse:

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

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

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

Uten forbehold  Annet

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har 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 13.05.2026 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)