Veståsveien 15

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Veståsveien 15

06

Nøkkelinformasjon/Megler

56

Beliggenhet

59

Plantegninger

62

Eiendommen

71

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Veståsveien 15

Velkommen til Veståsveien 15 – en innholdsrik og velholdt enebolig med gode romstørrelser, flere hyggelige oppholdsarealer og praktiske løsninger for familien. Boligen har en romslig stue med gode lysforhold, kakkelovn og hjørnepeis, samt bred åpning mot en lys og innbydende hagestue. Herfra er det utgang til en stor og solrik terrasse som gir fine muligheter for flere uteplasser.

Kjøkkenet er fra Sigdal og har takhøye skap, heltre benkeplater, god arbeidsplass og integrerte hvitevarer. Første etasje har også vaskerom og separat toalettrom. I andre etasje finner man tre romslige soverom, en anvendelig loftsgang og et delikat bad totalrenovert i 2015 med både dusj og badekar. Ett av soverommene har utgang til altan. I tillegg finnes en bod som i dag benyttes som soverom.

Eiendommen byr på gode oppbevaringsmuligheter med flere boder, kneloft og lagringsloft ved garasjen. Et pent opparbeidet inngangsparti og gårdsplass med belegningsstein gir et hyggelig førsteinntrykk.

Veståsveien 15

Prisantydning	8 490 000
Omkostninger	233 240
Totalpris	8 723 240
Bruksareal	207,0 m²
BRA-I	171,0 m²
BRA-E	36,0 m²
TBA	83,0 m²
Soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	941 m²
Byggeår	1990

Kontakt vår megler



Jens Roland Pettersen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

+47 909 64 885

jrp@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg






















































MIKKEL












BABAR


WIKKEL












MIKKEL






15

















Beliggenhet

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

I nærheten av eiendommen ligger det populære friluftsområdet Munkodden, med badestrand, lekeplass og fotballbane – enkelt tilgjengelig via en hyggelig sti gjennom skogen.

Boligen ligger tett opptil 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



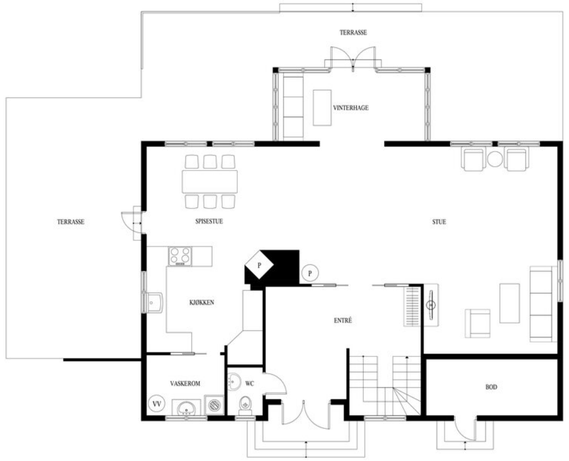
Innhold

BRA 207,0 m²

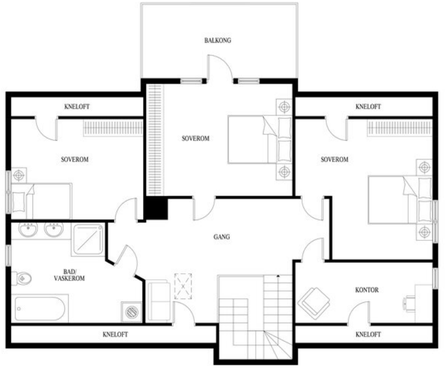
BRA-I 171,0 m²

BRA-E 36,0 m²

TBA 83,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 207,0 m²

- BRA-i: 171,0 m²
- BRA-e: 36,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 83,0 m²

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
Boligen ble oppført i 1990 og fikk i 1995 et tilbygg til stuen. Dette er en innholdsrik bolig med gode romstørrelser, flere hyggelige oppholdsarealer og praktiske løsninger for en familie.

Eiendommen har et pent og innbydende inngangsparti. Innkjørselen er belagt med belegningsstein, mens trappen frem til inngangsdøren er utført med skifer. Utvendig belysning bidrar til et hyggelig uttrykk. Dobbel ytterdør fra 2020 har glassfelt og kodelås.

Innenfor døren møtes man av en lys og romslig hall med gråmalte vegger over brystningspanel og grå gulvfliser med gulvvarme. Fra hallen er det adkomst til separat toalettrom, mens doble skyvedører leder videre inn til stuen.
Stuen er romslig og har gode lysforhold fra vinduer i flere retninger. Størrelsen og utformingen gjør det enkelt å etablere ulike soner for blant annet sofagruppe og spisestue. Her er det også varmepumpe og en dekorativ kakkelovn, samt hjørnepeis i overgangen mellom kjøkken og spisestue. Veggene i stue og kjøkken ble malt i 2021.

Fra stuen er det en bred åpning inn til en lys hagestue med flislagt gulv og gulvvarme. Her er det god plass til sittegruppe og møblering etter behov. Både stuen og hagestuen har direkte utgang til en stor og solrik terrasse, noe som gir en fin sammenheng mellom boligens innvendige og utvendige oppholdsarealer.

Kjøkkenet er fra Sigdal og ble satt inn i 2012. Innredningen har takhøye skap og hvite, glatte fronter, mens heltre benkeplater fra 2021 gir godt med arbeidsplass. Kokeplassen er praktisk plassert ved en halvøy mot stuen. Kjøkkenet har nedfelt platetopp med ventilator samt integrert stekeovn, kombinert damp-/stekeovn, oppvaskmaskin fra 2023 og et romslig kjølehjørne. Gulvet er flislagt og har gulvvarme, mens downlights sørger for god belysning. Fra kjøkkenet er det skyvedør inn til vaskerommet.

Vaskerommet har malte panelvegger og grå gulvfliser med gulvvarme. Rommet er innredet med heltre benkeplate, skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsberederen er også plassert her.

Toalettrommet ligger i tilknytning til hallen og er innredet med servantskap, speil, belysning og gulvmontert toalett fra 2021. Rommet har grå gulvfliser med gulvvarme og panelkledde vegger malt i en lun grønntone.

I andre etasje kommer man opp til en romslig gang med takvindu, hvitmalte panelvegger og tregulv. Tak og vegger ble malt i 2021, mens gulvene ble malt i 2022. Arealet gir flere bruksmuligheter og kan eksempelvis innredes som en mindre TV-stue, lesekrok, hjemmekontor eller lekeområde.

Etasjen har tre lyse og romslige soverom, hvorav ett har utgang til altan. Dette soverommet har også varmepumpe og takmontert TV som medfølger. Alle de tre soverommene har godt med plassbygde skap, og i hallen er det i tillegg skyvedørsgarderobe.

I samme etasje finnes en bod som i dag benyttes som soverom. Se nærmere informasjon om dette under punktet om ferdigattest.

Boligen har et delikat bad i andre etasje, totalrenovert i 2015. Badet har sandfargede gulvfliser med gulvvarme og store, hvite veggfliser. Den skrånende himlingen er kledd med hvitmalt panel og har integrerte downlights.

Baderomsinnredningen er fra Linn Bad og utført med hvite høyglansfronter, flere skuffeseksjoner, heldekkende dobbelservant og stort speil med integrert belysning. Videre har badet vegghengt toalett, nedsenket dusjhjørne med innfellbare glassdører, Unidrain slukrenne og termostatstyrt blandebatteri med regnfallsdusj. I tillegg er det et innfliset badekar fra Duravit.

Boligen har også kneloft, hvorav ett er gulvlagt, og en bod med utvendig adkomst fra første etasje med varmekabler i gulvet.

Ved garasjen ble det i 2019 oppført en tilbygget bod. Her er det også lagringsloft med et gulvareal på ca. 17 kvm, som gir gode muligheter for oppbevaring.

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

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har svart "JA" på følgende punkter i egenerklæringsskjema:

27.Er det utført radonmåling?
Ja. 2004, rapporten viste en årsmiddelverdi på 70 Bp/m3

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

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Utdrag fra Tilstandsrapport utført av takstmann Einar Lund / Metiri 4 AS:
"Rapporten omhandler en enebolig oppført i 1990, med yttervegger i bindingsverk og halvvalmet saltak med takkonstruksjon av tre. Arealet under balkongen ble bygget inn og innlemmet i boligen i 1995. Boligen har gjennom årene fått flere oppgraderinger. Taket ble omlagt i 2019, badet i 2. etasje ble renovert i 2015 og kjøkkenet er fra 2012. Varmtvannsbereder er fra 2021, og det er installert to luft-til-luft-varmepumper. Det er registrert flere forhold som må påregnes fulgt opp. Det er påvist råte eller større skader på balkong- og terrassedører mot vest. Vaskerommet er fra byggeår og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. På badet i 2. etasje foreligger det ikke dokumentasjon på utførelse og type vanntett sjikt. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en bolig med bygningsdeler og tekniske installasjoner av ulik alder, og at det derfor må påregnes normalt vedlikehold og enkelte oppgraderinger. Det vil alltid være en viss risiko for skjulte skader og forhold som ikke lar seg avdekke ved en visuell ilstandsanalyse. For øvrig henvises det til de respektive bygningsdelene i rapporten med tilstandsgradering, registrerte avvik og anbefalte tiltak. Selger opplyser at det ikke er kjent forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen."

Det er satt 2 stk. tilstandsgrad 3 - (TG3: Store eller alvorlige avvik:) - herunder:

Utvendig > Balkongdør og Terrassedør Vest:
Det er påvist råte eller store skader i dører.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er satt 1 stk. tilstandsgrad Ikke Undersøkt - (TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt)- herunder:

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke hensiktsmessig, ettersom vann- og avløpsrør er plassert på innsiden av yttervegg.

Det er satt 13 stk. tilstandsgrad 2 - (TG2: Avvik som kan kreve tiltak) - herunder:

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Innvendig > Overflater - gulv
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken/vinterstue >Overflater og innredning

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
-Det mangler snøfangere på husets vestside. Takvinkel og type taktekking tilsier at det, av hensyn til sikkerhet, foreligger krav til snøfangere.
-Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper

Lovlighet:
Byggetegninger:
Enebolig:Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er oppført en bod i tilknytning til garasjen som ikke fremgår av mottatte byggetegninger.

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

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 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
Taket er tekket med betongtakstein og ble omlagt i 2019 med nytt undertak av rupanel med takpapp, sløyfer, lekter og takstein. Takrenner og nedløp er av metall. Takkonstruksjonen er utført som halvvalmet saltak med A-takstoler i tre, kombinert kaldt loft og skråhimling. Ytterveggene er oppført i bindingsverk fra byggeår med liggende bordkledning. Vinduer og takvinduer er malte og har 2-lags glass. Vinduer i vinterstuen er fra tilbyggingen i 1995. Ytterdørene er av varierende alder. Hovedytterdør er fra 2020, terrassedør mot sør fra 2023, balkongdør fra byggeår og terrassedør mot vest fra 1994. Balkonggulvet over vinterstuen har belegg. Det er terrasser på terreng understøttet av bjelker eller pilarer.

Innvendig
Gulvene har malte tregulv og fliser. Vegger og himlinger er kledd med malt trepanel. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er pipe i lettklinkerblokker, peis med innsats ved kjøkken og kakkelovn i stue. Innvendig trapp er utført i malt tre. Innvendige dører er malte profilerte fyllingsdører og skyvedør, med glassfelt i enkelte dører.

Våtrom
Vaskerom
Vaskerom fra byggeår med flislagt gulv og malte panelvegger. Rommet er innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Sluk er av plast.

Bad
Badet ble renovert i 2015. Veggene er flislagt, gulvet er flislagt med elektriske varmekabler, og himlingen er malt. Rommet har plastsluk og er innredet med to nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger. Ventilasjon med elektrisk avtrekksvifte over tak og tilluft via dør.

Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplater i heltre og granitt. Kjøkkenet har kjølehjørne, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, kombidampovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator har avtrekk ut.

Spesialrom
Toalettrommet har flislagt gulv med varmekabler, og vegger og himling med malt panel. Rommet er innredet med toalett og servantskap. Ventilasjonen er naturlig, med ventil i tak.

Tekniske installasjoner
Vanninntak er av plast med stoppekran på vaskerommet. Innvendige vannledninger består av kobberrør fra byggeår og rør i-rør-system etablert i forbindelse med oppgradering av badet i 2015. Rørskap er plassert på tilstøtende soverom med drenering til bad. Avløpsrør er av plast, hovedsakelig fra byggeår, med enkelte utskiftninger i forbindelse med arbeid på badet. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det er installert to luft-til-luft-varmepumper, én i stue fra 2014 og én på soverom i 2. etasje fra 2022. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vaskerommet, og det elektriske anlegget er hovedsakelig fra 1990. Boligen har røykvarslere og håndslukkerutstyr.

Tomteforhold
Byggegrunn og oppfyllingsmasser er ukjent. Det er grunnmursbeskyttelse, og tomten er tilnærmet flat. Utvendige avløpsledninger er av PP-plast fra 1990, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast, PEL/PE, fra 1990,

med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tomt
Denne tomten er eiet.
941,00 kvm.

Det gjøres oppmerksom på at kommunens kartløsning opererer med areal på ca. 922 m2. Dette da kommunen ikke har inkludert triangelareal nord for garasjen som ble grensejustert til fordel for Veståsveien 15 ved grensejustering tinglyst 10.02.1998. Færder kommune er gjort oppmerksom på feilen og er anmodet om å rette areal og kartdata. Det tas forbehold om at selger ikke tar noe ansvar eller risiko for kommunens retting.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av enebolig datert 30.04.2002.
Det foreligger godkjente tegninger for enebolig datert 25.08.1989 som stemmer med dagens bruk.
Det foreligger godkjente tegninger for garasje datert 11.09.1991. Det er avvik fra disse. Det er oppført en bod i tilknytning til garasjen som ikke fremgår av mottatte byggetegninger. Boden er oppført på senere tidspunkt (antatt ca. 2020).

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen varmes opp med varmekabler, varmepumper, panelovner og kakkelovn. I første etasje er det varmekabler i gang, kjøkken og vaskerom, samt varmepumpe, peis og kakkelovn. Det er ingen panelovner i denne etasjen. I andre etasje er det nyere panelovner i gangen og på soverommene, med unntak av ett soverom som har varmepumpe.
I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/ andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: D - Gul

Energiforbruk foregående år var 28 922 kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

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

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 8 490 000,-

I tillegg til prisantydning påløper følgende omkostninger:

212 250,00,- (Dokumentavgift)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

8 723 240,- Totalpris inkl. omkostninger.
Boligkjøperpakken er valgfri.

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

Kommunale avgifter
Kr. 19 824,- for 2026.

Løpende kostnader
Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring og kommunale avgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

Selger har i dag internett via Safey, kostnad ca. kr.898,- pr.mnd
Kostnader til brøyting: kr.945,- forrige vinter.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 746 971,00.
Sekundær formuesverdi kr. 6 987 882,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår 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 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Regulering
Området er regulert til boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse ihht. reguleringsplan 2016003 "Vestskogen" med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 09.02.2022.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.
Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp via privat stikkledninger.
Jfr. ledningskart fra Færder kommune så kan det se ut til at naboeiendom i nord har stikkledninger som går over eiendommens nordvestre hjørne.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det ikke tinglyst servitutter/heftelser. 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 eiendommen skal benyttes til helårsbeboelse. Bopliktsvilkåret som følger av forskrift om nedsatt konsesjonsgrense er ikke personlig.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger ikke i handelen:
-To PH 5-lamper: én over spisebordet og én i karnappet.
-TV-benk og TV i stuen.
-Vegghylle i stuen.
-Taklampe på barnerommet.

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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Eier er Henrik Næss og Linnea Bjordal Pedersen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Veståsveien 15.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 8, bnr. 220 i Færder.

Vårt oppdragsnummer er 28260346.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:
Provisjon 0,900 % av salgssummen inkl. mva

Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 2 800,00
Utleggsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 139 640,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto standard 5 700,00

Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00

Opplysningspakke kommunen 4 000,00

Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00

Re-annonsering Finn.no 4 900,00

Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00

Utlegg er summert til kr. 16 095,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme. Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 155 735,-.

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 / Bakke Sørvik & Partners. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Tekniske dokumenter

Veståsveien 15

Nabolaget Fjellveien - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Vinkelgården Linje 100	2 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	10 min 4.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	32 min

Skoler

Teie skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	13 min 1 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) 230 elever, 13 klasser	14 min 1.3 km
Labakken skole (1-7 kl.) 461 elever, 31 klasser	16 min 1.4 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 24 klasser	13 min 1 km
Færder videregående skole 750 elever	7 min 3.2 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	7 min 3.4 km

«Rolig, hyggelig naboer, nærhet til gode skoler, barnehager, butikker, skog, vann og ikke minst golfbane!»

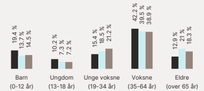
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellveien	788	310
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hundremeterskogen barnehage (1-5 ... 21 barn	10 min 0.9 km
Tiriltoppen barnehage (1-5 år) 96 barn	11 min 0.9 km
Vestskogen barnehage (1-5 år) 67 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Vestskogen	14 min
Meny Teie Torg PostNord	22 min 1.8 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Gateparkering
Lett 88/100

Sport

Teie idrettspark Fotball	8 min 0.5 km
Teigar ungdomsskole - kunstgres... Ballspill, fotball, sandvolleyball	10 min 0.8 km
EVO Nøtterøy	12 min
Sporty24 Nøtterøy	5 min

Boligmasse



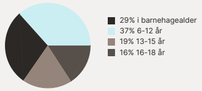
«Stille og rolig, gode turmuligheter og kort vei til byen og sjøen.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Bellevuesenteret	22 min
Vitusapotek Vestskogen	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



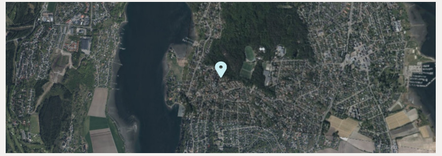
Familiesammensetning

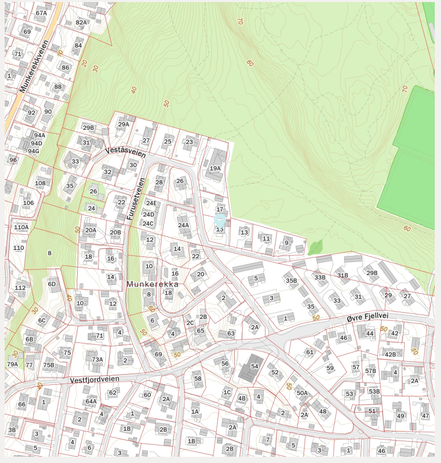


Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Veståsveien 15, 3142 VESTSKOGEN
FÆRDER kommune
gnr. 8, bnr. 220

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22688-1060 **Eiendomsverdi ref nr:** OM2386

Autorisert foretak: Metiri 4 AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Metiri AS

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot vårrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger formyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonsforsikring av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i brukeromdringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapporten, inkludert maler, standardtekstene fra Verdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsnatalet informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, maler, standardtekster, dataanvendelsesmodell, som i slikt tilfelle og annen anskaffelse elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av dataforbindelsesmodell, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller Verdi. Verdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det form.åbjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**
Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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**
Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når deler 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**
Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller redusert funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når deler er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonsvikt 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 unregelmessigheter, 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en enebolig oppført i 1990, med yttervegger i bindingsverk og halvvalmet saltak med takkonstruksjon av tre. Arealet under balkongen ble bygget inn og innlemmet i boligen i 1995. Boligen har gjennom årene fått flere oppgraderinger. Taket ble omlagt i 2019, badet i 2. etasje ble renovert i 2015 og kjøkkenet er fra 2012. Varmtvannsbereder er fra 2021, og det er installert to luft-til-luft-varmepumper.

Det er registrert flere forhold som må påregnes fulgt opp. Det er påvist råte eller større skader på balkong- og terrassedører mot vest. Vaskerommet er fra byggeår og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. På badet i 2. etasje foreligger det ikke dokumentasjon på utførelse og type vanntett sjikt.

På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en bolig med bygningsdeler og tekniske installasjoner av ulik alder, og at det derfor må påregnes normalt vedlikehold og enkelte oppgraderinger. Det vil alltid være en viss risiko for skjulte skader og forhold som ikke lar seg avdekke ved en visuell tilstandsanalyse. For øvrig henvises det til de respektive bygningsdelene i rapporten med tilstandsgradering, registrerte avvik og anbefalte tiltak. Selger opplyser at det ikke er kjent forekomst av skadedyr eller fuktrevende insekter i boligen.

Enebolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og ble omlagt i 2019 med nytt undertak av rupanel med takpapp, sløyfer, lekter og takstein. Takrenner og nedløp er av metall. Takkonstruksjonen er utført som halvvalmet saltak med A-takstoler i tre, kombinert kaldt loft og skråhimling. Ytterveggene er oppført i bindingsverk fra byggeår med liggende bordkledning. Vinduer og takvinduer er malte og har 2-lags glass. Vinduer i vinterstuen er fra tilbygningen i 1995. Ytterdørene er av varierende alder. Hoveddørtørdør er fra 2020, terrassedør mot sør fra 2023, balkongdør fra byggeår og terrassedør mot vest fra 1994. Balkonggulvet over vinterstuen har belegg. Det er terrasser på terreng understøttet av bjelker eller pilarer.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har malte treguly og fliser. Vegger og himlinger er kledd med malt trepanel. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er pipe i lettklinkerblokker, peis med innsats ved kjøkken og kakkelovn i stue. Innvendig trapp er utført i malt tre. Innvendige dører er malte profilerte fyllingsdører og skyvedør, med glassfelt i enkelte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom
Vaskerom fra byggeår med flislagt gulv og malte panelvegger. Rommet er innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Sluk er av plast.

Våtrom › 2. etasje › Bad
Badet ble renovert i 2015. Veggene er flislagt, gulvet er flislagt med elektriske varmekabler, og himlingen er malt. Rommet har plastsluk og er innredet med to nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger. Ventilasjon med elektrisk avtrekksvifte over tak og tilluft via dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplater i heltre og granitt. Kjøkkenet har kjølehjørne, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, kombidampovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator har avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har flislagt gulv med varmekabler, og vegger og himling med malt panel. Rommet er innredet med toalett og servantskap. Ventilasjonen er naturlig, med ventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninntak er av plast med stoppekran på vaskerommet. Innvendige vannledninger består av kobberrør fra byggeår og rør-i-rør-system etablert i forbindelse med oppgradering av badet i 2015. Røroksp er plassert på tilstøtende soverom med drenering til bad. Avløpsrør er av plast, hovedsakelig fra byggeår, med enkelte utskiftninger i forbindelse med arbeid på badet. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det er installert to luft-til-luft-varmepumper, én i stue fra 2014 og én på soverom i 2. etasje fra 2022. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vaskerommet, og det elektriske anlegget er hovedsakelig fra 1990. Boligen har røykvarslere og håndslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn og oppfyllingsmasser er ukjent. Det er grunnmursbeskyttelse, og tomten er tilnærmet flat. Utvendige avløpsledninger er av PP-plast fra 1990, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast, PEL/PE, fra 1990, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

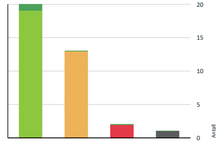
Garasje

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

Det er oppført en bod i tilknytning til garasjen som ikke fremgår av mottatte byggetegninger.

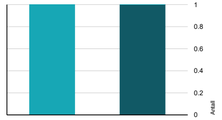
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgraden? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er basert på visuell befaring utført 16.09.2026, opplysninger gitt av eier og dokumentasjon som var tilgjengelig på rapporttidspunktet. Skjulte og utilgjengelige konstruksjoner er ikke kontrollert utover de undersøkelser som fremgår av rapporten. Tilstandsanalysen er basert på stikkprøver og visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler og overflater. Fritttliggende garasje er ikke tilstandsvurdert etter rapportens øvrige kontrollpunkter, men er beskrevet og arealmålt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkongdør og Terrassedør Vest** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken/vinterstue > Overflater og innredning** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** 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 mangler snøfangere på husets vestside. Takvinkel og type taktekking tilsier at det, av hensyn til sikkerhet, foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

1995	Tilbygg / modernisering	Areal under balkong er bygget inn og innlemmet i boligen.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein. Undertaket består av rupanel med takpapp. Taket ble omlagt i 2019 med nytt undertak, takpapp, sløyfer, lekter og takstein. Taket ble beslått fra tak.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på husets vestside. Takvinkel og type taktekking tilsier at det, av hensyn til sikkerhet, foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Snøfangere bør monteres på husets vestside for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er utformet som et halvvalmet saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og understøttet av rupanel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer og takvinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Isolerglassrutene er eldre enn 35 år, noe som gir usikkerhet rundt vinduenes fremtidige funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Isolerglassruter som er eldre enn 35 år har ofte redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktrering og kondens mellom glassene. Det bør vurderes utskifting av vinduene for å unngå varmetap, redusert komfort og mulige fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hoveddytterdøren med sidefelt er malt og har 2-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Terrassedør Syd

Beskrivelse
Mot sør er det en malt terrassedør i tre med 2-lags glass.

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

TG 3 Balkongdør og Terrassedør Vest

Beskrivelse
Balkongdøren i 2. etasje er fra byggeåret. Terrassedøren og boddøren i 1. etasje er fra 1994. Boddøren er i malt tre, og både balkong- og terrassedørene er i malt tre, har brystning og er utstyrt med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte eller store skader i dører.

Konsekvens/tiltak
• Dører med råte eller store skader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning, varmetap og ytterligere skader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Terrassedør 1. etasje.



Terrassedør 1. etasje.



Balkongdør 2. etasje.



Boddør 1. etasje.

10.2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Opprinnelig balkong i 2. etasje. I 1995 ble det oppført vegger under balkongen i 1. etasje, og det ble etablert vinterstue. Balkonggulvet over vinterstuen er utført med tett belegg.

Årstall: 1995 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



Rekkverkshøyde 92 cm.



Balkongdekke

10.1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng understøttet av bjelker eller pilarer.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

INNVENDIG

10.2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med malte treguly og fliser.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert bom i enkelte fliser i entreen ved inngangsdøren, samt hakk, merker og riper i tregulvet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utbedring av fliser med bom for å unngå at de løsner eller sprekker over tid.
Hakk, merker og riper i tregulvet har hovedsakelig estetiske konsekvenser, men kan på sikt føre til ytterligere slitasje.





10.2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger er kledd med malt trepanel. Veggene i vinterhagen har tapet.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert krympesprekker og stedvis hull etter oppheng.

Konsekvens/tiltak

• Krympesprekker og hull etter oppheng bør utbedres for å opprettholde overflatens estetiske og funksjonelle kvalitet, samt for å unngå ytterligere skader eller forringelse av materialet.

10.1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Radon

Beskrivelse

Det ble foretatt radonmålinger i boligen i 2004. Rapporten viste en årsmiddelverdi på 70 Bq/m³, som er under tiltaksnivået på 200 Bq/m³.

10.1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i lettklinkerblokker, peis med innsats ved kjøkken og kakkelovn i stue. Siste tilsyn ble utført 02.10.2024. Sist feiing av kakkelovn var i 2015.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.







Tilstandsrapport

10.1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte profilerte fyllingsdører og skyvedør, med glassfelt i enkelte dører.

10.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger opplyser at det ikke er kjent forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

10.3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret. Rommet er innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det er fliser på gulvet og malt panel på veggene. Sluket er i plast. Fall fra dør til sluk er målt til 23 mm. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskriften fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > VASKEROM

10.M Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke hensiktsmessig, ettersom vann- og avløpsrør er plassert på innsiden av yttervegg.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke utført hulltaking på grunn av bygningsmessige forhold, noe som medfører usikkerhet om tilstanden i skjulte konstruksjoner. Konsekvensen er økt risiko for skjulte skader, som fukt eller råte, uten at dette kan avdekkes ved visuell inspeksjon. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår symptomer på skade.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etasje, renovert i 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l



2. ETASJE > BAD

10.2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger fakturadokumentasjon fra Jens Petter Zetlitz AS.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

10.1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen er kledd med malt panel.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

10.1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 40 mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

10.2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet ble renovert i 2015. Det er registrert plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 45 mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse og type vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningens oppbygning og kvalitet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og type vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningens oppbygning og kvalitet, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert levetid og fremtidige fuktskader.





2. ETASJE > BAD

10.2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.



2. ETASJE > BAD

10.1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon ut over tak, med elektrisk vifte montert i taket over dusjen. Det er tilluft i døren.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

10.1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er utført fra soverom bak dusj, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 8 vekt%, som tilsvarer tørt.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/VINTERSTUE

10.2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplaten er i heltre og granitt naturstein. Det er kjølehjørne, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, kombidamp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert slitasjemerker på skapdører og skuffer. Døren til kjølehjørne går noe tregt.

Konsekvens/tiltak
• Slitasjemerker på skapdører og skuffer samt treg dør til kjølehjørne bør utbedres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade.





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/VINTERSTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrommet er innredet med toalett og servantskap. Det er fliser på gulvet, og i gulvet er det varmekabler. Veggene og taket har malt panel. Det er naturlig ventilasjon med ventil i taket og tilluft via luftespalte under døren.

Vurdering av avvik:
• Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å forbedre ventilasjonen dersom det oppleves som utilstrekkelig, for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og redusere risiko for fukt- og luktproblemer.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Det er vannrør med inntak i plast, med stoppekran på vaskerommet. Det er kobberrør og plastrør (rør-i-rør-system) i boligen. Kobberrørene er fra byggeåret. Rør-i-rør-systemet ble montert i forbindelse med arbeid utført på badet i 2015. Røraksjet er plassert på tilstøtende soverom, med drenering til gulv på badet.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast. Avløpsrørene er i hovedsak fra byggeåret, og det er foretatt enkelte utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på badet.

Vurdering av avvik:
• Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) fra enkelte rom, og tilluft via ventiler i vinduer samt periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Det er installert luft-til-luft varmepumper. Én er plassert på soverommet i 2. etasje, fra 2022, og én i stuen i 1. etasje, fra 2014.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.



Varmepumpe 2. etasje.



Varmepumpe 1. etasje.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Sikringsskap med automatsikringer, plassert på vaskerom. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget ble installert i 1990.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse
Det er brannvarslere og håndslukerutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Det er grunnmursbeskyttelse. Materialet som er benyttet til opparbeidelse av boligens tomt og fundament er ukjent. Byggeåret er 1990.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring og drenering er fra byggeår og eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse
Tilnærmet flat tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Avløpsledningene er av PP plastrør og fra 1990, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og fra 1990, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på husets vestside. Takvinkel og type taktekking tilsier at det, av hensyn til sikkerhet, foreligger krav til snøfangere.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Snøfangere bør monteres på husets vestside for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1992

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Garasjen er oppført med støpt plate på mark og bindingsverk i tre med liggende utvendig trekledning. Bygningen er uisolert. Innvendig er det synlig gips/vindsperre. Det er halvalmønet saltak tekket med takstein, omlagt i 2019 samtidig med boligen. Garasjen har innvendig trapp til hems, strøm og stikkontakter, sidedør og elektrisk ledkport i malt tre. Det er oppført en bod i tilknytning til garasjen i bakkant. Alder på boden er ukjent.

Vedlikehold
Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning. Taktekking ble fornyet i 2019.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

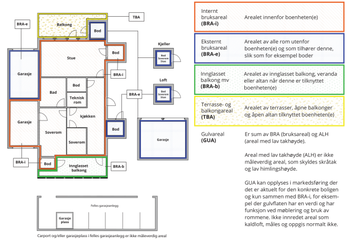
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Interiørt bruksareal (BRA-i) — Arealet innenfor boenheten(e)

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

Inneglasset balkong mv (BRA-b) — Arealet av inneglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

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

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

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved måletidspunkt, for eksempel ved kaldtloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inneglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	101	4		105	74		105
2. Etasje	70			70	9	8	78
SUM	**171**	**4**			**83**	**8**	**183**
SUM BRA	**175**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, toalettrom, stue/kjøkken/vinterstue, vaskerom	Bod	
2. Etasje	Gang, 3 soverom, bod, bad		

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? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		25		25	
1. Etasje		7		7	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	
1. Etasje		Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er oppført en bod i tilknytning til garasjen som ikke fremgår av mottatte byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Einar Lund	Takstingeniør
	Henrik Næss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	8	220		0	921.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Veståsveien 15

Hjemmelshaver
Næss Henrik, Pedersen Linnea Bjordal

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	25.08.1989		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger Ombygging	10.09.1991		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger Garasje	11.09.1991		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	30.04.2002		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	08.10.2026		Gjennomgått	6	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Veståsveien 15, 3142 VESTSKOGEN
Gnr 8 - Bnr 220
3911 FÆRDER

Metiri 4 AS
Rønningveien 1
3153 TOLVSRØD

NORSK TAKST

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggearbeidet ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Opplett areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og arvrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierskjønnsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Veståsveien 15, 3142 VESTSKOGEN

08 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Veståsveien 15	Veståsveien 15	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden desember 2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storm Forsikring AS-2U

Informasjon om selger

Selger

Næss, Henrik

Selger

Pedersen, Linnea Bjørdal

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

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

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Planer og godkjenninger

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

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

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

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
2004, rapporten viste en årsmiddelverdi på 70 Bp/m3

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

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

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

Andre opplysninger

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

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 49744231

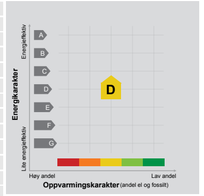
Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Henrik Næss	2026-10-08	Linnea Bjordal Pedersen	2026-10-08
Identification		Identification	
Henrik Næss		Linnea Bjordal Pedersen	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Veståsveien 15
Postnummer	3142
Sted	VESTSKOGEN
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	220
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8342814
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c267fB43-29f7-4f43-ba78-80562268a993
Dato	27.05.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregnene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Reduser innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montering tetningslister
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	175
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Veståsveien 15
Postnummer: 3142
Sted: VESTSKOGEN
Kommune: Færder
Bolignummer: H0101
Dato: 27.05.2023 14:15:53
Energimerkenummer: c267f843-29f7-4f43-ba78-60562268a993

Kommunenummer: 3811
Gårdsnummer: 8
Bruksnummer: 220
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 8342814

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold sjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

MÅLEBREV ☐ uten grensejustering ☒ med grensejustering

Kommune: **NØTTERØY**

J.nr.: 82/97

Målebrev nr.: 65/107

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	8	220	
	Bruksnavn/adresse: VESTÅSVEIEN 15		
Areal	941.3 m²		

Dagboksstempel: REGISTRERT 10 FEB 1998 Dagbokført: 1558

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	18.09.97.
Rekvirent	ROLF E.- OG BRITH F. SYVERTSEN
Bestyrer	AVD.ING. DAG LUND-ISAKSEN
Forretning	KARTFORRETNING OVER GNR.8 BNR.220 MED GRENSEJUSTERING MOT GNR.3 BNR.350. DET BLE OVERFØRT 18.3 KVM. FRA 3/350 TIL 8/220 JUSTERINGEN ER GODKJENT AV KENETH HANSEN,CECILIE M. GJELSÅS OG ROLF E. SYVERTSEN. TIDLIGERE MÅLEBREV UTGÅR.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Nøtterøy	05.02.98.	Dag Lund-Isaksen	Petter Knut Hansen

Tinglysing

Dagboksstempel: | Tinglysingsstempel:

Påtegninger (rettelser o.l)

Dokn: 1558 Tinglyst: 10.02.1998 Emb: 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT I G.A.B.
05 FEB. 1998
NØTTERØY KOMMUNE
OPPMÅLINGSAVD.:

MÅLEBREVKART

Gnr	Bnr	Festenr
8	220	

Representasjonspunkt: X 139091 Y -18617 Z

Koordinatsystem: Målestokk 1:500

Kartblad: CL029-1-1

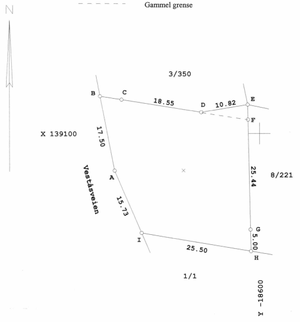
Areal: 941.3 m²

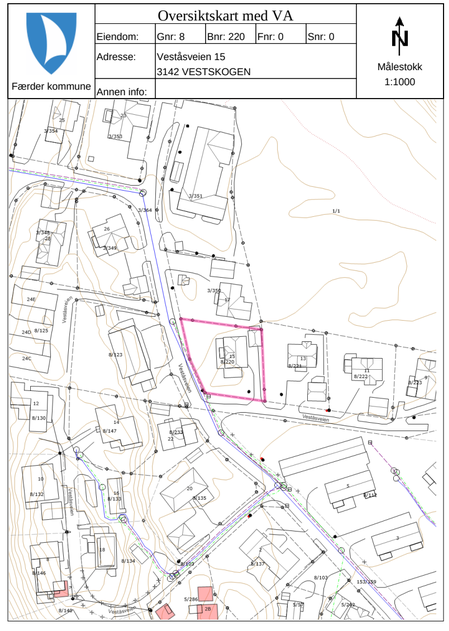
Dnr: 82/97

Målebrev nr: 65/107

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
A 118	139091.43	-18633.36	17.50		Markmålt grensepkt.
B 119	139108.62	-18636.66	4.99		Markmålt grensepkt.
C 120	139107.83	-18631.73	18.55		Off.godkj.grm.ijord
D 589	139104.90	-18613.41	10.82		Off.godkj.grm.ijord
E 8	139106.68	-18602.74	3.50		Off.godkj.grm.ijord
F 116	139103.18	-18602.67	25.44		Off.godkj.grm.ijord
G 115	139077.75	-18602.14	5.00		Markmålt grensepkt.
H 114	139072.75	-18602.03	25.50		Markmålt grensepkt.
I 117	139076.97	-18627.18	15.73		Markmålt grensepkt.

Gammel grense





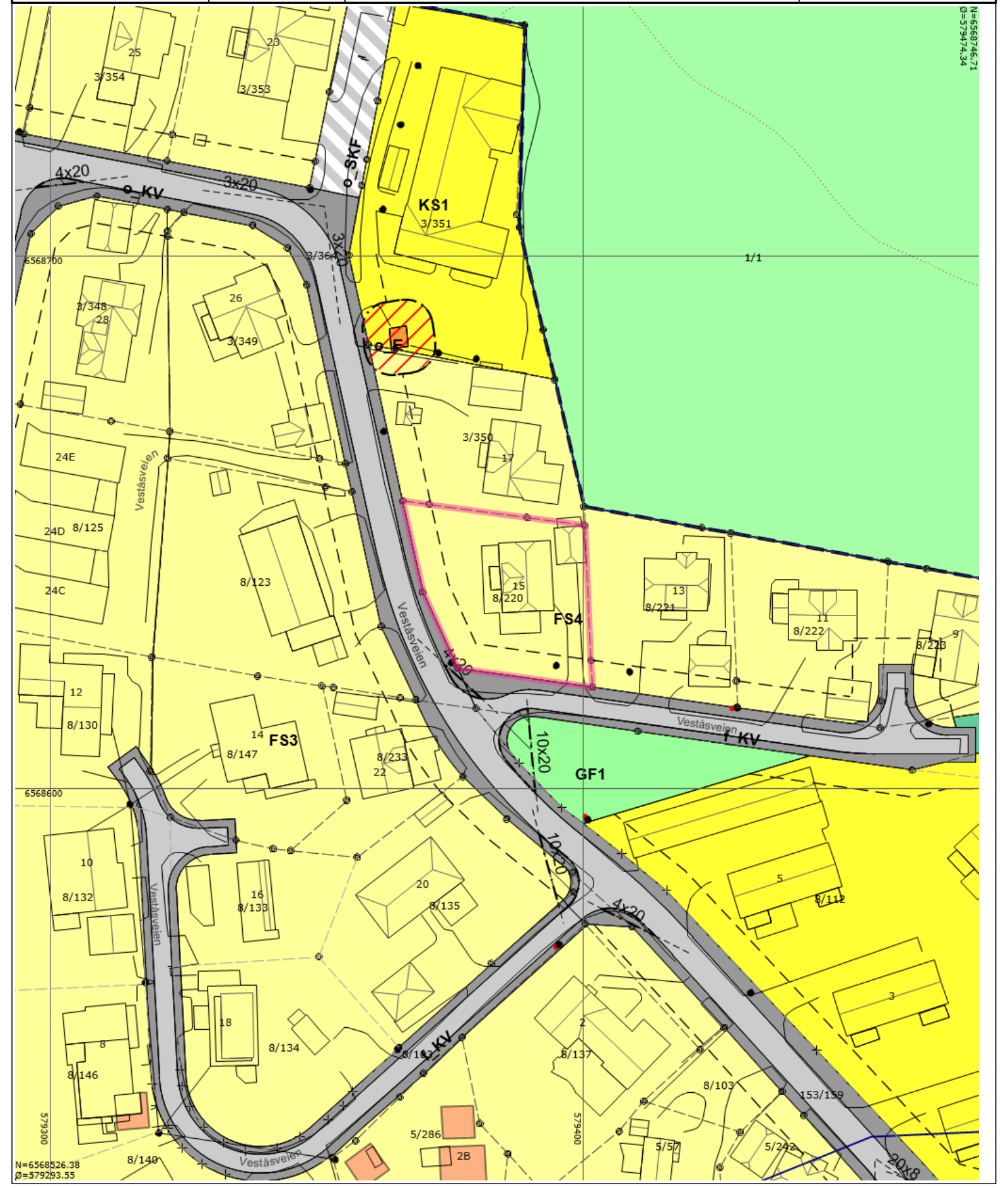
21.09.2026 11:55:14 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

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

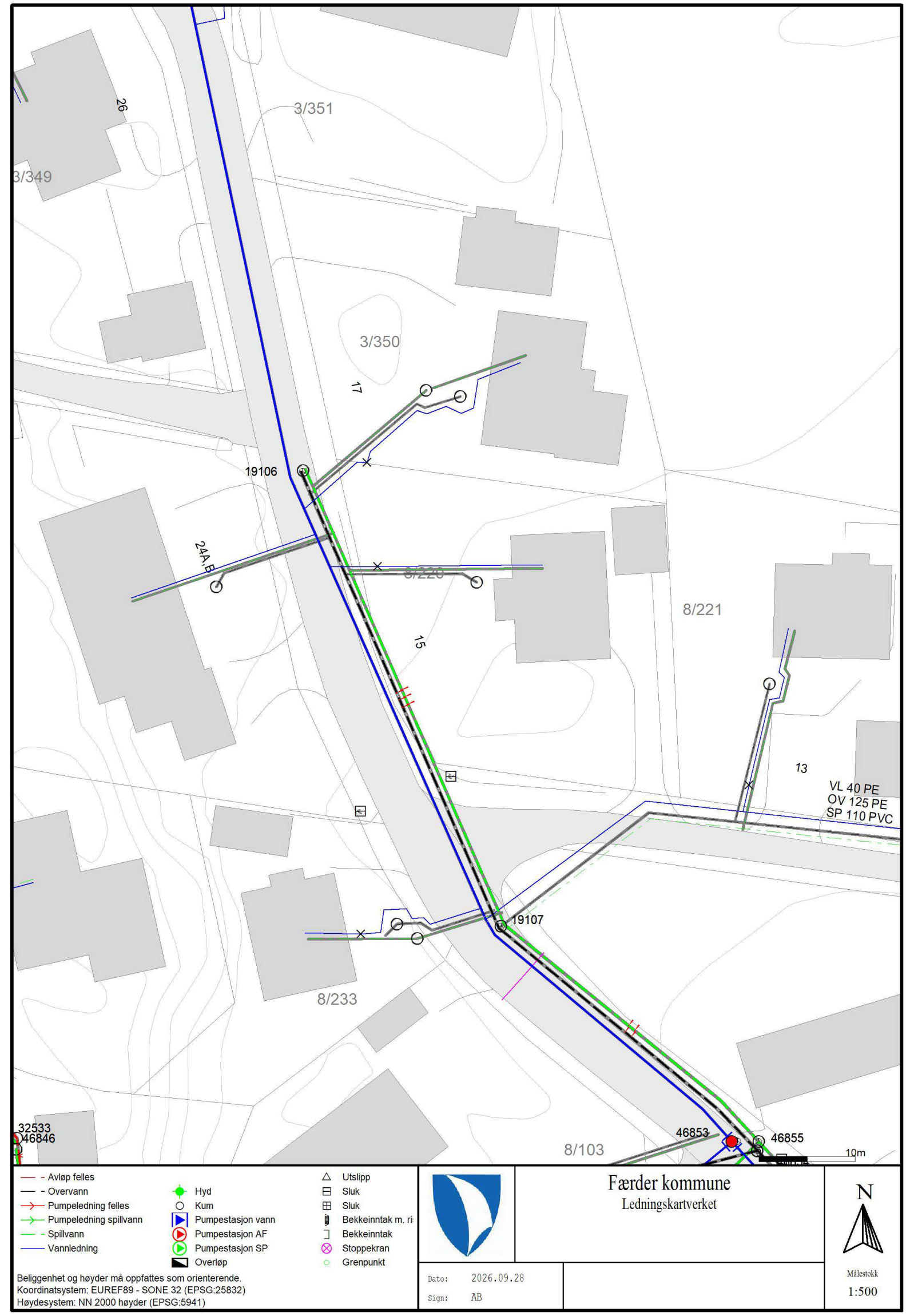
21.09.2026 11:55:14 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Færder kommune	Reguleringsplaner					N Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 8	Bnr: 220	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Veståsveien 15 3142 VESTSKOGEN				
	Annen info:	Vestskogen				



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde detaljregulering/mindre endring	RpOmråde vedtatt på bakkenivå
RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Trase
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Godkjente byggetiltak
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	RpFareGrense	RpGrense
RpFormålgrense	RpSikringGrense	Vegstengning
Byggegrense	Frisiktlinje	Park
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Frisikt	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
Boligbebyggelse, konsentrerte småhus	Energianlegg	Lekeplass
Kjøreveg	Annen veggrunn, tekniske anlegg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser
Friområde	Høydekurve	



ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 utenders kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal 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.



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

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

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

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

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

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet 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 fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Egne notater Veståsveien 15

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 Eiendomsmeglerforbund 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 forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges 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.
- Lese 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 bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

Huseiere.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260346
Adresse: Veståsveien 15, 3142 VESTSKOGEN
Betegnelse: GNR 8, BNR 220 i Færder kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen 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 12.10.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK PARTNERS

www.partners.no