



Velkommen til

Veståsveien 29A
3142 Vestskogen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Veståsveien 29A
3142 Vestskogen

Innholdsrik enebolig med 4 soverom og super beliggenhet - Flott sjøutsikt og solforhold mot vest. Basseng. Garasje.

Dette er en innholdsrik enebolig over 3 plan i et av Nøtterøys høyeste punkter. Herfra er det fantastisk utsikt over Vestfjorden med seneste kveldssol. Solnedgangene må fremheves - med lekre farger og lys fra himmelen. På eiendommen inkluderes blant annet fine uteområder, stor gårdsplass, basseng og garasje.

K V A L I T E T E R:
-Totalt 197 m² med balkong-/terrasse areal.
- Egen inngang i underetasje. Mange muligheter!
- 2 kjøkken. 2 Bad. 3 stuer.
- Garasje med elbillader.
- 3 varmepumper
- 4 soverom

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	10 890 000
Omkostninger*	kr	273 340
Totalpris inkl. omk.	kr	11 163 340
BRA/BRA-I		353/293 m²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 1 041.60 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1990
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Hazar Ahmed
Eiendomsmegler

941 31 319
hazar.ahmed@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**10 890 000**
Omkostninger*	kr	**273 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**11 163 340**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 272 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 273 340

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 19 723 pr. år for 2026

Registerbetegnelse
Gnr. 3, bnr. 356 i Færder kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 293 m2
BRA-e: 60 m2
BRA total: 353 m2

1. etasje
BRA-i: 109 m2. Kjøkken, stue, toalettrom, entré, hall m/trapp
BRA-e: 60 m2. Frittstående garasje, utebod mot nord
TBA: 153 m2.

2. etasje
BRA-i: 82 m2. Loftstue, soverom, soverom 2, bad
TBA: 6 m2.

-1. etasje
BRA-i: 102 m2. Gang, stue, soverom, soverom 2, disponibelt rom, kjøkken, bad, vaskerom, bod
TBA: 38 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

- Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.
- Romhøyden er målt til 238 cm i stue i 1. etasje
- Romhøyden er 235 cm i stue i 2. etasje, 2. etasje har skråtak.

- Romhøyden er 235 cm i gang i underetasje.
- Boligen har en frittstående dobbel garasje på 37 m2 i 1. etasje og gulvet lagerrom i 2. etasje på 16 m2 målbart areal og 28 m2 gulvareal . Dette er lagt inn som BRA-e. Garasje har en stor sprekk i vegg mot vest.
- Boligen har en frittstående utebod på nordsiden av boligen på 7 m2. Dette er lagt som BRA-e.
- Boligen har en utebod på veranda i 1. etasje mot syd som ikke har målbart areal.
- Garasje og uteboder er ikke tilstandsvurdert eller beskrevet, kun arealmålt etter avtale med kunden.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje eller på gårdsplass.

Tomt
Tomteareal er 1 041.60 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiendommen ligger attraktivt til i et rolig og etablert boligområde, med en flott, tilbaketrukket beliggenhet og nydelig utsikt over vannet. Tomten fremstår som godt opparbeidet med en kombinasjon av naturtomt og fine uteområder.

Fra eiendommen er det en imponerende utsikt over fjorden, noe som særlig kommer til sin rett fra den romslige terrassen. Terrassen er delvis overbygget og utstyrt med levegger og markise, som gir gode sol- og oppholdsforhold gjennom store deler av dagen og kvelden. Her er det god plass til utemøbler og sosiale soner, og området fremstår skjermet og privat med lite innsyn.

Tomten er pent beplantet med både prydbusker, blomster og større trær som bidrar til en frodig og lun atmosfære. I hagen er det flere bærbusker, rips, druer og blåbær. Beplantningen gir også en naturlig avskjerming mot naboer og omkringliggende bebyggelse. På baksiden av boligen er det etablert flere terrassenivåer med gode solforhold, samt et basseng som tilfører eiendommen et eksklusivt preg. Uteområdet fremstår som funksjonelt og innbydende, med flere soner for både avslapning og aktivitet.

Adkomsten til eiendommen skjer via en romslig, opparbeidet gårdsplass med god plass til parkering. I tillegg er det garasje med tilhørende lagringsmuligheter.

Byggeår
Ca. 1990

Innhold
UNDERETASJE:
BRA-I:
102 m²: Gang, stue, soverom, soverom 2, disponibelt rom, kjøkken, bad, vaskerom, bod

1. ETASJE:
BRA-I:
109 m²: Kjøkken, stue, toalettrom, entré, hall m/trapp

BRA-E
60 m²: Frittstående garasje, utebod mot nord

2. ETASJE
BRA-I
82 m²: Loftstue, soverom, soverom 2, bad

TERASSE- / BALKONGAREAL
Underetasje:
38 m².

1. etasje:
153 m².

2. etasje:
6 m².

Standard
ENTRE / GANG
Romslig entré/gang med flislagt gulv og lyse vegger. Trapp til øvrige etasjer. Garderobeløsning

med knagger og oppheng for yttertøy. Direkte adkomst til oppholdsrom. Like ved entre er det også et toalettrom.

STUE
Boligen byr på en lys og romslig stue-/TV-stue-/spisestue med en åpen og sosial planløsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en imponerende utsikt mot vann og grønne omgivelser, noe som skaper en luftig og behagelig atmosfære.
Spisestuen er naturlig plassert ved vinduene, med god plass til langbord og hyggelige sammenkomster. Videre åpner rommet seg mot en innbydende TV-stue med gode møbleringsmuligheter, hvor en egen sofagruppe gir et komfortabelt samlingspunkt for avslapning og underholdning.
Rommet har en harmonisk helhet med lyse overflater, god takhøyde(238 cm i stue) og en gjennomtenkt rominndeling som gjør det enkelt å innrede både funksjonelt og stilfullt.

STUE (2. etasje)
Stuen har en åpen løsning med god plass til flere soner. Skråtak og lyse overflater. Store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp og flott utsikt. Rommet egner seg som stue, arbeidsområde eller oppholdsrom.

KJØKKEN
Innredning fra HTH og kompositttbenkeplate fra Sigvartsen. Kjøkkenet fremstår som moderne og stilrent med innredning med glatte fronter på kjøkkenøy og riflede fronter i eikefinér på øvrig innredning. Den romslige benkeplaten i stein/kompositt tilfører både et eksklusivt preg og gode arbeidsflater.
Kjøkkenet er godt utstyrt med kjøl/fryseskap fra Samsung, oppvaskmaskin(fra Neff), platetopp(fra Neff) og stekeovn, og har en praktisk løsning som legger til rette for både hverdag og selskap. Kjøkkenventilator med kullfilter sørger for effektiv ventilasjon og et godt inneklima.
En kjøkkenøy gir ekstra benkeplass og fungerer som et naturlig samlingspunkt, samtidig som store vindusflater slipper inn rikelig med lys og gir en luftig og innbydende atmosfære.

KJØKKEN (UNDERETASJE)
Kjøkken med innredning i heltre med profilerte fronter. Benkeplate i heltre. Fliser på vegg over benk. Utstyrt med frittstående komfyr med platetopp og stekeovn. Ventilator over komfyr. Kompakt løsning med skap- og benkeplass. Direkte adkomst til gang.

BAD
Flislagt bad med skråtak. Rommet har elektriske varmekabler. Badekar, vegghengt toalett og servant med underskap og speil. Opplegg for dusj. Håndkletørker på vegg. Vindu gir naturlig lys og utsyn til uteområde

BAD (UNDERETASJE
Flislagt bad med dusjkabinett, servant med skap og speil. Vegghengt toalett. Rommet har elektriske varmekabler. God oppbevaringsplass i høyskap. Innerst i rommet er det badstue med sittebenker.

VASKEROM
Beliggende i underetasjen.

SOVEROM
Det er totalt 4 soverom i boligen. To av soverommene er i underetasjen og 2 er i boligens 2. etasje.

TERRASSE/BALKONGAREAL OG BASSENG
Flere balkong- og terrassearealer på ulike nivåer. Utgang fra stue til romslig balkong med glassrekkverk. Plass til sittegrupper og spisebord. Stor terrasse med tregulv. Integrert basseng med badetrapp. Solrike soner og skjermede sitteplasser. Uteområdet har god plass til

møblering. Område for grill og opphold. Utsikt mot vann, solnedgang og omkringliggende grøntområder. Gode solforhold gjennom dagen. Tre markiser fra fasadeprodukter med motor og fjernkontroll.

ØVRIG
Disbonibelt rom i underetasjen, som i dag er brukt som treningsrom. Det er flere lagringsmuligheter inn- og utvendig.
Lamper: Flere designlamper som fire stk. fra HAY Nelson i stue, loftstue, kjøkken og soverom, Gubi pendellampe i trapperom, Flos over stuebordet og Northern Acorn i stue i underetasjen.

Info fra eier:
- Dersom både vaskemaskin, tørketrommel og sentralstøvsuger eller varmtvannsbereder brukes samtidig på vaskerom løses sikring noen ganger ut
- Dimmere fra 2016 fungerer dårlig med ledpærer.

Beliggenhet
Veståsveien svinger seg opp til et av Nøtterøys høyeste punkter. Herfra er det fantastisk utsikt over Vestfjorden, store deler av Nøtterøy og Stokkelandet samt omkringliggende bebyggelse. Oslofjorden kan også sees mot sørøst. Nydelige lys og solforhold med sol fra tidlig til sent. Solnedgangene må fremheves - lekre farger og lys fra himmelen.

Eiendommen har en idyllisk og meget barnevennlig beliggenhet i et veletablert og attraktivt boligområde på Vestskogen. Det er umiddelbar nærhet til Teieskogen som har flotte turløyper. Munkholmen ligger en fin spasertur fra boligen - en populær badeplass med stor gresslette, strand og toalettanlegg. Tørkopp og Hellastranda er også hyggelige steder ved sjøen. Fra eiendommen til Tønsberg brygge er det en 20-30 minutters spasertur. Med sykkel tar turen ca. 10 minutter.

Det er kort gange til Vestskogen og Teie barneskole, samt til Teigar ungdomsskole. Det finnes også flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Nøtterøy Videregående skole. Steinerskolen i Vestfold ligger også i området. Kommunen har både private og kommunale barnehager. Ved ungdomsskolen på Teigar ligger Nøtterøyhallen og et flott utendørs idrettsanlegg med en rekke fotballbaner. Fra idrettsparken er det en lysløype runde på ca. 2,5 km, som prepareres så fort forholdene tillater det. Nøtterøy Golfklubbs flotte baneanlegg ligger på Hella, like ved Borgheim.

Området har nærhet til skoler for alle alderstrinn, barnehager, bussholdeplass og daglige servicetilbud. Det er 4 minutter til Teie torg og 6 minutter til Tønsberg sentrum med bil. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane og golfbane, m.m.

Dagligvarehandelen kan gjøres på nærbutikken; Kiwi Vestskogen. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Teie Torg et variert utvalg av butikker og fasiliteter. Tønsberg sentrum har alle bymessige fasiliteter og ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Adkomst
Fra Tønsberg kjører man over Kanalbroen og sydover i retning Tjøme. Ta til høyre etter ca. 1,5 km inn Kolbergveien, følg veien over toppen og ned Øvre Fjellveien på andre siden. Ta til høyre inn Veståsveien og så første vei til venstre (tilhører Veståsveien). Følg veien opp bakken og eiendommen ligger på venstre hånd. Det vil bli skiltet med Eiendomsmegler1 visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Byggemåte
Boligen holder normal standard med bl.a. Laminat, parkett og teppe på gulv i alle oppholdsrom, flis i hall/ gang i 1. etasje. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang

fra kjøkken til syd vendt veranda og utgang fra stue til vestvendt veranda. Utgang fra stue i 2. etasje til østvendt balkong og utgang fra stue i underetasje til vestvendt platting i betong. baderom med flis på gulv og flis på vegg. Kjøkkenløsning i 1. etasje med glatte fronter, kompositt benkeplate, godt med skap/benkeplass integrerte hvitevarer. Kjøkkenløsning i underetasje med profilerte fronter, heltre benkeplate, ok med skap/benkeplass og frittstående hvitevarer.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG 2:
Utvendig: Taktekking. Nedløp og beslag. Veggkonstruksjon. Takkonstruksjon. Vinduer. Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Utvendige trapper.
Innvendig: Overflater. Pipe og ildsted. Rom under terreng. Innvendige dører.
Teknisk: Vannledninger. Avløpsrør. Varmtvannstank.
Tomt: Fuktsikring og drenering. Grunnmur og fundamenter. Utvendige vann- og avløpsledninger.
Kjøkken 1. etasje: Overflater og innredninger. Avtrekk.
Toalettrom: Overflater og konstruksjon
Våtrom 2. etasje: Overflater gulv. Sanitærutstyr og innredning. Ventilasjon.
Våtrom underetasje: Overflater gulv, vegger og himling. Sanitærutstyr og innredning.
Våtrom(vaskerom): Overflater vegger, gulv og himling. Ventilasjon. Tilliggende konstruksjoner våtrom.

TG 3:
Våtrom 2. etasje: Sluk, membran og tettesjikt.
Våtrom underetasje(samt vaskerom): Sluk, membran og tettesjikt.

Konsekvens av avvikene og tiltak for å lukke avvikene finnes i tilstandsrapporten.

Opplysningene i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapport utført på eiendommen. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i tilstandsrapporten, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Brukstillatelse / Ferdigattest
*Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98.

Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

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

Det foreligger tegninger, men det stemmer ikke med dagens bruk.
Nåværende eller tidligere eier har endret planløsninger og flyttet på og fjernet delevegger. Endringen kan være melde-/søknadspliktig og kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og kostnader med tilbakeføring kan bli belastet kjøper.
- Ifølge godkjente tegninger er kjøkken i 1. etasje forlenget helt til yttervegg, da vaskerom og gang er fjernet.
- Det er fjernet noen bærevegger i stue som er erstattet med bærebjelker ifølge eier.
- Vindfang er forlenget mot kjøkken da kjølerom er fjernet.
- Det er montert kjøkken i disponibet rom i underetasje mot syd/øst.
- Det er montert vaskerom i bod ved siden av wc/dusj i underetasjen.
- Bad i underetasjen er forlenget mot disponibelt rom mot syd.
- Vindu i underetasjen i allrom er erstattet med ytterdør.

Ulovlig oppførte tiltak kan kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hvitevarer/løsøre
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Side by side Samsung Family Hub medfølger da det er koblet til vannrør bak kjøleskapet.

Alle taklamper medfølger i handelen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Vegghengte Royal System teakhyller i stue og String hyllesystem i loftsstue medfølger ikke.

Oppvarming
Luft til luft - varmepumpe. Elektriske varmekabler på bad i 2. etg. / bad underetasjen, samt gang/entre og toalettrom i 1. etasje. Varmekebler på soverom i underetasjen. Klebersteinsovn. Øvrig elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: 25 000 kw i strømforbruk i år 2025 i følge eier.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, har denne bolig oppnådd G-Lyse grønn

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Boplikt
Eiendommen er underlagt boplikt.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 2 211 794 for 2025.
Sekundærverdi: Kr 8 847 175 for 2025.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Jannicke Winge Larsen
Remzi Raka

Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3911/3/356:
23.01.1989 - Dokumentnr: 1056 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0722 Gnr:3 Bnr:72

12.03.1990 - Dokumentnr: 4322 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 3, BNR. 361

03.02.2011 - Dokumentnr: 90366 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3911 Gnr:3 Bnr:417

01.01.2018 - Dokumentnr: 101489 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0722 Gnr:3 Bnr:356

01.01.2020 - Dokumentnr: 1146508 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0729 Gnr:3 Bnr:356

01.01.2024 - Dokumentnr: 462828 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3811 Gnr:3 Bnr:356
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Provisjon: 0.5% av salgssum. (minimums provisjon kr. 45 000,-)
Tilrettelegging: kr. 19 990,-
Oppgjørshonorar: kr 9 990,-

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge
- Dun & Bradstreet
- Ambita

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Olsen Takst og Bygg den 27.05.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vi ber alle interessenter sette seg inn i selgers egenerklærling som ligger vedlagt.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Hazar Ahmed
Eiendomsmegler
Telefon: 941 31 319
E-post: hazar.ahmed@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Tønsberg
Postboks 55
3106 NØTTERØY
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.












RANGE ROVER


Veståsveien 29A
Velkommen inn!




































































Plantenes liv












Veståsveien 29A
Uteområder

































VESTÅSVEIEN 29A

Nabolaget Munkerekken - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Vinkelgården Linje 100	**5 min** 0.4 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	**11 min** 4.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	**32 min**

SKOLER

Teie skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	**16 min** 1.2 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) 230 elever, 13 klasser	**16 min** 1.5 km
Labakken skole (1-7 kl.) 461 elever, 31 klasser	**18 min** 1.6 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 24 klasser	**16 min** 1.2 km
Færder videregående skole 750 elever	**7 min** 3.4 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	**8 min** 3.6 km

> «Pent villastrøk, stille, solrikt, kort vei til sjøen, 15 min gange til sentrum i Tønsberg, nær turmuligheter.»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

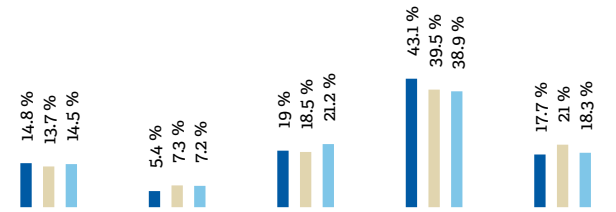
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Høflige 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Munkerekken	1 410	627
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Vestskogen barnehage (1-5 år) 67 barn	**11 min** 1 km
Tiriltoppen barnehage (1-5 år) 96 barn	**14 min** 1.1 km
Hundremeterskogen barnehage (1-5 år) 21 barn	**13 min** 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vestskogen	**16 min**
Meny Teie Torg PostNord	**5 min** 2.2 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. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

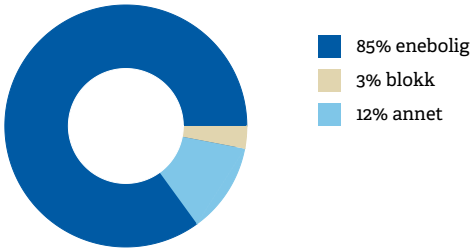
TRAFIKK

Lite trafikk 84/100

SPORT

Teie idrettspark Fotball	**11 min** 0.7 km
Teigar ungdomsskole - kunstgress 7'er Ballspill, fotball, sandvolleyball	**13 min** 1 km
EVO Nøtterøy	**15 min**
Sporty24 Nøtterøy	**5 min**

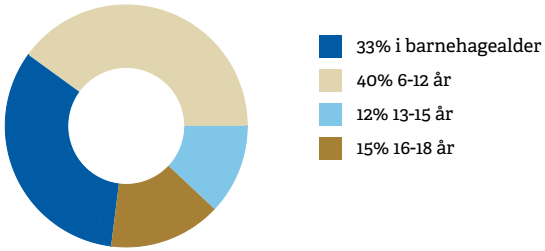
BOLIGMASSE



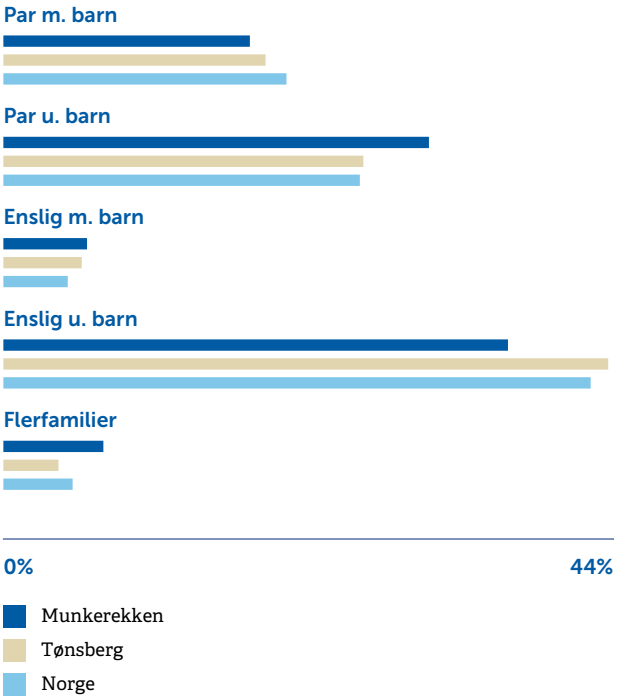
VARER/TJENESTER

Bellevuesenteret	**5 min**
Vitusapotek Vestskogen	**15 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



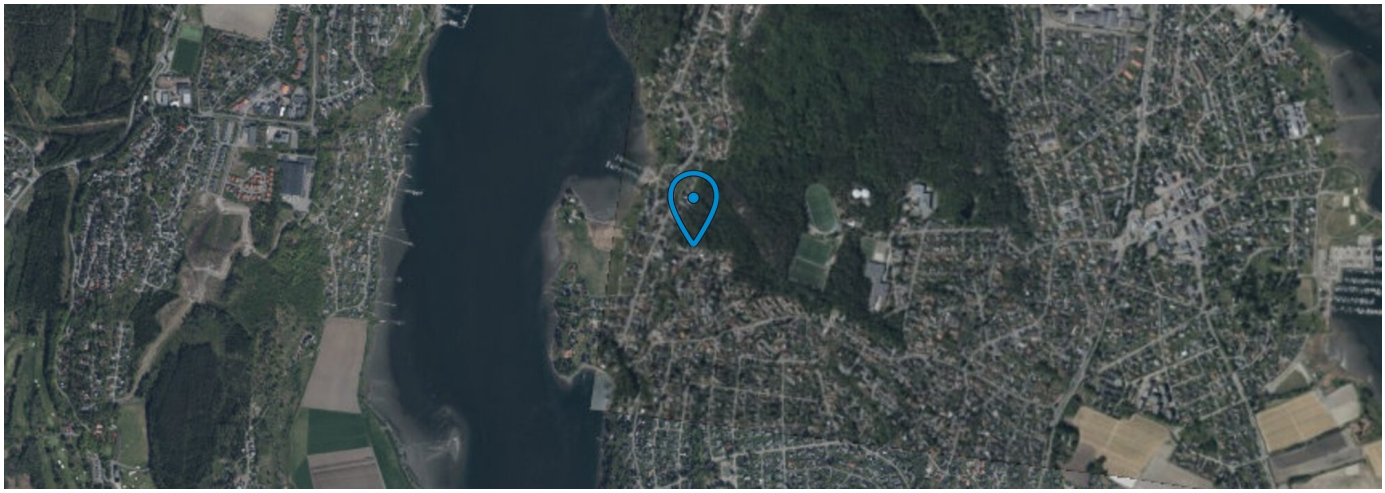
FAMILIESAMMENSETNING

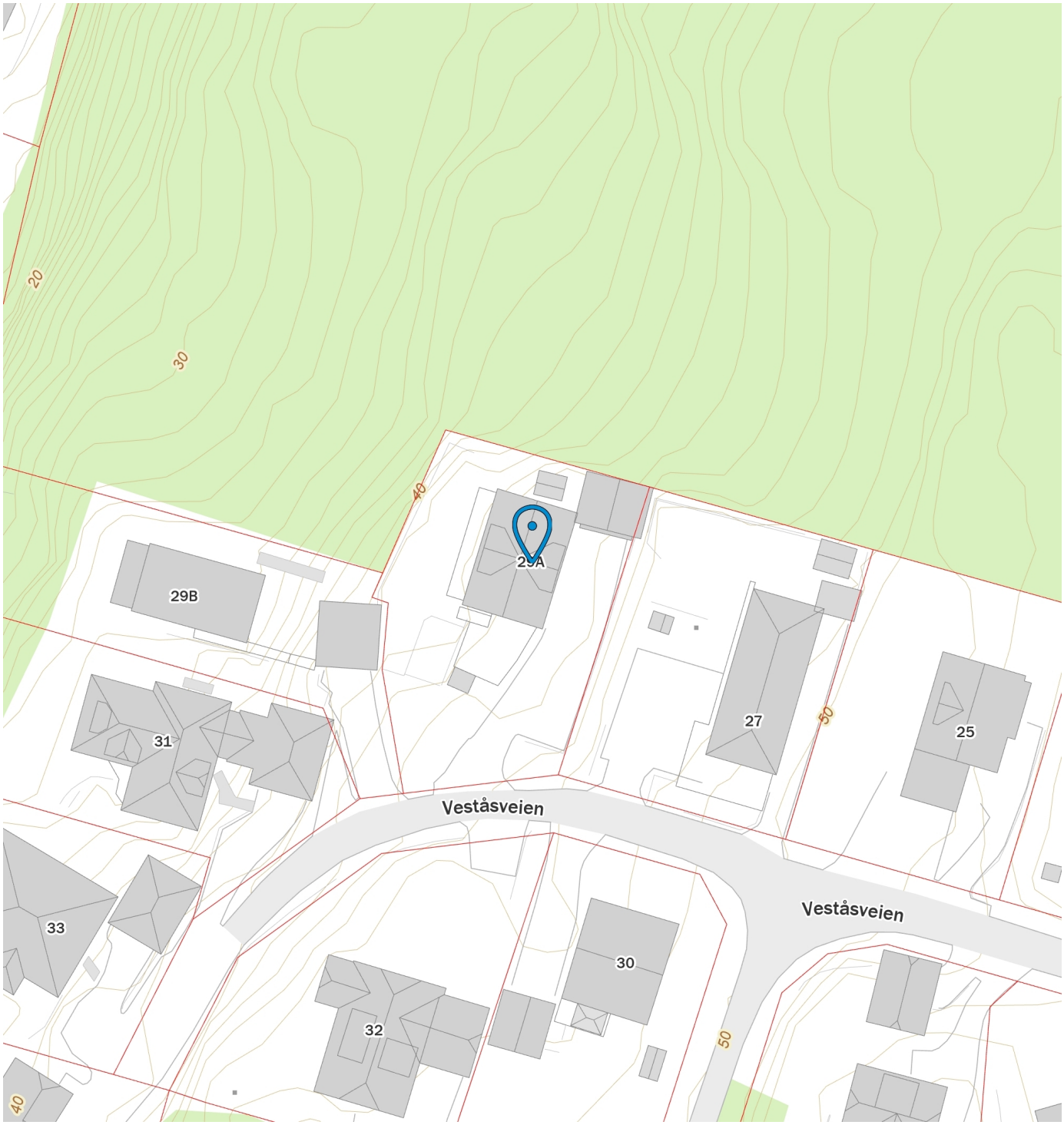


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**38%**	**33%**
Ikke gift	**47%**	**54%**
Separert	**13%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

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.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Remzi Raka

Jannicke Winge Larsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Veståsveien 29A
3142 Vestskogen

3911-3/356/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2871260147 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Forrige eier opplyste om forsikringssak med fukt på bad i 2. etasje, og at dette ble utbedret av fagfolk i 2003.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Firmanavn: Ukjent for oss

Beskrivelse av arbeidet: Jeg kjenner ikke til detaljer her, men ser i gammel tilstandsrapport at alt av arbeid ble utført av fagfolk.

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Xpert installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid på bad, downlights og stikk/baderomsinnredning med lys. Ble lagt fliser på vinylbelegg av faglært privat flislegger.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt gipsplater, sparklet, pusset og malt i taket som egeninnsats.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: AK byggservice

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet og endret lysåpning på de fleste vinduer i huset.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Vanskelig å åpne og lukke det ene vinduet i stue i underetasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Oppført utebod og terrasseplatting, benker og levegger fra MøreRoyal samt innebygd basseng av privat snekker og som egeninnsats.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Litt skjevheter og knirking i gulv.
Litt svikt noen steder i terrasseplatting fra 2018.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Ja**

Opplyst fra forrige eier at det var feil med drenering fra byggeår.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Vidar Sjuve

Beskrivelse av arbeidet: Opplyst fra forrige eier at det ble gravd og utbedret drenering samt lagt ned drenskum.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Opplyst fra forrige eier at det var fukt på gulv på soverom hjørne mot sørvest, under innebygget seng.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Tor Anders Jahre
   Beskrivelse av arbeidet: Opplyst fra forrige eier at det ble utbedret av murer samt utbedret drenering.

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Samme som punkt 9
   Beskrivelse av arbeidet: se punkt 9

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Fra forrige tilstandsrapport: Utbedret drenering på sydsiden av huset, og koblet til en del drenering som ikke var tilkoblet i forbindelse med bygging av hus.

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

Sølvkre på vaskerom og bad i underetasje.
Sukkermaur; vi bruker maurbokser.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Hører litt lyd fra rør og avløp som går gjennom kjøkken når bad brukes i 2. etasje.
Dersom vann/avløp på bad i underetasje ikke brukes på en stund kan det komme litt lukt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Xpert installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet stikk og brytere i 1. og 2. etasje, arbeid på bad.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: ABC Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp kurser og brytere for tre varmepumper

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Borgeskogen Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp elbil-lader i garasje Arbeid på kjøkken Diverse lamper og stikk i 2. etasje Varmekabler i gang/toalettrom 1. etasje

Eiendommen og omgivelsene

5

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Bygget terrasse med levegger, utebod og svømmebasseng i 2018.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Søkt om tiltak, og fått godkjenning.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Ja**

Vi har leid ut deler av underetasje til eget firma.
Det kan leies ut to hybler/soverom i underetasjen. Siden det er dør mellom etasjene trenger det ikke å godkjennes slik vi har forstått det, og slik det er opplyst om fra tidligere eier som bygget boligen.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Ja**

Vi har tre markiser fra 2017 fra Fasadeprodukter og disse er i god stand, og motor/fjernkontroll fungerer som det skal. Disse har imidlertid vindsensor, men etter at vi måtte bytte batterier til sensorer på hver markise har vindsensorer ikke fungert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

8

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse	
Veståsveien 29A, 3142 VESTSKOGEN	
Dato for energimerking **01.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305403**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8341710**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **356**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1990**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **292,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **292,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
155,73 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
154,81 kWh/m²	**47 974 kWh**

Vedlegg: Energiattest



Veståsveien 29A, 3142 VESTSKOGEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Veståsveien 29A, 3142 VESTSKOGEN



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av 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 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tilstandsrapport

Enebolig
Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
FÆRDER kommune
gnr. 3, bnr. 356

Sum areal alle bygg: BRA: 353 m² BRA-i: 293 m²



Befaringsdato: 27.05.2026 **Rapportdato:** 01.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22627-1073 **Eiendomsverdi ref nr:** NV2558

Autorisert foretak: OLSEN TAKST OG BYGG **Sertifisert Takstingeniør:** Odd Harald Olsen

OLSEN
TAKST OG BYGG
Trygg og god tilstandsvurdering, prosjektledelse og byggelånsoppfølger

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Olsen Takst og Bygg

Byggmester og takstmann med bred erfaring i byggebransjen



Rapportansvarlig

Odd Harald Olsen

oho@olsentakstbygg.no
954 60 990

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

Beskrivelse av eiendommen

Boligen holder normal standard med bl.a.
Laminat, parkett og teppe på gulv i alle oppholdsrom, flis i hall/ gang i 1. etasje.
Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold.
Utgang fra kjøkken til syd vendt veranda og utgang fra stue til vestvendt veranda. Utgang fra stue i 2. etasje til østvendt balkong og utgang fra stue i underetaje til vestvendt platting i betong.
baderom med flis på gulv og flis på vegg.
Kjøkkenløsning i 1. etsje med glatte fronter, kompositt benkeplate, godt med skap/benkeplass integrerte hvitevarer.
Kjøkkenløsning i underetasje med profilerte fronter, heltre benkeplate, ok med skap/benkeplass og fritstående hvitevarer

Boligen har mindre og større avvik som vi har gitt TG2-TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Enebolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål i sort farge.
Pipehatt er av sort utførelse.
Bortledning fra grunnmur kan ikke konstateres da taknedløp går ned i bakken.
Beslag over og under vinduer/ dører i malt platbelagt stål.
Snøfangere fra 2011 ifølge eier.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Gesims med bordkledning og luftespalte.
Det er kryploft med vanskelig tilkomst. Inspeksjon er utført fra luke og er begrenset av dette.
Det er kneloft med loftsluke fra soverom og stue i 2. etasje.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Eier opplyser om at samtlige vinder ble skiftet 2018 foruten soverom og stuevindu i underetasje, karnappvinduer og vindu på toalett, som er fra byggeår.
Stort glass på karnapp på kjøkken er byttet i 2008 ifølge eier.
Bygningen har malt hovedytterdør fra 2026 ifølge eier.
Ytterdør i underetasje i umalt treverk fra ukjent årstall og malt balkongdører i tre fra 2018 ifølge eier.
Det er behov for noe smøring av beslag på enkelte balkongdører
Boligen har terrasse/ balkong i impregnert bærekonstruksjon fra byggeår og impregnert gulv fra 2011 ifølge eier, på ca. 47 m2 med utgang fra stue i 1. etasje mot vest. Rekkverk i glass fra 2017 ifølge eier.
Det er beslag under gulvbord mellom bjelker for å lede vann i takrenne.

Boligen har stor terrasse i 2 nivåer på mark på ca 68 m2 og 33 m2 i impregnert utførelse og Møre Royal terrassebord og rekkverk i trevirke fra 2018 ifølge eier, med utgang fra stue, mot syd. Nedre del av Terrasse på 33 m2 har nedfelt svømmebasseng i de 33 m2 på ca 14 m2. Terrasse har levegger enkelte steder

Boligen har uteplass i underetasje med utgang fra stue i betong gulv på ca 38 m2.

Boligen har balkong i impregnert tremmegulv oppe på tekket underlag på ca 6 m2 med utgang fra stue i 2. etasje mot øst. Rekkverk i trevirke.

Boligen har en liten hellelagt uteplass ved inngang på ca 5 m2 med skiferheller.

Boligen har en støpt platting mot nord ved utebod.
Eiendommen har
trapp i impregnert utførelse fra terrasse til hage på nedre del fra 2018 ifølge eier.
Det er trapper/ trinn mellom høydeforskjell mellom terrasse høyder i impregnert utførelse fra 2018 ifølge eier.
Boligen har betong/ mur trapp som er skifer belagt ved inngang fra byggeår.
Boligen har basseng innfelt i terrasse.
Basseng er ikke tilstandsvurdert da dette er utenfor takstmann sitt område.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett fra 2016 ifølge eier og furu. Eier opplyser om at parkett i 1. og 2. etasje ble lagt 2016, foruten stue i 2. etasje dere det er furugulv fra byggeår.
Det er flis på gulv i Hall/gang i 1. etasje som er lagt i 2026 ifølge eier.
Veggene har malte plater. Eier opplyser om at samtlige overflater på vegger ble pusset opp i 2026.
Innvendige tak har malte plater. Innvendig overflate på tak er pusset opp i 2016 ifølge eier.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe og klebersteins vedovn fra 1999 ifølge eier.
Det ble foretatt tilsyn av pipe og ildsted av Interkommunale brannvesen i 2024 uten å avdekke avvik.
Gulvet har laminat og har teppe. Veggene har panel. Bod har ubehandlet gips i tak og vegg.
Det er tak av innrammede plater og himligsplater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i På vegg mot nord/øst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 46.
Fuktnivået bør være på under 15%.
Da denne konstruksjonen var vanskelig å måle fra på grunn av veggens konstruksjon ble det i tillegg målt med fuktindikator MMS3 på samme område hvor det ble ikke ble indikert fukt.
Eier opplyser om at det tidligere har vært lekkasje langs vegg og gulv på yttervegg mot syd/vest, men dette er utbedret ifølge eier (Se egenerklæringsskjema). Området ved lekkasje var bak/under innebygd seng og ble derfor ikke kontrollert.
Eier opplyser om at veggoverflater ble sparklet og malt i 2016.
Det er registrert hull vegg på kjøkken mot en sjakt hvor det er en synlig stoppekran. jakt er utilgjengelig og bør kontrolleres nærmere.
Eier er usikker på hva denne sjakten er.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte og fyllingsdører.
Eier opplyser om at alle dører ble byttet i 2016 foruten skyvedør mellom kjøkken og stue i 1.etasje.
Dører i 2. etasje samt dør til toalettrom i 1. etasje ble byttet i 2025 ifølge eier.

VÅTROM Gå til side

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

Beskrivelse av eiendommen

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Eier opplyser om at det er lagt nye fliser på vegg i 2106.
De er flislagt innfelt hylle over badekar.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Da membran ikke er synlig ved terskel og ikke mulig å åpne ved terskel for å finne dette ut uten å skade konstruksjonen, er det umulig å vite nøyaktig høydeforskjell mellom topp membran ved terskel og topp sluk.
Eier opplyser om at det er lagt flis på eksisterende gulvbelegg i 2016.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt under flis.
Rommet har flislagt innredning med påliggende servant , veggmontert toalett og badekar fra 2023 ifølge eier og dusjvegger/hjørne fra 2025 ifølge eier.
Speilskap fra 2016 ifølge eier.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På vegg på soverom mot dushjørne. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Fuktnivået bør være under 15%.

Bad underetasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Eier opplyser om at der lagt flis på flis i 2018.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet er forholdsvis flatt.
Det er ikke sluk på våtrommet.
Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med påliggende servant, veggmontert toalett og dusjkabinett fra ukjent årstall.
Det montert en liten badstue å våtrommet. Badstue er ikke tilstandsvurdert da dette er utenfor takstmann sitt område.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det er tilkomst til bunnsvill mot baderommet på vaskerommet og det er ikke påvist unormale forhold i konstruksjonen.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Fuktnivået bør være under 15%

Vaskerom
Vaskerommet er fra byggeår.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har ubehandlet panel/tømmer og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 17 mm.
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.
Rommet har vaskekum i stål, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det er tilkomst til bunnsvill på vaskerommet under vaskekum og det er ikke påvist unormale forhold i konstruksjonen.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Fuktnivået bør være under 15%

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein/ kompositt. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom, med flis på gulv, malte vegger og himlingsplater på tak.
Oppvarming ved panelovn og naturlig ventilasjon.
Toalett har innredning med nedfelt vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er synlige ventiler i tak i flere rom.
Eier opplyser om at disse ikke er koblet til da det tidligere har vært balansert ventilasjon som nå er koblet fra i sin helhet, og aggregat er fjernet. Det er kun noen flexi rør og ventiler igjen.
Luft-Luft varmepumpe. Tilstand er ikke vurdert da det er utenfor takstmannen sitt fagområde.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Boligen har sentralstøvsuger. Tilstanden er ikke vurdert da den er utenfor takstmann sitt område.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eier opplyser om at det er byggegrunn av sprengsteinsfylling ifølge informasjon fra tidligere eier.
Dreneringen er fra 1990.
Det er ifølge eier gjort utbedring av drenering i sydøst i 2013, samt lagt inn drenskum i 2013.
Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert.
Bygningen har betonggrunnmur/ type multimur ifølge tidligere salgsoppgave..
Tomten har flere forstøtningsmurer. Disse er ikke tilstandsvurdert/ beskrevet.
Tomten ligger i skrånende terreng som er fylt opp i flere nivåer og støttemurer rundt.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1990. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det foreligger ingen FDV mappe (Forvaltning Drift og Vedlikehold).

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger tegninger, men det stemmer ikke med dagens bruk.
Nåværende eller tidligere har endret planløsninger og flyttet på og fjernet delevegger. Endringen kan være melde/søknadspliktig og kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og kostnader med tilbakeføring kan bli belastet kjøper.

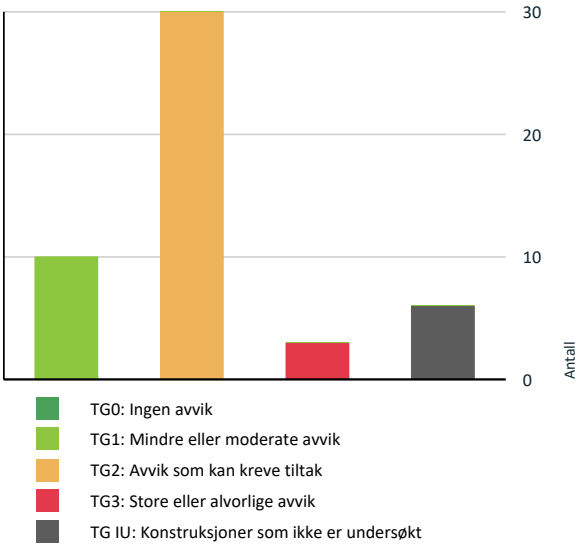
Ifølge gokjente tegninger er kjøkken i 1. etasje forlenget helt til yttervegg, da vaskerom og gang er fjernet.
Det er fjernet noen bærevegger i stue som er erstattet med bærebjelker ifølge eier.
Vindfang er forlenget mot kjøkken da kjølerom er fjernet.
Det er montert kjøkken i disponibet rom i underetasje mot syd/øst.
Det er montert vaskerom i bod ved siden av wc/dusj i underetasjen.
Bad i underetasjen er forlenget mot disponibelt rom mot syd.
Vindu i underetasjen i allrom er erstattet med ytterdør.

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

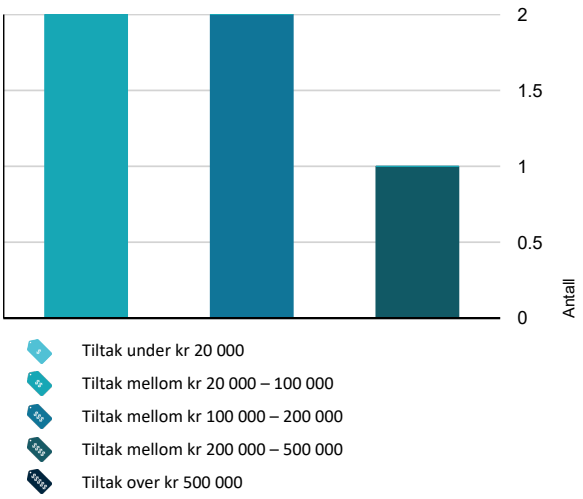
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje el. er ikke tilstandsvurdert, kun arealmåling etter avtale med eier.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.
Boligen var møblert på befaringsdagen, så tilstandsvurderingen begrenses av dette.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke registrert membran/ mansjett på rørføringer i vegg under vask.
Eier opplyse om at der sluk under innfliset badekar.
Omramming rundt badekaret har ingen inspeksjonsluke og sluk kan derfor ikke inspiseres eller rengjøres

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke synlig sluk på våtrommet.
Eier opplyser om at eksisterende sluk ligger under fliser og er derfor fliset igjen av eier.
Det er ingen synlig membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Det er registrert mose på tak som kan svekke konstruksjon.
Det er registrert avflassing av lakk på takstein flere steder.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder i undertak og takkonstruksjon flere steder.
Det mangler isolasjon og vindtetting i enkelte områder mot baderom.
Det er registrert oppsprukken vindskibord enkelte steder.
Det er registrert dårlig lufting mellom isolasjon og undertak flere steder.
Det er liten lufting i gavler.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig listverk på vinduer mot nord i 2. etasje har råteskade.
Det er registrert for kort vindusbeslag i forhold til vannbrett i underetasje.
Det er registrert løst vannbrettbeslag under vindu i stue.
Det er registrert noe fuktskjolder på vindu i underetasje
Det er registrert stor fuge mellom listverk og vindu utvendig i 2. etasje.
Det er noe oppsprukket maling på vindu på karnapp.
Det er ubehandlede plater på innforing på karnapp

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert svikt i terrassegulv flere steder.
Rekkverk er løs flere steder på terrasse rundt og ved basseng.
Rekkverk eller terrassebord er ubehandlet og er værslitt.
Det er sprekker/ mangler fuge mellom skifer enkelte steder.
Det er trappinger i terrassebord flere steder.
Det er registrert bord som eier skal skifte ut som har en del sprekker.
Det er registrert glipe mellom beslag under terrasse mot vest som gjør at vann ikke renner til takrenne.
Underlaget for terrasse ved basseng har.
Bærekonstruksjon på terrasse rundt basseng er for svak som resulterer svikt i gulv.
Beslag som rekkverk er festet med har rustet opp enkelte steder.
Det er registrert stor svank/ skjevhet i terrassegulv ved trapp ned til nedre del av hage.
Det er registrert sprekk o avskaling i betonggulv på uteplass i underetasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert avskaling av skiferheller på trapp ved inngang.
Trapp til hage er ubehandlet og er værslitt.
Trapp til hage mangler rekkverk.
Trapper mangler håndløper.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert ujevnheter/ kuler på vegger noen steder.
Det er registrert sår i parkett enkelte steder.
Det er registrert knirk i gulv noen steder.
Det er registrert noe ujevnheter og skjevheter i gulv enkelte steder.
Det er registrert sprekk i vegg enkelte steder.
Det er stor glipe på parkettskjøt enkelte steder.
Det er registrert synlige skruer i parkettgulv enkelte steder på kjøkken.
Det er glipe mellom parkett og listverk/foringer/ karmer flere steder.
Det er registrert høydeavvik på ca 25 mm på gulv i 2. etasje.
Det er synlige ventilasjonsventiler i dag, men ingen av disse er i bruk lenger og koblet fra.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det mangler fuge mellom fliser rundt ovn i stue enkelte steder.
Det mangler fuge/ overgangslist mellom parkett og flislagt område ved ovn.
Luftekasse bak ovn er ubehandlet på toppen

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er påvist andre avvik:

Det er registrert oppfliset teppe enkelte steder.
Det er registrert glipe mellom listverk og konstruksjoner enkelte steder.
Det er skadet/ oppfliset panel på vegg enkelte steder.
Det er registrert ujevnheter på sparkling flere steder.
Det er glipe mellom laminat og listverk enkelte steder.
Eier opplyser om det er registrert noe sukkermaur i underetasjen, hvor eier bruker maurbokser for å fjerne dette.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører sklir igjen når de er åpne.
Dørterskel/ list er skjev inn til baderom 2. etasje.
Det mangler propper i dør enkelte steder.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Eier opplyser om at det er lyd i vannrør og avløp fra kjøkken i 1. etasje ved bruk av baderom i 2. etasje.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler klemlist på topp av fuktsperre, samt fuktsperre er ikke synlig over bakkenivå rundt hele bygget.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en liten knekk på del på skrog under skuffer.
Eier opplyser om det er registrert sukkermaur på kjøkkenet, hvor eier bruker maurbokser for å fjerne dette.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det er påvist andre avvik:

Det er registrert ujevnheter på sparkling på vegg enkelte steder og ruglete/ufin sparkling under toalett.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

Gulvet er forholdsvis flatt.
Dt er ingen nedsenk til dusjhjørne og det er litt lite fall til sluk i dusj.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det mangler fuge mellom toalett og vegg hvor flis er litt for kort.
Det er registrert noe svelling i innredning.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det mangler taklist eller fuging overgang tak/ vegg.
Liten vegg bak toalettsisterne ufagmessig utført og mangler membran og flis.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Eier opplyser om at sølvkre er oppdaget på baderommet.
Det er ingen sluk i rommet.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Omramming til toalett sisterne er av spon/MDF og er ikke materialer som bør brukes i våtrom/soner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Panel er ubehandlet.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fliser på deler av rommet og kasse/ plater på resterende gulv med synlig betong under.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det ble foretatt fuktindikasjong med MMS3 på gulv hvor det ble indikert høye fuktnivåer enkelte steder.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

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

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Benyttes som bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

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

Det er registrert mose på tak som kan svekke konstruksjon.
Det er registrert avflassing av lakk på takstein flere steder.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål i sort farge.
Pipehatt er av sort utførelse.
Bortledning fra grunnmur kan ikke konstateres da taknedløp går ned i bakken.
Beslag over og under vinduer/ dører i malt platbelagt stål.
Snøfangere fra 2011 ifølge eier.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Gesims med bordkledning og luftespalte.
Det er kryploft med vanskelig tilkomst. Inspeksjon er utført fra luke og er begrenset av dette.
Det er kneloft med loftsluke fra soverom og stue i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder i undertak og takkonstruksjon flere steder.
Det mangler isolasjon og vindtetting i enkelte områder mot baderom.
Det er registrert oppsprukken vindskibord enkelte steder.
Det er registrert dårlig lufting mellom isolasjon og undertak flere steder.
Det er liten lufting i gavler.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Lufteluker og luftespalter bør utbedres.
Vegg mellom loft og baderom må utbedres i de områdene det mangler isolasjon og vindtetting.







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

Tilstandsrapport

Eier opplyser om at samtlige vinder ble skiftet 2018 foruten soverom og stuevindu i underetasje, karnappvinduer og vindu på toalett, som er fra byggeår. Stort glass på karnapp på kjøkken er byttet i 2008 ifølge eier.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig listverk på vinduer mot nord i 2. etasje har råteskade.
Det er registrert for kort vindusbeslag i forhold til vannbrett i underetasje.
Det er registrert løst vannbrettbeslag under vindu i stue.
Det er registrert noe fuktskjolder på vindu i underetasje
Det er registrert stor fuge mellom listverk og vindu utvendig i 2. etasje.
Det er noe oppsprukket maling på vindu på karnapp.
Det er ubehandlede plater på innforing på karnapp

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2026 ifølge eier.
Ytterdør i underetasje i umalt treverk fra ukjent årstall og malt balkongdører i tre fra 2018 ifølge eier.
Det er behov for noe smøring av beslag på enkelte balkongdører

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse/ balkong i impregnert bærekonstruksjon fra byggeår og impregnert gulv fra 2011 ifølge eier, på ca. 47 m2 med utgang fra stue i 1. etasje mot vest. Rekkverk i glass fra 2017 ifølge eier.
Det er beslag under gulvbord mellom bjelker for å lede vann i takrenne.

Boligen har stor terrasse i 2 nivåer på mark på ca 68 m2 og 33 m2 i impregnert utførelse og Møre Royal terrassebord og rekkverk i trevirke fra 2018 ifølge eier, med utgang fra stue, mot syd. Nedre del av Terrasse på 33 m2 har nedfelt svømmebasseng i de 33 m2 på ca 14 m2. Terrasse har levegger enkelte steder

Boligen har uteplass i underetasje med utgang fra stue i betong gulv på ca 38 m2.

Boligen har balkong i impregnert tremmegulv oppe på tekket underlag på ca 6 m2 med utgang fra stue i 2. etasje mot øst. Rekkverk i trevirke.

Boligen har en liten hellelagt uteplass ved inngang på ca 5 m2 med skiferheller.

Boligen har en støpt platting mot nord ved utebod.

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

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

Tilstandsrapport

• Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert svikt i terrassegulv flere steder.
Rekkverk er løs flere steder på terrasse rundt og ved basseng.
Rekkverk eller terrassebord er ubehandlet og er værslitt.
Det er sprekker/ mangler fuge mellom skifer enkelte steder.
Det er trappinger i terrassebord flere steder.
Det er registrert bord som eier skal skifte ut som har en del sprekker.
Det er registrert glipe mellom beslag under terrasse mot vest som gjør at vann ikke renner til takrenne.
Underlaget for terrasse ved basseng har.
Bærekonstruksjon på terrasse rundt basseng er for svak som resulterer svikt i gulv.
Beslag som rekkverk er festet med har rustet opp enkelte steder.
Det er registrert stor svank/ skjevhet i terrassegulv ved trapp ned til nedre del av hage.
Det er registrert sprekk o avskaling i betonggulv på uteplass i underetasje.

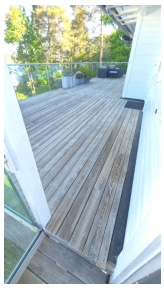
Konsekvens/tiltak

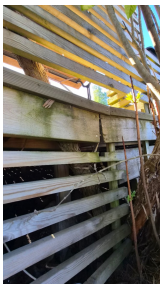
• Lokal utbedring må utføres.

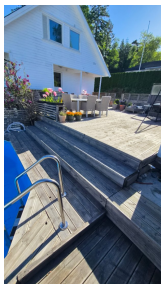
Det må foretas oppretting av skjevheter og ekstra forsterkning av terrasse rundt basseng.
Rekkverk/ levegger må gås over og festes skikkelig.
Overflatebehandling må utføres for å redusere mer skadeutvikling av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Eiendommen har
trapp i impregnert utførelse fra terrasse til hage på nedre del fra 2018 ifølge eier.
Det er trapper/ trinn mellom høydeforskjell mellom terrasse høyder i impregnert utførelse fra 2018 ifølge eier.
Boligen har betong/ mur trapp som er skifer belagt ved inngang fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er registrert avskaling av skiferheller på trapp ved inngang.
Trapp til hage er ubehandlet og er værslitt.
Trapp til hage mangler rekkverk.
Trapper mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

Tilstandsrapport

• Påviste skader må utbedres.





TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har basseng innfelt i terrasse.
Basseng er ikke tilstandsvurdert da dette er utenfor takstmann sitt område.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett fra 2016 ifølge eier og furu. Eier opplyser om at parkett i 1. og 2. etasje ble lagt 2016, foruten stue i 2. etasje dere det er furugulv fra byggeår.
Det er flis på gulv i Hall/gang i 1. etasje som er lagt i 2026 ifølge eier.
Veggene har malte plater. Eier opplyser om at samtlige overflater på vegger ble pusset opp i 2026.
Innvendige tak har malte plater. Innvendig overflate på tak er pusset opp i 2016 ifølge eier.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert ujevnheter/ kuler på vegger noen steder.
Det er registrert sår i parkett enkelte steder.
Det er registrert knirk i gulv noen steder.
Det er registrert noe ujevnheter og skjevheter i gulv enkelte steder.
Det er registrert sprekk i vegg enkelte steder.
Det er stor glipe på parkettskjøt enkelte steder.
Det er registrert synlige skruer i parkettgulv enkelte steder på kjøkken.
Det er glipe mellom parkett og listverk/foringer/ karmer flere steder.
Det er registrert høydeavvik på ca 25 mm på gulv i 2. etasje.
Det er synlige ventilasjonsventiler i dag, men ingen av disse er i bruk lenger og koblet fra.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

Tilstandsrapport





TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og klebersteins vedovn fra 1999 ifølge eier.
Det ble foretatt tilsyn av pipe og ildsted av Interkommunale brannvesen i 2024 uten å avdekke avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det mangler fuge mellom fliser rundt ovn i stue enkelte steder.
Det mangler fuge/ overgangslist mellom parkett og flislagt område ved ovn.
Luftekasse bak ovn er ubehandlet på toppen

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat og har teppe. Veggene har panel. Bod har ubehandlet gips i tak og vegg.
Det er tak av innrammede plater og himligsplater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i På vegg mot nord/øst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 46.
Fuktnivået bør være på under 15%.
Da denne konstruksjonen var vanskelig å måle fra på grunn av veggens konstruksjon ble det i tillegg målt med fuktindikator MMS3 på samme område hvor det ble ikke ble indikert fukt.
Eier opplyser om at det tidligere har vært lekkasje langs vegg og gulv på yttervegg mot syd/vest, men dette er utbedret ifølge eier (Se egenerklæringsskjema). Området ved lekkasje var bak/under innebygd seng og ble derfor ikke kontrollert.
Eier opplyser om at veggoverflater ble sparklet og malt i 2016.
Det er registrert hull vegg på kjøkken mot en sjakt hvor det er en synlig stoppekran. jakt er utilgjengelig og bør kontrolleres nærmere. Eier er usikker på

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

Tilstandsrapport

hva denne sjakten er.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

• Det er påvist andre avvik:

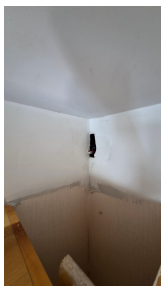
Det er registrert oppfliset teppe enkelte steder.
Det er registrert glipe mellom listverk og konstruksjoner enkelte steder.
Det er skadet/ oppfliset panel på vegg enkelte steder.
Det er registrert ujevnheter på sparkling flere steder.
Det er glipe mellom laminat og listverk enkelte steder.
Eier opplyser om det er registrert noe sukkermaur i underetasjen, hvor eier bruker maurbokser for å fjerne dette.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.



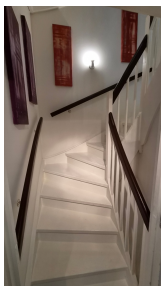




TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



TG 2 Innvendige dører

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte og fyllingsdører.
Eier opplyser om at alle dører ble byttet i 2016 foruten skyvedør mellom kjøkken og stue i 1.etasje.
Dører i 2. etasje samt dør til toalettrom i 1. etasje ble byttet i 2025 ifølge eier.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører sklir igjen når de er åpne.
Dørterskel/ list er skjev inn til baderom 2. etasje.
Det mangler propper i dør enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.
Eier opplyser om at det er lagt nye fliser på vegg i 2106.
De er flislagt innfelt hylle over badekar.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Da membran ikke er synlig ved terskel og ikke mulig å åpne ved terskel for å finne dette ut uten å skade konstruksjonen, er det umulig å vite nøyaktig høydeforskjell mellom topp membran ved terskel og topp sluk.
Eier opplyser om at det er lagt flis på eksisterende gulvbelegg i 2016.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

Tilstandsrapport

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

Gulvet er forholdsvis flatt.
Dt er ingen nedsenk til dusjhjørne og det er litt lite fall til sluk i dusj.

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

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt under flis.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke registrert membran/ mansjett på rørføringer i vegg under vask.
Eier opplyse om at der sluk under innfliset badekar. Omramming rundt badekaret har ingen inspeksjonsluke og sluk kan derfor ikke inspiseres eller rengjøres

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnader er beregnet for å lage inspeksjonsluke til sluk under badekar.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har flislagt innredning med påliggende servant , veggmontert toalett og badekar fra 2023 ifølge eier og dusjvegger/hjørne fra 2025 ifølge eier. Speilskap fra 2016 ifølge eier.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det mangler fuge mellom toalett og vegg hvor flis er litt for kort.
Det er registrert noe svelling i innredning.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På vegg på soverom mot dushjørne. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Fuktnivået bør være under 15%.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.
Eier opplyser om at der lagt flis på flis i 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler taklist eller fuging overgang tak/ vegg.
Liten vegg bak toalettsisterne ufagmessig utført og mangler membran og flis.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må foretas en kontroll over utførelse angående vegg bak toalettsisterne.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet er forholdsvis flatt.
Det er ikke sluk på våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Eier opplyser om at sølvkre er oppdaget på baderommet.
Det er ingen sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke synlig sluk på våtrommet.
Eier opplyser om at eksisterende sluk ligger under fliser og er derfor fliset igjen av eier.
Det er ingen synlig membran på våtrommet.

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Sluk må åpnes slik at sluk er tilgjengelig.
Membran må legges for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med påliggende servant, veggmontert toalett og dusjkabinett fra ukjent årstall.
Det montert en liten badstue å våtrommet. Badstue er ikke tilstandsvurdert da dette er utenfor takstmann sitt område.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Omramming til toalett sisterne er av spon/MDF og er ikke materialer som bør brukes i våtrom/soner.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Innkassing av toalett sisterne må endres i sin helhet til materialer som er egnet til våtrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilkomst til bunnsvill mot baderommet på vaskerommet og det er ikke påvist unormale forhold i konstruksjonen.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Fuktnivået bør være under 15%

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har ubehandlet panel/tømmer og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Panel er ubehandlet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Panel må behandles med våtromsmaling for å lukke avvik.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 17 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fliser på deler av rommet og kasse/ plater på resterende gulv med synlig betong under.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales at hele gulvet legges på nytt for å opprettholde dagens krav, men vaskerommet til dagens bruk ifølge eie.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

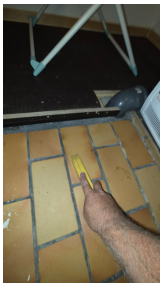
• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har vaskekum i stål, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilkomst til bunnsvill på vaskerommet under vaskekum og det er ikke påvist unormale forhold i konstruksjonen.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Fuktnivået bør være under 15%

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble foretatt fuktindikasjong med MMS3 på gulv hvor det ble indikert høye fuktnivåer enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein/ kompositt. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en liten knekk på del på skrog under skuffer.
Eier opplyser om det er registrert sukkermaur på kjøkkenet, hvor eier bruker maurbokser for å fjerne dette.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap og komfyr.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom, med flis på gulv, malte vegger og himlingsplater på tak. Oppvarming ved panelovn og naturlig ventilasjon.
Toalett har innredning med nedfelt vask.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert ujevnheter på sparkling på vegg enkelte steder og ruglete/ufin sparkling under toalett.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

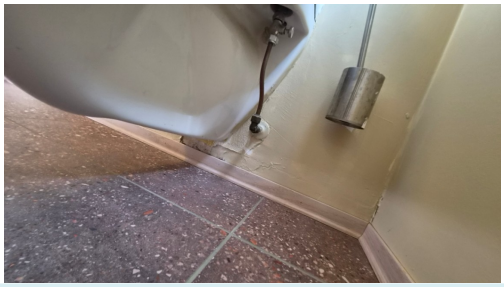
For å lukke avvik bør overflater utbedres på enkelte områder.
Luftespalte i dør er litt smal, men fungerer til dagens bruk.

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser om at det er lyd i vannrør og avløp fra kjøkken i 1. etasje ved bruk av baderom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er synlige ventiler i tak i flere rom.
Eier opplyser om at disse ikke er koblet til da det tidligere har vært balansert ventilasjon som nå er koblet fra i sin helhet, og aggregat er fjernet. Det er kun noen flexi rør og ventiler igjen.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-Luft varmepumpe. Tilstand er ikke vurdert da det er utenfor takstmannen sitt fagområde.

TG 2 Varmtvannstank

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har sentralstøvsuger. Tilstanden er ikke vurdert da den er utenfor takstmann sitt område.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1990 ved byggeår

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

byttet alle stikk og brytere i stue, gang og kjøkken samt begge soverom og loftsstue i 2. etasje. Downlights og stikk/brytere bad 2. etasje: Utført

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

Tilstandsrapport

av Xpert installasjon i 2016.
Tre nye varmepumper med nye kurser i hver etasje: Utført av ABC Elektro og Pelles verksted 2016. Stekeovn og platetopp kjøkken: Utført av Xpert Installasjon 2023, oppfølging av Borgeskogen Elektro 2026.
Elbillader i garasje: Borgeskogen Elektro 2025.
Varmekabler i gang, hall og toalettrom i 1. etasje 2026, Borgeskogen Elektro.
Eier oppyser om at samsavarserklæring ligger i boligmappa.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Ikke mottatt kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser som er under fem år. Anbefaler derfor at anlegget kontrolleres av fagkyndig.

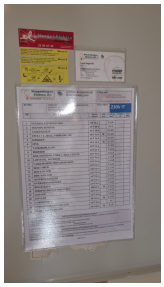
Det elektriske anlegget er ikke kontrollert eller godkjent av undertegnede.

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eier opplyser om at det er byggegrunn av sprengsteinsfylling ifølge informasjon fra tidligere eier.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1990.
Det er ifølge eier gjort utbedring av drenering i sydøst i 2013, samt lagt inn drenskum i 2013.
Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler klemlist på topp av fuktsperre, samt fuktsperre er ikke synlig over bakkenivå rundt hele bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Klemlist bør monteres og fuktsperre bør føres over bakkenivå rundt hele bygget.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur/ type multimur ifølge tidligere salgsoppgave..

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det bør undersøkes nærmere pga sprekk under vindu i underetasje.

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

Tilstandsrapport



TG IU Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Tomten har flere forstøtningsmurer. Disse er ikke tilstandsvurdert/ beskrevet.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i skrånende terreng som er fylt opp i flere nivåer og støttemurer rundt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1990. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det foreligger ingen FDV mappe (Forvaltning Drift og Vedlikehold).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Da gulvet er foret opp med tremmergulv er rekkverk på balkong i 2. etasje under 90 cm. Det bør her gjøres tiltak.

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

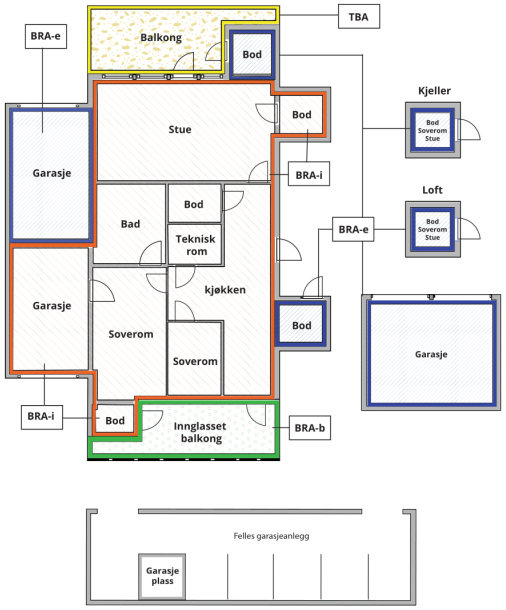
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	109	60		169	153		169
2. Etasje	82			82	6	9	91
Underetasje	102			102	38		102
SUM	**293**	**60**			**197**	**9**	**362**
SUM BRA	**353**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, stue, toalettrom, entré, hall m/trapp 2	Frittstående garasje, utebod mot nord	
2. Etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, bad		
Underetasje	Gang, stue, soverom, soverom 2, disponibelt rom, kjøkken, bad, vaskerom, bod		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.
Romhøyden er målt til 238 cm i stue i 1. etasje
Romhøyden er 235 cm i stue i 2. etasje, 2. etasje har skråtak.
Romhøyden er 235 cm i gang i underetasje.
Boligen har en frittstående dobbel garasje på 37 m2 i 1. etasje og gulvet lagerrom i 2. etasje på 16 m2 målbart areal og 28 m2 gulvareal . Dette er lagt inn som BRA-e. Garasje har en stor sprekk i vegg mot vest.
Boligen har en frittstående utebod på nordsiden av boligen på 7 m2. Dette er lagt som BRA-e.
Boligen har en utebod på veranda i 1. etasje mot syd som ikke har målbart areal.

Garasje og uteboder er ikke tilstandsvurdert eller beskrevet, kun arealmålt etter avtale med kunden.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, men det stemmer ikke med dagens bruk.
Nåværende eller tidligere har endret planløsninger og flyttet på og fjernet delevegger. Endringen kan være melde/søknadspliktig og kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og kostnader med tilbakeføring kan bli belastet kjøper.

Ifølge gokjente tegninger er kjøkken i 1. etasje forlenget helt til yttervegg, da vaskerom og gang er fjernet.
Det er fjernet noen bærevegger i stue som er erstattet med bærebjelker ifølge eier.
Vindfang er forlenget mot kjøkken da kjølerom er fjernet.
Det er montert kjøkken i disponibet rom i underetasje mot syd/øst.
Det er montert vaskerom i bod ved siden av wc/dusj i underetasjen.
Bad i underetasjen er forlenget mot disponibelt rom mot syd.
Vindu i underetasjen i allrom er erstattet med ytterdør.

Nyere håndverkstjenester

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

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Odd Harald Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	3	356		0	1041.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Veståsveien 29A

Hjemmelshaver
Larsen Jannicke Winge, Raka Remzi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i fint boligstrøk i Vestskogen i Færder kommune med utsikt over vestfjorden i

Adkomstvei

Legg adressen inn på google map eller finn kart, så skal den vise vei fra posisjonen du befinner seg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. med oppfyllinger og støttemurer

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Veståsveien 29A , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 3 - Bnr 356
3911 FÆRDER

OLSEN TAKST OG BYGG
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



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

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 22.05.2026

Gnr:	3	Bnr.:	356	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Veståsveien 29a, 3142 Vestskogen						
Selger/Megler	Eiendomsmegler 1 Sør-Norge AS						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt ☒	privat ☐
Merknad:		

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

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

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

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

Adkomst:

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

Kommunale gebyrer 2026:

Gebyr	Årlig beløp
Vann	5442
Avløp	10235
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m^3-pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon Tillegg+/fradrag- Helårs ☒ Sommer ☐	3130 +400
Feiing	516
Merknad:	

Alle priser er inkl.mva.

Færder kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3911 - Færder kommune	**3**	**356**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	1041,6	2105	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
07.07.1988	Nei	Nei	Nei			Nord: 6568746.745 Øst: 579258.32 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			3/356	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			3/356	0
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			3/356	0
Kart- og delingsforretning	25.01.2011	01.02.2011			3/345	0
				Mottaker	3/417	1062.3
					1/1	0
					3/355	0
					3/364	0
					3/29	0
				Avgiver	3/356	-1062.3
Sammenslåing	08.05.1990				3/356	0
					3/361	0
Kart- og delingsforretning	07.07.1988		161/88	Mottaker	3/356	1178
				Avgiver	3/72	-1178

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8341710	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	298	0	298
15109610	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	40	40

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Veståsveien	29	A		Nord: 6568754 Øst: 579261 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 6-VESTSKOGEN Tettsted 2521-Tønsberg Kirkesokn 3-Teie Stemmekrets 4-TEIE Postnummerområde 3142-VESTSKOGEN Grunnkrets 104-Munkerekken syd

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: 65/126 J-Journalnummer: 161/88 J-Journalnummer: 88/161

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1041,6	Nord: 6568746,74518537 Øst: 579258,31999439 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Færder kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3911 - Færder kommune	**3**	**356**	**0**	**0**	Veståsveien 29A, 3142 VESTSKOGEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til

	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	1041.58m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	1041.59m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3911 116	Teieskogen (16.2.2005)		
	3911 2016003	Vestskogen (9.2.2022)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	1041.57m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Færder kommune

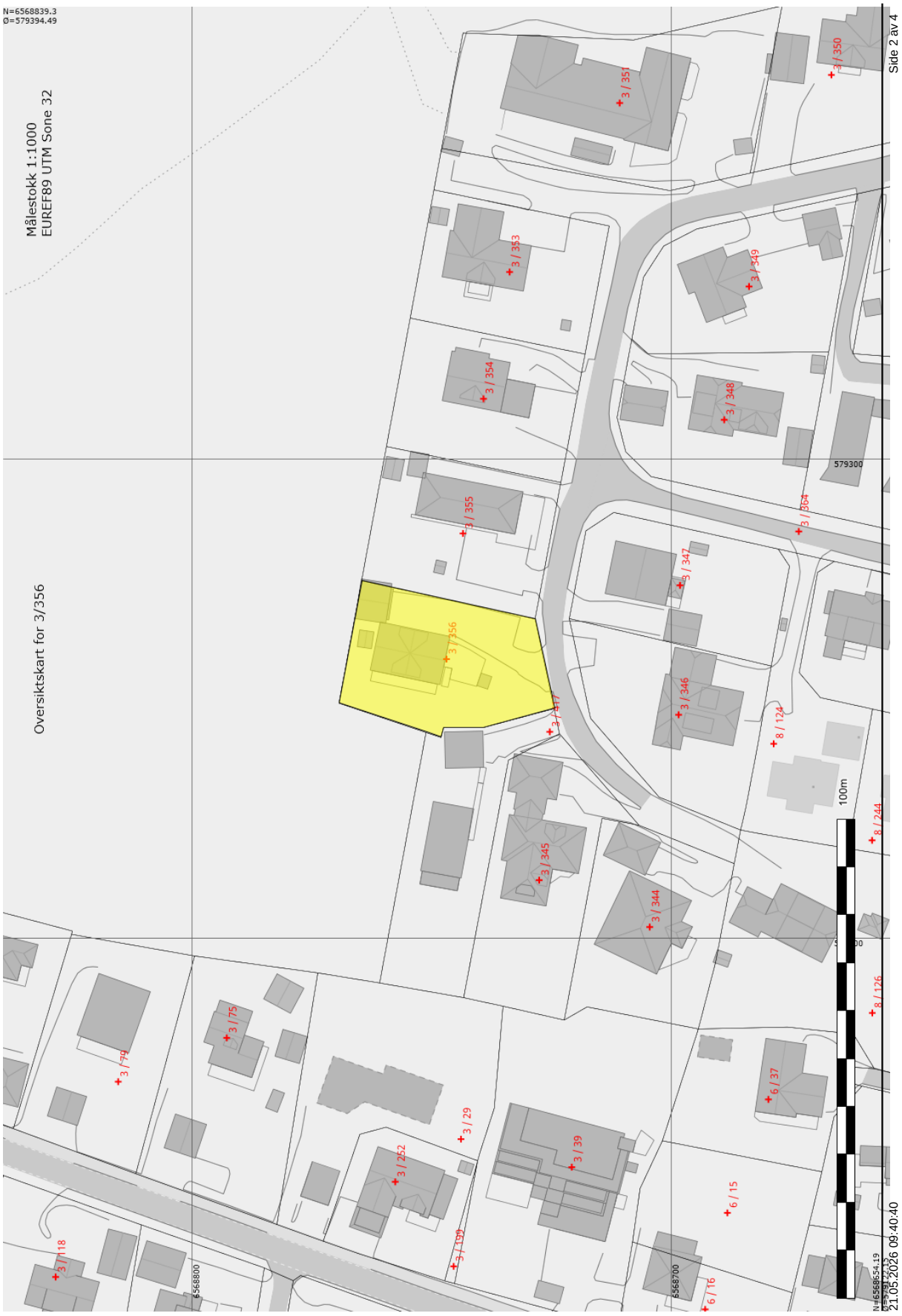
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	**3**	**356**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Areal og koordinater

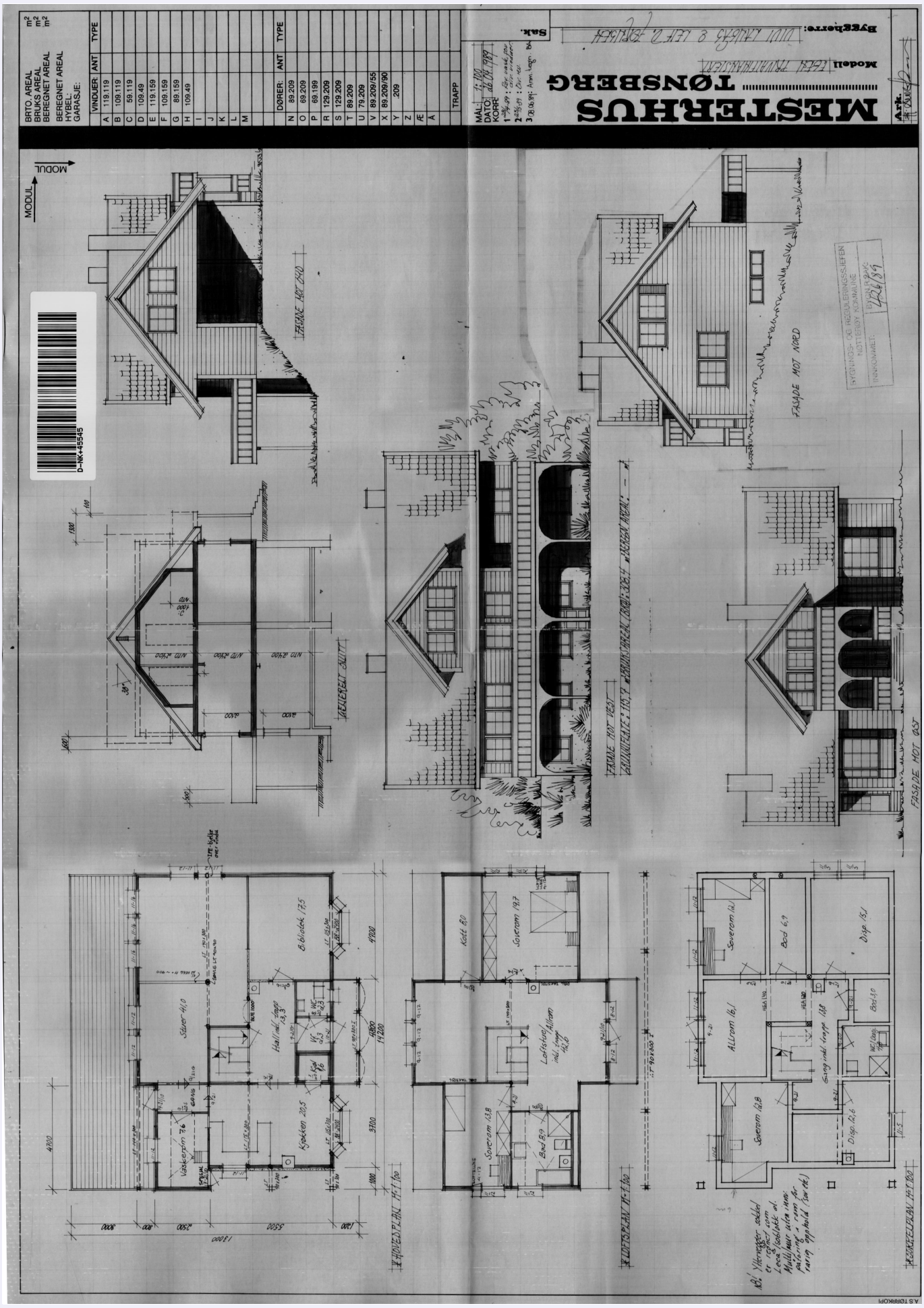
Areal: 1041,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6568746,75 Øst: 579258,32

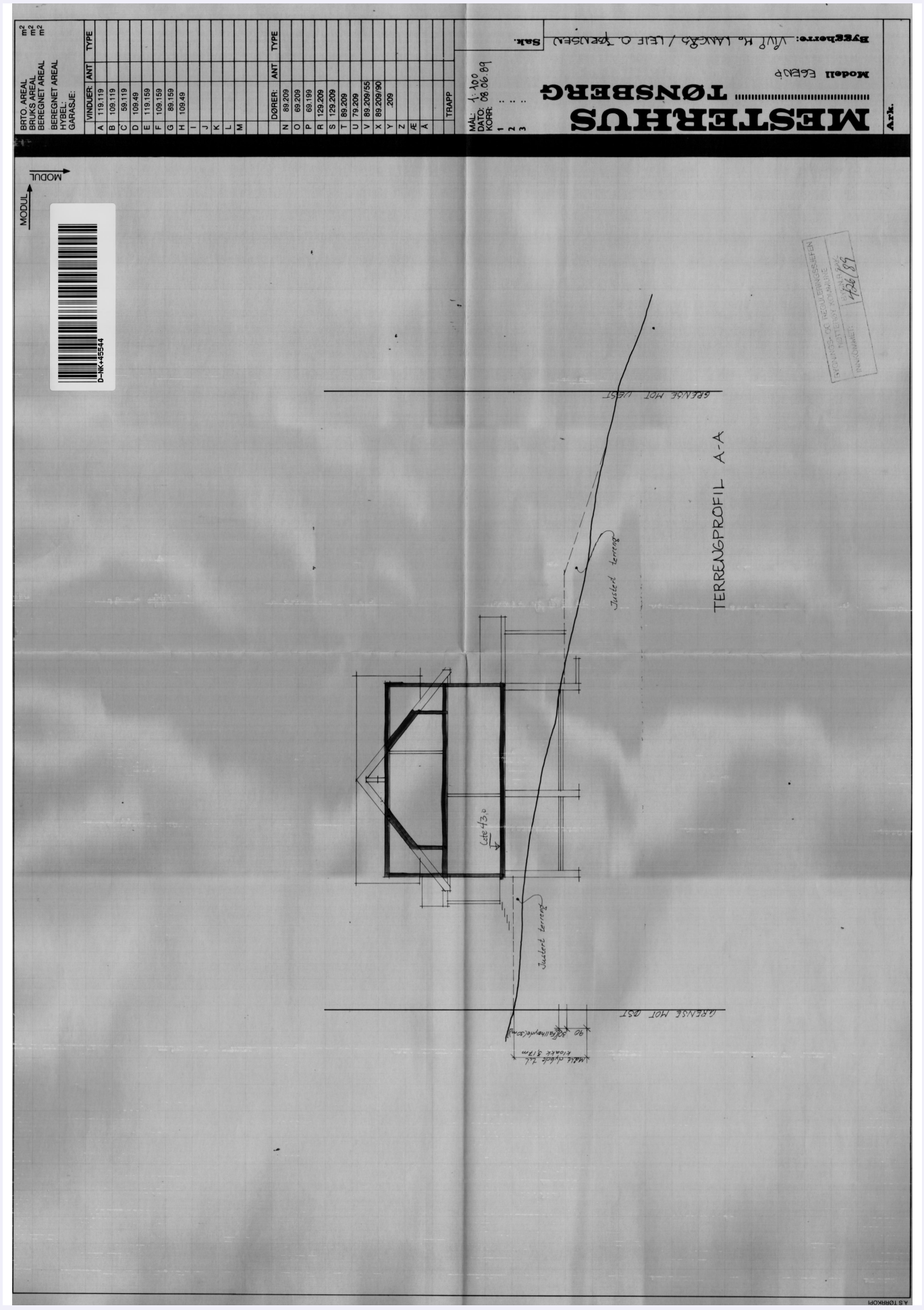
Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6568764,47	579274,68	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			37,07	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
2	6568728,27	579266,69	Ikke spesifisert	Umerket	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			19,13	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
3	6568724,29	579247,98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	93 GPS Fasemåling, statisk måling	12	
			15,40	Ikke hjelpelinje		12	
4	6568739,17	579244,02	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			8,24	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
5	6568747,41	579244,02	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			2,12	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
6	6568747,92	579241,96	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			3,27	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
7	6568751,02	579243,00	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			19,18	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
8	6568769,20	579249,12	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			25,99	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	

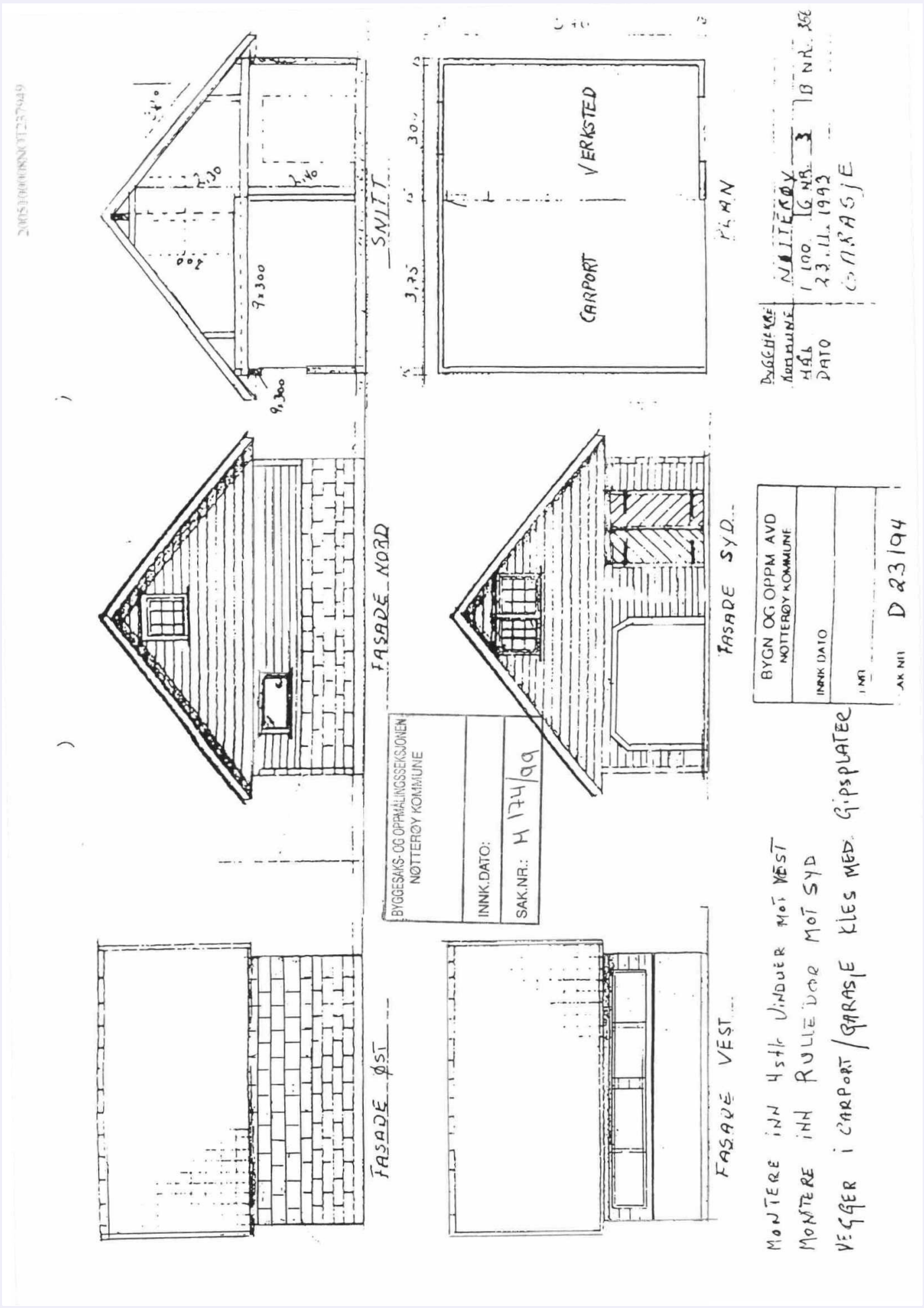
Vedlegg: Kommunalinformasjon



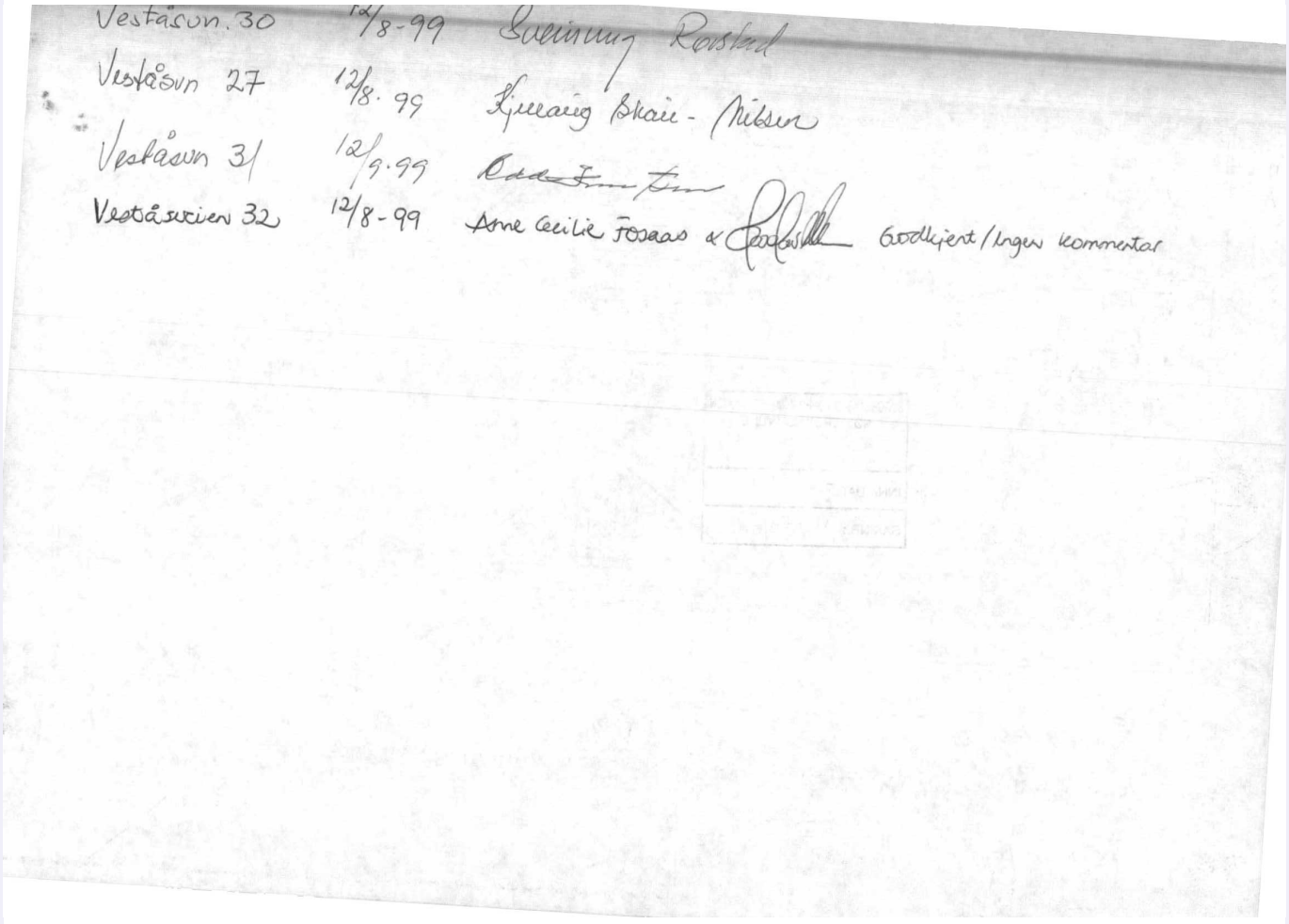
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

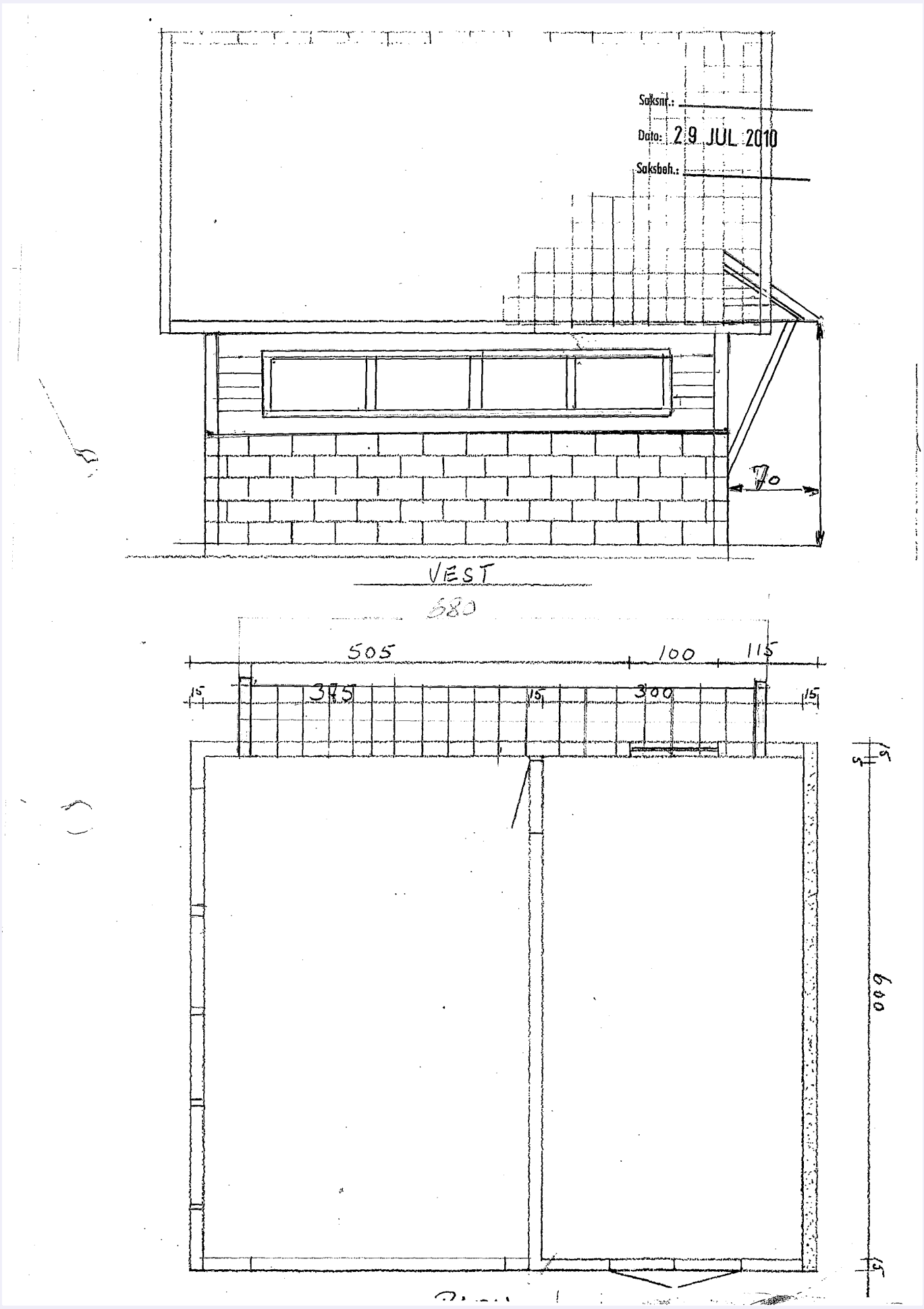


Vedlegg: Kommunalinformasjon

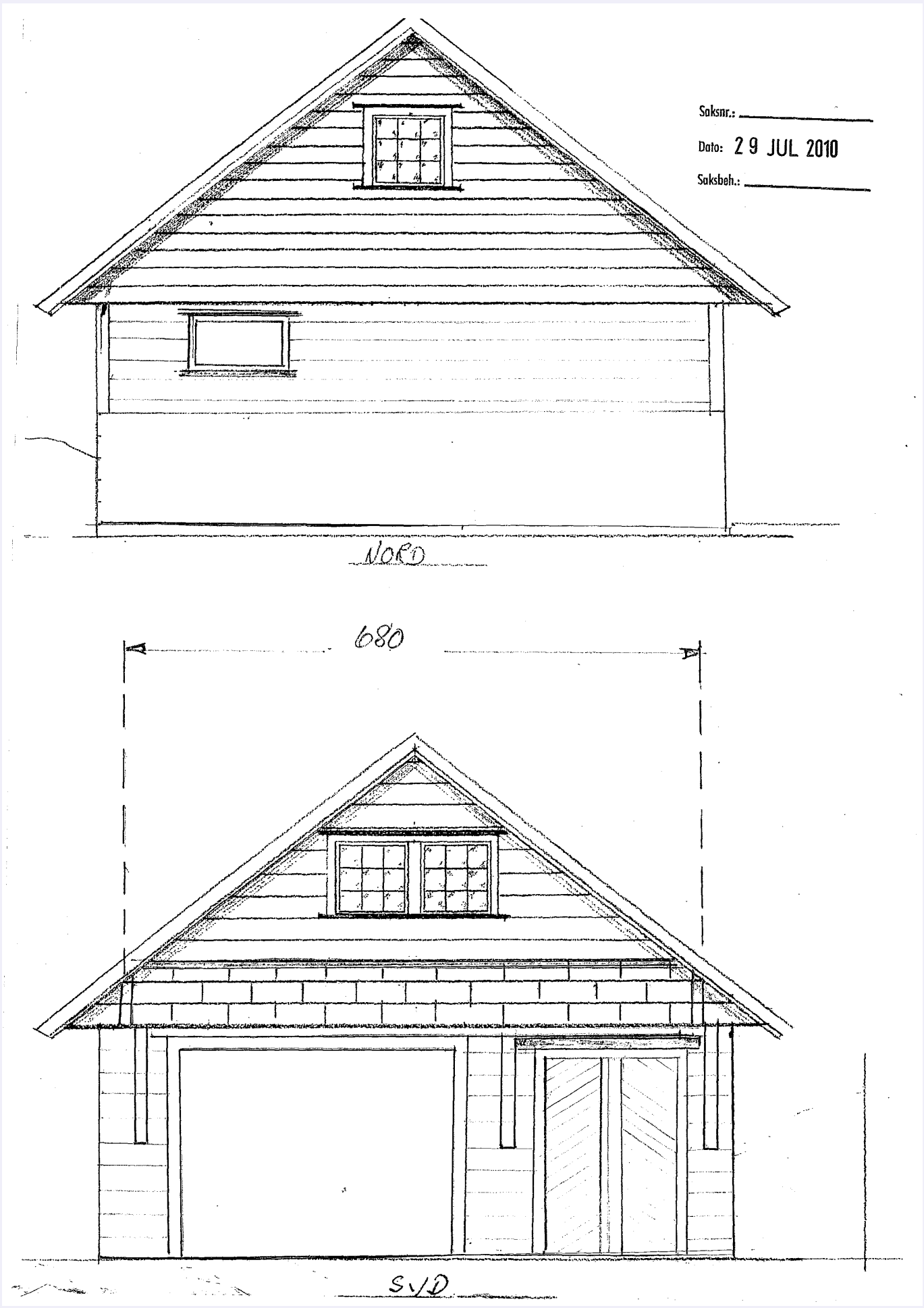


Veståsvn. 30	12/8-99	Guri Mary Rørstad
Veståsvn 27	12/8. 99	Synnøve Skau - Nilsen
Veståsvn 31	12/9.99	[illegible]
Veståsveien 32	12/8-99	Anne Cecilie Fossaas x [signature] Godkjent / ingen kommentar

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

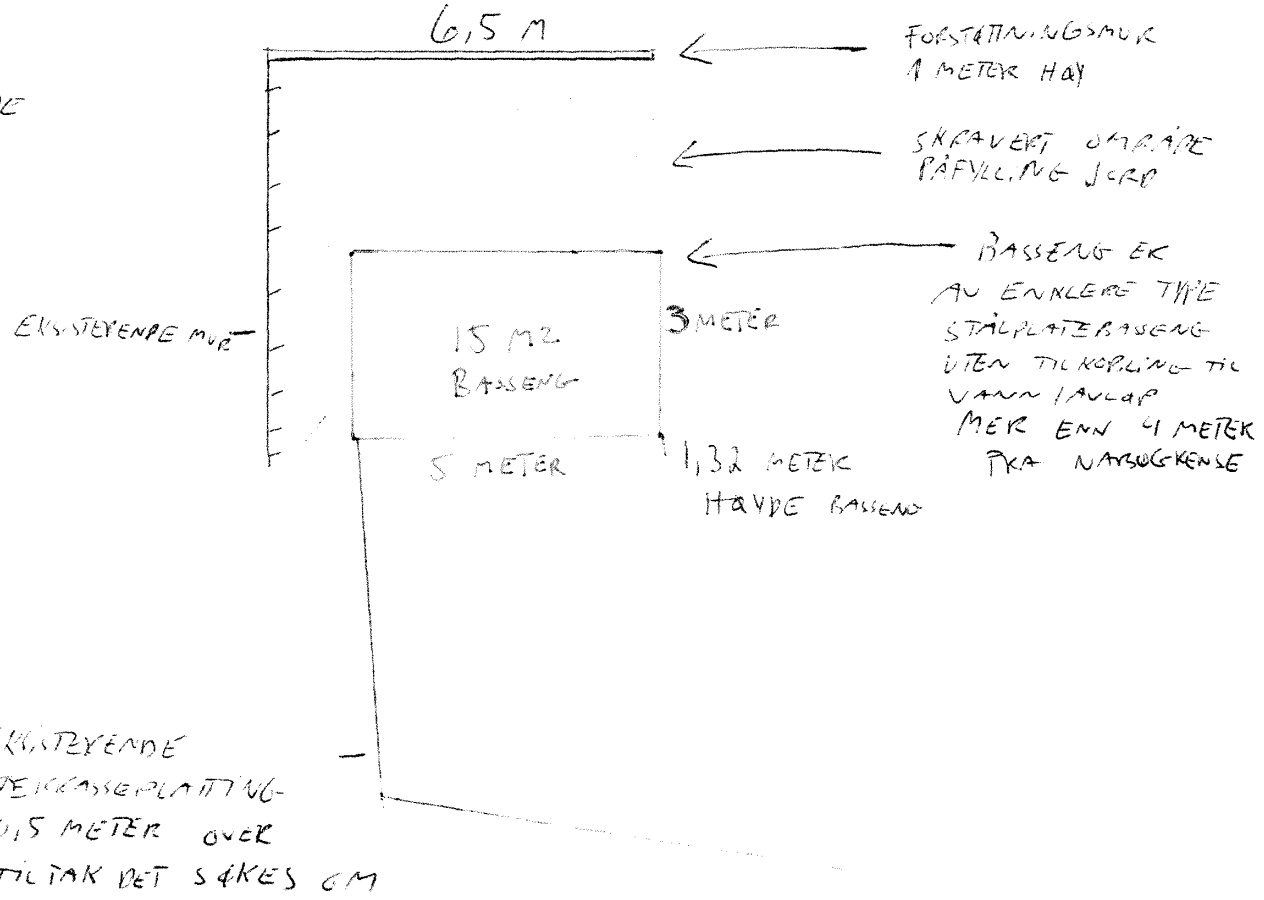


E-1

UTE OMRÅDE –

BASSENG, FORSTØTNINGSMUR, PÅFYLLING JORD

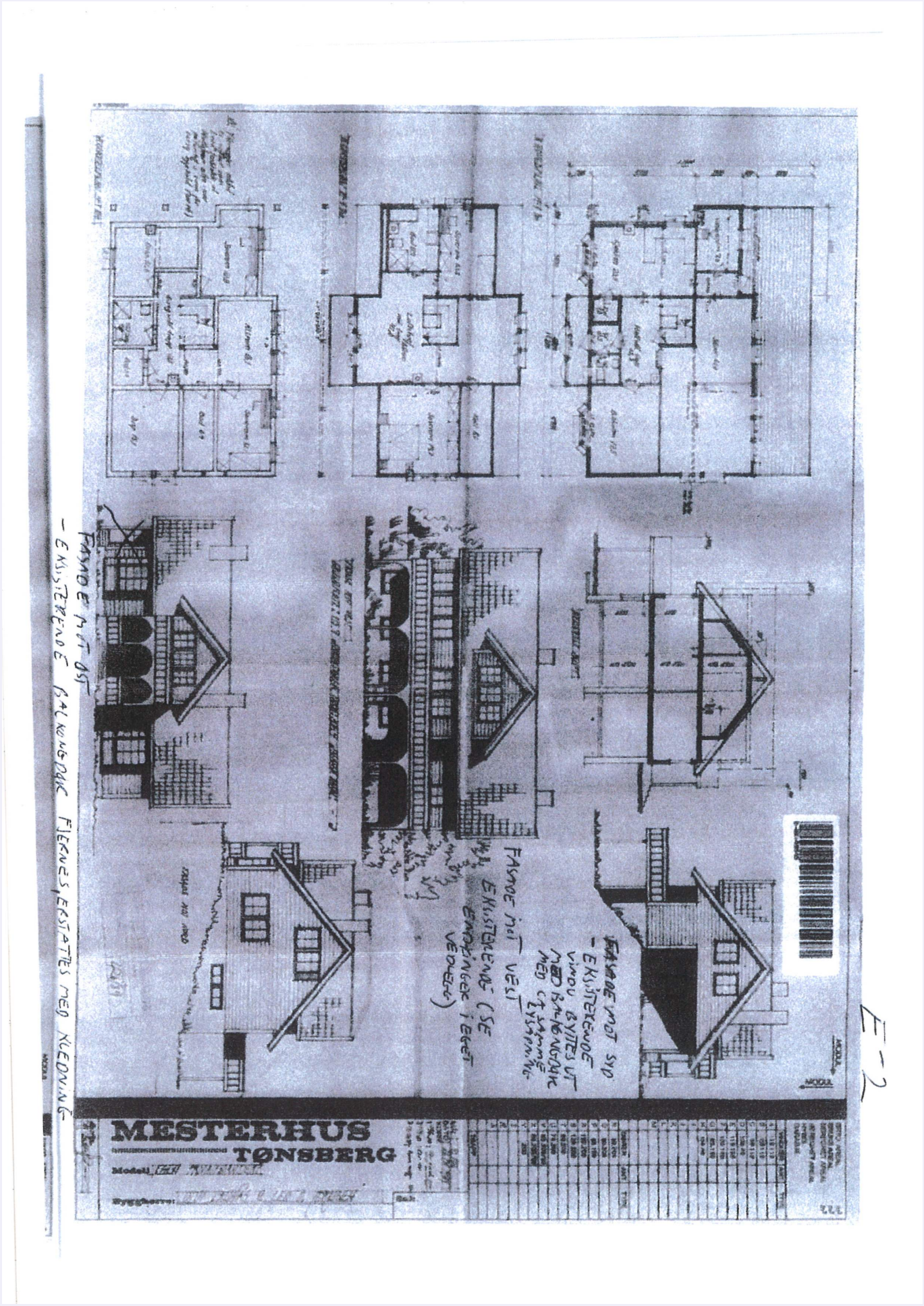
– TILTAKET VIL LIGGE 0,5 METER LAVERE ENN SOM NÆRENDE OMKRINGLIGGENDE TERRENG



1814-18

MÅLESTOKK 1:100

Vedlegg: Kommunalinformasjon



160 cm
110 cm
120 cm
110 cm
210 cm
90 cm
120 cm
110 cm
115 cm
85 cm

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vedlegg: Kommunalinformasjon

15.4.2018 Utskrift - Situasjonskart

FORENKLET SITUASJONSKART



©FÆRDER KOMMUNE Adresse:

Dato: 15/4-2018 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 0/0/0/0

UTM32 Euref89

N

Målestokk 1:1000

Tegnforklaring:

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

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

0-1

http://kart.tonsberg.kommune.no/webinnsyn/Content/printSitkartVestfold.asp?Left=579178.999999995&Bottom=6568669.5&Right=579342.999999995&Top=6

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
VIB
21.05.2026

Feie og tilsynsopplysninger:

3911/3/356/0/0
Adresse: Veståsveien 29A, 3142 VESTSKOGEN

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 25.10.2024. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført/kontrollert	Ikke utført
Siste feiebesøk	25.10.2024	X	

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2024/9700
Dokumentdato	25.10.2024
Kontrolldato	25.10.2024
Saksbehandler	Kristian Jul Pedersen
Gnr/bnr.	3/356
Adresse	Veståsveien 29A
Leilighet	H0101

REMZI RAKA
VESTÅSVEIEN 29A
3142 VESTSKOGEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Veståsveien 29A, bruksenhet H0101, 3142 VESTSKOGEN den 25.10.2024

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

Til stede:
Eier/representant for eier: JANNICKE WINGE LARSEN
For brannvesenet: Kristian Jul Pedersen

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

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

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

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

Andre forhold:

Defekt slukkeapparat må byttes.

Spørsmål rettes til Kristian Jul Pedersen på **brannforebygging@vibr.no** eller **98 26 30 32**.

Med vennlig hilsen

Postadresse

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

Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Kristian Jul Pedersen
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse

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

Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Notater

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2871260147 / Hazar Ahmed, tlf. 941 31 319
Veståsveien 29A, 3142 Vestskogen
Gnr. 3, bnr. 356 i Færder kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

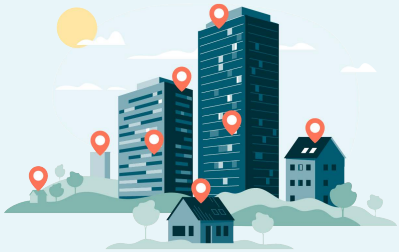
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2871260147
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.10.2026

Hazar Ahmed
Eiendomsmegler

941 31 319
hazar.ahmed@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Tønsberg
Postboks 55, 3106 NØTTERØY

eiendomsmegler1.no