PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

RØDSTRUPEVEIEN 7

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Rødstrupeveien 7 , 3142 VESTSKOGEN
Færder kommune
gnr. 13, bnr. 260

Sum areal alle bygg: BRA: 263 m² BRA-i: 243 m²



Befaringsdato: 09.10.2026 **Rapportdato:** 16.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22673-1088 **Referansenummer:** IR1872

Autorisert foretak: NORBERG BYGGKONSULT AS

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

Norsk takst

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

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

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



Rapportansvarlig



Jonas Norberg

Uavhengig Takstingeniør

jonas@norbergbyggkonsult.no

407 24 973

NORBERG BYGGKONSULT AS
Fenris vei 13
3150 TOLVSRØD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

NORBERG BYGGKONSULT AS
Fenris vei 13
3150 TOLVSRØD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

NORBERG BYGGKONSULT AS
Fenris vei 13
3150 TOLVSRØD

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en enebolig over ett plan med kjeller fra 1971.

Boligen er i senere år oppgradert med blant annet nytt tak og flere nye vinduer i 2009, ny støpt kjellertrapp og enkelte oppgraderinger av det elektriske anlegget.

Det er registrert avvik ved boligens våtrom som medfører behov for oppgradering for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommene er gitt tilstandsgrad 3.

Det er registrert flere avvik fra normal tilstand, hovedsakelig knyttet til alder, slitasje og forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Nærmere detaljer om bygningsdeler og registrerte forhold fremgår av rapportens konstruksjonsbeskrivelser.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med glasert teglstein, med undertak av asfaltpapp.

Takrenner, nedløp og beslag er av metall.

Taket er valmet, med W-takstoler i tre og rupanel som undertak. Det er kaldtloft med tilkomst via luke fra vaskerommet.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass og 1 + 1-lags glass.

Det er teak hovedytterdør og malt kjellerdør fra byggeåret, samt en dobbel terrassedør i treverk med 2-lags isolerglass.

Det er platting av steinheller på terreng som ligger inntil boligen, med et areal på ca. 16 m².

Boligen har to utvendige trapper av betong.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett, laminat og teppe.

Veggene er kledd med tapet og panelplater. Himlingen har himlingsplater.

Basert på tilgjengelige kartdata ligger eiendommen i et område med middels aktsomhetsgrad av radon.

Det er pipe i teglstein med to røykløp, vedovn, to åpne peiser og sotluke i kjelleren.

I kjelleren er det teppe på deler av betonggulvet. Veggene består av mur og trepanel. Deler av grunnmuren har innforede vegger.

Det er lakkert tretrapp ned til kjelleren.

Innvendige dører er av eldre malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom

Vaskerommet har våtromsvinyl på gulv og malte eldre våtromsplater på vegger. Det er himlingsplater i himlingen.

Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Våtrom › 1. Etasje › Bad

Badet har våtromsvinyl på gulv og eldre våtromsplater på vegger. Det er himlingsplater i himlingen.

Rommet er utstyrt med nedfelt servantinnredning, toalett og badekar.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har tapetserte vegger, laminat på gulv og himlingsplater i himlingen.

Rommet er utstyrt med servant og toalett.

Toalettrommet er naturlig ventilert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør.

De innvendige avløpsrørene er av plastrør.

Det er naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank i kjelleren.

Boligen har en luft-til-luft varmepumpe.

Sikringsskapet er plassert i vindfanget og har hovedsikring på 50 A med tilhørende automatkurser.

Det er røykvarsler i hver etasje. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.

Drenering og fuktsikring fremstår som fra byggeåret.

Grunnmuren er av lettklinkerblokker.

Det er tilnærmet flat tomt.

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.

Byggetegninger datert 25.05.1970 er lagt til grunn for vurderingen.

Kjeller:

På tegningene er det vist et disponibelt rom som i dag er oppdelt ved etablering av en skillevegg og et teknisk rom.

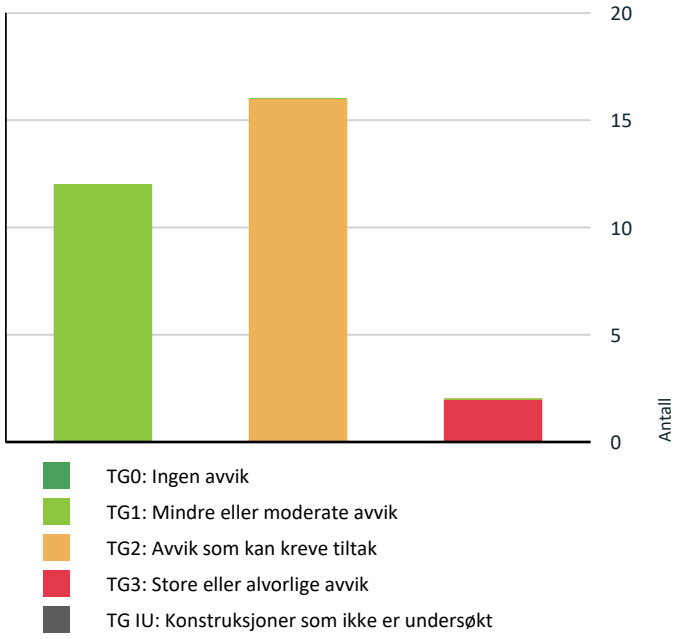
På tegningene er det vist et hobbyrom som i dag fremstår som et innredet oppholdsrom.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt søknadspliktig. Dersom dagens bruk ikke er godkjent, kan kommunen kreve at forholdet rettes.

NORBERG BYGGKONSULT AS
Fenris vei 13
3150 TOLVSRØD

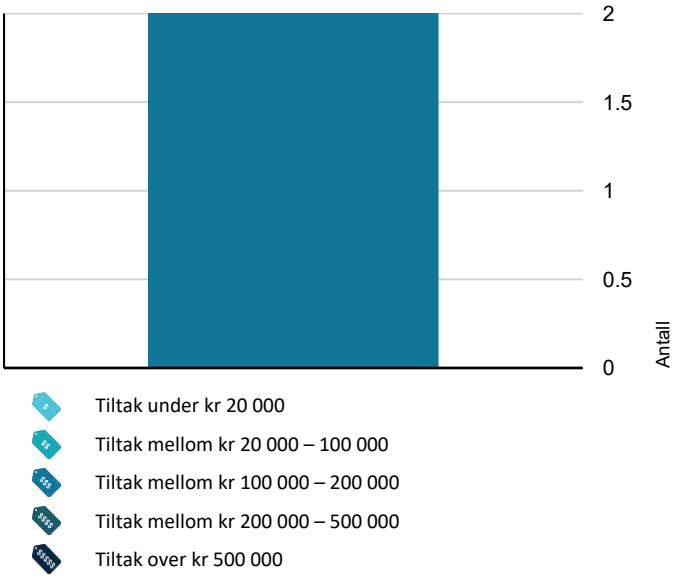
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen selges som dødsbo og eierinformasjonen er derfor begrenset.

Befaringen er gjennomført som en visuell kontroll i samsvar med forskrift til avhendingslova. Vurderingen omfatter kun forhold som var tilgjengelige og synlige på befaringstidspunktet, uten inngrep i konstruksjoner. Fastmontert inventar, tyngre møbler og løsøre er ikke flyttet. Dette medfører begrensede kontrollmuligheter, blant annet ved vurdering av skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Når møbler og inventar senere flyttes, kan det avdekkes misfarginger, skader, ujevnheter eller slitasje som ikke var mulig å registrere under befaringen.

Arealer er målt i henhold til NS 3940 og fastsatt etter dagens bruk.

Rekvirenten skal gjennomgå rapporten i sin helhet før den tas i bruk. Eventuelle uklarheter, mangler eller feil skal meldes tilbake før rapporten distribueres videre.

Bilder i rapporten er ment som illustrasjon av representative forhold og utgjør ikke en uttømmende dokumentasjon av alle registrerte forhold.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - eldre	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side

NORBERG BYGGKONSULT AS
Fenris vei 13
3150 TOLVSRØD

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendig kjellertrapp.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Trappen har for store åpninger i rekkverket og mellom trinnene. Rekkverkshøyden er for lav, og trappen mangler håndløper. Forholdene medfører redusert personsikkerhet og økt risiko for fallulykker.
- ⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ⚠ Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1971

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med glasert teglstein, med undertak av asfaltpapp. Det er besiktiget fra takfot i stige.

Taket, inkludert takkonstruksjon, taktekking og skorstein, er kun inspisert fra takfot i stige, da ferdsel på taket ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig. Skader eller avvik som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon på taket, kan derfor ikke utelukkes. Ved behov anbefales nærmere undersøkelse av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Nedløpene er ført ned i rør under bakken.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om ettermontering av snøfangere opp til dagens forskriftsnivå. For å redusere risiko for snø- og isras anbefales det likevel å vurdere montering av snøfangere.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er valmet, med W-takstoler i tre og rupanel som undertak. Det er kaldtloft med tilkomst via luke fra vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktskjolder i takkonstruksjonen ved pipen. Ventilasjonskanalene fra våtrommene er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak
• Ifølge kontaktpersonen stammer fuktskjoldene fra tiden før taket ble skiftet i 2009. Det ble målt 15 vektprosent trefukt, som ikke indikerer kritisk fuktinnhold. Det kan likevel ikke utelukkes pågående fuktpåvirkning, og forholdet bør følges opp.

Uisolerte ventilasjonskanaler kan medføre kondens og fuktskader i takkonstruksjonen og bør isoleres.



Fuktmåling ved fuktskjoldene ved pipen viser under grenseverdier. Forholdene kan endres med årstidene, og det anbefales å kontrollere konstruksjonen i perioder med mye regn og vinterstid.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres musesperre i nedre kant av konstruksjonen. Uten slik sperre kan smådyr og insekter komme inn i konstruksjonen og på loftet. Dette kan føre til lukt, tilsmussing og skader på materialer.

TG 2 Vinduer - eldre

Beskrivelse
Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1991 og eldre 1 + 1-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Vinduene er over 35 år gamle. Det er ikke registrert funksjonssvikt på befaringsdagen. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av usikker fremtidig funksjon og økt risiko for fremtidige skader.

Konsekvens/tiltak
• Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold, og utskifting bør vurderes på grunn av alder. Dersom dette ikke gjøres, øker risikoen for funksjonssvikt, slitasje, redusert tetthet og framtidige fuktskader.

TG 1 Vinduer - nyere

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er teak hovedytterdør og malt kjellerdør fra byggeåret, samt en dobbel terrassedør i treverk med 2-lags isolerglass fra 1999.

Vurdering av avvik:

• Kjellerytterdøren har høy alder og er utstyrt med et låsesystem beregnet for innvendige dører. Tetningslisten på terrassedøren slutter ikke tett mot glasset, og ytterdøren mangler tetningspakning.

Konsekvens/tiltak

• Låsesystemet på kjellerytterdøren bør oppgraderes, og mangelfulle tetninger bør utbedres. Forholdene medfører redusert innbruddssikkerhet og økt risiko for luftlekkasjer og fuktinntrengning.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting av steinheller på terreng som ligger inntil boligen, med et areal på ca. 16 m².

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har to utvendige trapper av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekk i betongtrappen ved entreen.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

• Årsaken til sprekkdannelsen bør undersøkes nærmere, og sprekken bør tettes for å hindre vanninntrengning og videre oppsprekking som følge av frostpåvirkning.

• Manglende rekkverk innebærer risiko for fallulykker. Det bør etableres rekkverk på trappen for å bedre personsikkerheten og redusere skaderisiko.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, laminat og teppe.

Det er registrert noe knirk på deler av gulv.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med tapet og panelplater. Himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Himlingsplater på et begrenset området i stuen er dårlig festet.

Konsekvens/tiltak

• Platenes innfesting bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov. Svikt i innfestingen kan medføre at himlingsplater løsner og faller ned.

Radon

Beskrivelse

Basert på tilgjengelige kartdata ligger eiendommen i et område med middels aktsomhetsgrad av radon.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om radonmåling i egen bolig, men det stilles krav til måling i eventuelle utleieenheter i henhold til forskrift om strålevern og bruk av stråling.

Det anbefales likevel å gjennomføre radonmåling for å kartlegge radonnivået og sikre et trygt innemiljø. Manglende måling medfører usikkerhet knyttet til radonnivået, og forhøyede verdier kan innebære helserisiko.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein med to røykløp, vedovn, to åpne peiser og sotluke i kjelleren.

Fyringsanlegget har vært kontrollert av kommunalt feiervesen. Det er ikke registrert avvik ved siste tilsyn datert 15.10.2024. Vurderingen er basert på visuell observasjon og tilgjengelige opplysninger.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjelleren er det teppe på deler av betonggulvet. Veggene består av mur og trepanel. Deler av grunnmuren har innforede vegger som ifølge egenerklæringen ble etablert på begynnelsen av 1980-tallet.

Det er utført hulltaking i vestveggen i den ene stuen, hvor det ble målt et fuktinnhold på 11 vektprosent i trevirket.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert saltutslag på vegger og gulv. Fuktindikator viser forhøyede verdier i både gulv og vegger. Forholdet indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Fukt i gulv og vegger henger sammen med manglende eller svekket beskyttelse mot fukt fra grunnen, som drenering og fuktsikring rundt bygget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Årsaken til fuktpåvirkningen bør undersøkes nærmere. Det kan være behov for kontroll av drenering og fuktsikring rundt bygget. Ved vedvarende fukt kan det oppstå skader i konstruksjonen over tid.



Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i det undersøkte måleområdet i den innforede treveggen mot kjellermuren.

Innforede vegger mot kjellermur er en risikokonstruksjon, og det kan derfor ikke utelukkes forhøyede fuktverdier eller fuktskader i andre deler av konstruksjonen.



Det er registrert saltutslag i gulv og vegg.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp ned til kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Trappen har for store åpninger i rekkverket og mellom trinnene. Rekkverkshøyden er for lav, og trappen mangler håndløper. Forholdene medfører redusert personsikkerhet og økt risiko for fallulykker.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverket og åpningene mellom trinnene bør sikres, og det bør monteres håndløper for å redusere risikoen for fallulykker.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av eldre malte fyllingsdører med normal slitasje sett i forhold til alder og bruk.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har våtromsvinyl på gulv og malte eldre våtromsplater på vegger. Det er himlingsplater i himlingen.

Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Våtrommets vanntette sjikt er fra byggeåret og har overskredet forventet levetid.
Vaskerommet har kun naturlig ventilering uten tilluft.

Samlet tilstandsgrad 3 er satt på grunn av våtrommets alder, registrerte avvik og manglende dokumentasjon på tettesjiktets utførelse og tilstand.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes rehabilitering av våtrommet. Videre bruk utover forventet levetid øker risikoen for lekkasje og fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder nødvendig utbedring av våtrommet med tilsvarende oppbygging og standard som registrert ved befaring.

Estimatet omfatter ikke oppgradering av standard eller eventuelle skjulte forhold i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerom fra byggeåret.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra vindfanget, uten utslag på fukt.

Tilstandsrapport



Det ble ikke registrert unormale fuktverdier på målestedet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret og det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har våtromsvinyl på gulv og eldre våtromsplater på vegger. Det er himlingsplater i himlingen.

Rommet er utstyrt med nedfelt servantinnredning, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

• Våtrommets vanntette sjikt er fra byggeåret og har overskredet forventet levetid. Det er registrert utette skjøter mellom baderomsplatene i våtsonen, knirk i gulvet og kun naturlig ventilasjon uten tilluft.

Samlet tilstandsgrad 3 er satt på grunn av våtrommets alder, registrerte avvik og manglende dokumentasjon på tettesjiktets utførelse og tilstand.

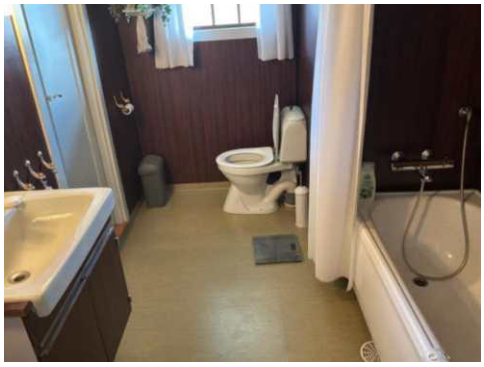
Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes rehabilitering av våtrommet. Videre bruk utover forventet levetid øker risikoen for lekkasje og fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder nødvendig utbedring av våtrommet med tilsvarende oppbygging og standard som registrert ved befaring.

Estimatet omfatter ikke oppgradering av standard eller eventuelle skjulte forhold i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bad fra byggeåret.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra toalettrommet, uten utslag på fukt.



Det ble ikke registrert unormale fuktverdier på målestedet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 1993 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har tapetserte vegger, laminat på gulv og himlingsplater i himlingen.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med servant og toalett.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet er naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon, noe som gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk, samt at rommet mangler tilluft.

Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, da avtrekk forutsetter tilførsel av erstatningsluft.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres mekanisk avtrekk og sikres tilstrekkelig tilluft til toalettrommet. Mangelfull luftutskifting kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt fuktbelastning over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er utført med kobberrør. Stoppekranen er lokalisert i kjelleren.

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

Konsekvens/tiltak
• Røropplegget bør følges opp med jevnlig tilsyn for tegn til lekkasje. Ved oppussing eller rehabilitering bør utskifting vurderes. Eldre røropplegg har økt risiko for lekkasjer og følgeskader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av plastrør.

Vurdering av avvik:
• Avløpsrørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Rørenes alder medfører økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt. Det anbefales jevnlig tilsyn, og utskifting bør vurderes ved fremtidig rehabilitering.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluft kan gi redusert luftutskiftning og medføre dårligere inneklima. Det bør etableres tilluftsventiler i oppholdsrom som mangler dette.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank i kjelleren.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få installasjonen vurdert av autorisert elektriker og eventuelt etablere fast tilkobling. Dette vil kunne redusere risiko for varmgang i stikkontakten.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Boligen har en luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på service av varmepumpen.

Ifølge kontaktperson har varmepumpen gjennomgått regelmessig service, men dette er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Manglende vedlikehold kan medføre redusert effekt, økt energibruk og økt risiko for driftsfeil. Service anbefales.

⚠ 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
Boligen selges som dødsbo. Eieropplysningene er derfor begrensede, og det foreligger ikke informasjon om det elektriske anleggets historikk, vedlikehold eller eventuelle tidligere feil og utbedringer.

Sikringsskapet er plassert i entréen og har hovedsikring på 50 A med tilhørende automatkurser.
Anlegget er fra byggeåret og fremstår delvis oppgradert med blant annet bytte av innmat i sikringsskapet og opprettet nye kurser for oppvaskmaskin, varmtvannstank og stikk til varmepumpe.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av autorisert fagperson. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om det elektriske anleggets tilstand. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person, og at eventuelle avvik utbedres.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Det er røykvarsler i hver etasje. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:
• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Drenering og fuktsikring fremstår som fra byggeåret, bortsett fra nordsiden hvor det er lagt fuktsikring mot grunnmuren i forbindelse med støp av ny kjellertrapp.

Det er forøvrig ingen synlig fuktsikring og utførelsen har ikke vært mulig å verifisere, da konstruksjonene er skjulte. Vurderingen er basert på registrerte forhold ved befaringen samt konstruksjonenes alder.

Vurdering av avvik:
• Drenering og utvendig fuktsikring er hovedsakelig fra byggeåret og har på grunn av alderen usikker fremtidig funksjon. Det er registrert fuktpåvirkning på innvendig side av grunnmuren, noe som indikerer utilstrekkelig beskyttelse mot fukt fra grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes tiltak for å redusere fuktbelastningen, som vurdering av utskifting av drenering og utvendig fuktsikring. Vedvarende fukt kan over tid medføre skader på materialer og redusert brukskvalitet i kjelleren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvise riss innvendig på grunnmurens pussede overflate. Sprekkene vurderes å være relatert til alder og bevegelser i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Riss i grunnmuren bør følges opp og utviklingen kontrolleres over tid. Dersom sprekkene øker i omfang, bør forholdet vurderes nærmere av fagkyndig for å avklare årsak og behov for tiltak.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Det er tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Terrenget bør justeres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Manglende fall fra grunnmuren kan gi økt fuktbelastning og risiko for fuktskader.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig kjellertrapp.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Trappen har for store åpninger i rekkverket og mellom trinnene. Rekkverkshøyden er for lav, og trappen mangler håndløper. Forholdene medfører redusert personsikkerhet og økt risiko for fallulykker.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om ettermontering av snøfangere opp til dagens forskriftsnivå. For å redusere risiko for snø- og isras anbefales det likevel å vurdere montering av snøfangere.

Tilstandsrapport

• Manglende rekkverk innebærer risiko for fallulykker. Det bør etableres rekkverk på trappen for å bedre personsikkerheten og redusere skaderisiko.

• Det er ikke krav om radonmåling i egen bolig, men det stilles krav til måling i eventuelle utleieenheter i henhold til forskrift om strålevern og bruk av stråling.

Det anbefales likevel å gjennomføre radonmåling for å kartlegge radonnivået og sikre et trygt innemiljø. Manglende måling medfører usikkerhet knyttet til radonnivået, og forhøyede verdier kan innebære helserisiko.

• Rekkverket og åpningene mellom trinnene bør sikres, og det bør monteres håndløper for å redusere risikoen for fallulykker.

• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om det elektriske anleggets tilstand. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person, og at eventuelle avvik utbedres.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i tegninger

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med bod fundamentert på plate på mark i betong. Vegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående trekledning. Taket er valmet og utført med W-takstoler tekket med glasert teglstein. Taket har nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Beskrivelsen gir kun en enkel oversikt over bygningens konstruksjon og oppbygning, uten vurdering av tilstand, avvik eller tilstandsgrader.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

NORBERG BYGGKONSULT AS
Fenris vei 13
3150 TOLVSRØD

Norsk takst

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

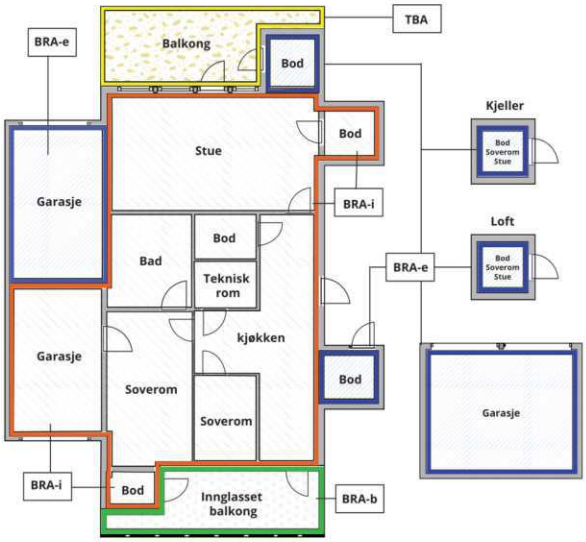
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	126			126	16
Kjeller	117			117	
SUM	**243**				**16**
SUM BRA	**243**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, toalettrom, vaskerom, kjøkken, stue, gang, soverom, bad, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Byggetegninger datert 25.05.1970 er lagt til grunn for vurderingen.

Kjeller:

På tegningene er det vist et disponibelt rom som i dag er oppdelt ved etablering av en skillevegg og et teknisk rom.

På tegningene er det vist et hobbyrom som i dag fremstår som et innredet oppholdsrom.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt søknadspliktig. Dersom dagens bruk ikke er godkjent, kan kommunen kreve at forholdet rettes.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2026	Jonas Norberg	Takstingeniør
	Hedda A Hollick Kamfjord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
729 Færder	13	260		0	997.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rødstrupeveien 7

Hjemmelshaver
Kamfjord Hannelore Karin Monika

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	05.10.2026		Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	08.10.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	08.10.2026		Fremvist		Nei
Tegninger	25.05.1970		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	28.07.1971		Gjennomgått		Nei

NORBERG BYGGKONSULT AS
Fenris vei 13
3150 TOLVSRØD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

NORBERG BYGGKONSULT AS
Fenris vei 13
3150 TOLVSRØD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Tønsberg	Oppdragsnr.	13260163
Addresse	Rødstrupeveien 7		
Postnr.	3142	Sted	VESTSKOGEN
Selgers navn	Hedda A Hollick Kamfjord		
Selgers navn	Hannelore K M Kamfjord		
Selgers navn	Ulla Elise H K Skjelland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Hannelore Kamfjord

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1971

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If forsikring

Polise/avtalenr.:

3993245

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
H A
U E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet takk i 2009

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Brødrene TB & HP Hansen As

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Under inngangstrapp

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Drenering kortende ved utvendig inngang til kjeller, og ny utvendig kjellertrapp i betong.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Murermester Dag Arne Nilsen AS

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Panel, teppe og varme i gulv. Ble gjort på tidlig 1980-tall, vet ikke av hvem

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.10.2026

Signert av *Hedda A Hollick Kamfjord*

Signert av *Ulla Elise H K Skjelland*

Initialer selger:
H A
U E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Rødstrupeveien 7, 3142 VESTSKOGEN**	
Dato for energimerking **07.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-365689**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7060351**
Gårdsnummer **13**	Bruksnummer **260**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **252,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **174,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **198,70**

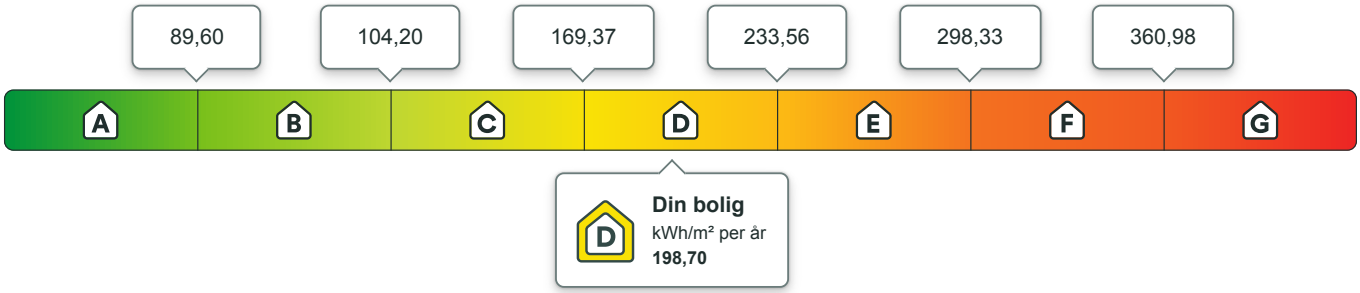
Rødstrupeveien 7, 3142 VESTSKOGEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
34 328,61	**197,29**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Rødstrupeveien 7, 3142 VESTSKOGEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Rødstrupeveien 7, 3142 VESTSKOGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

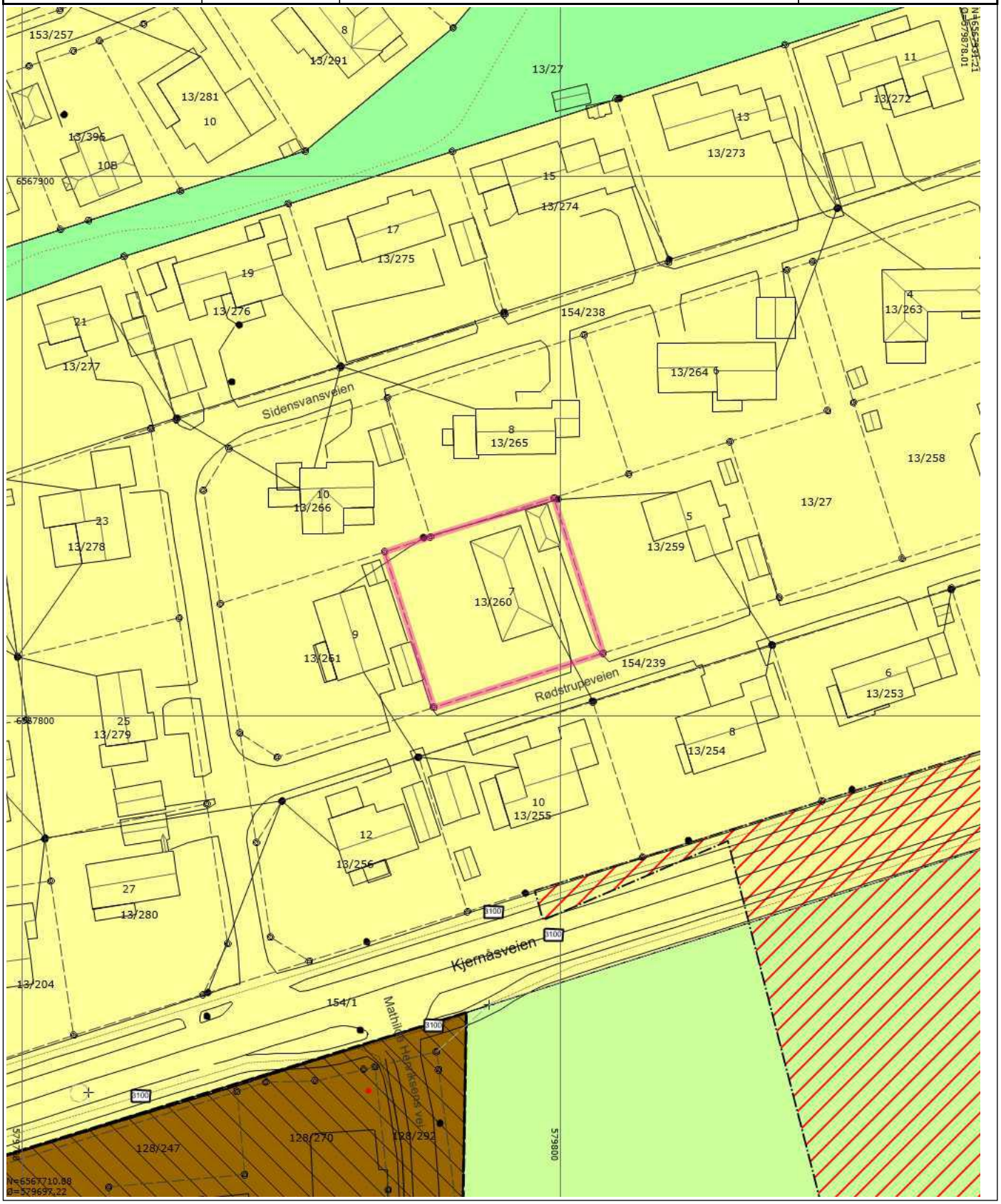
For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Færder kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 260	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rødstrupeveien 7 3142 VESTSKOGEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk
1:1000

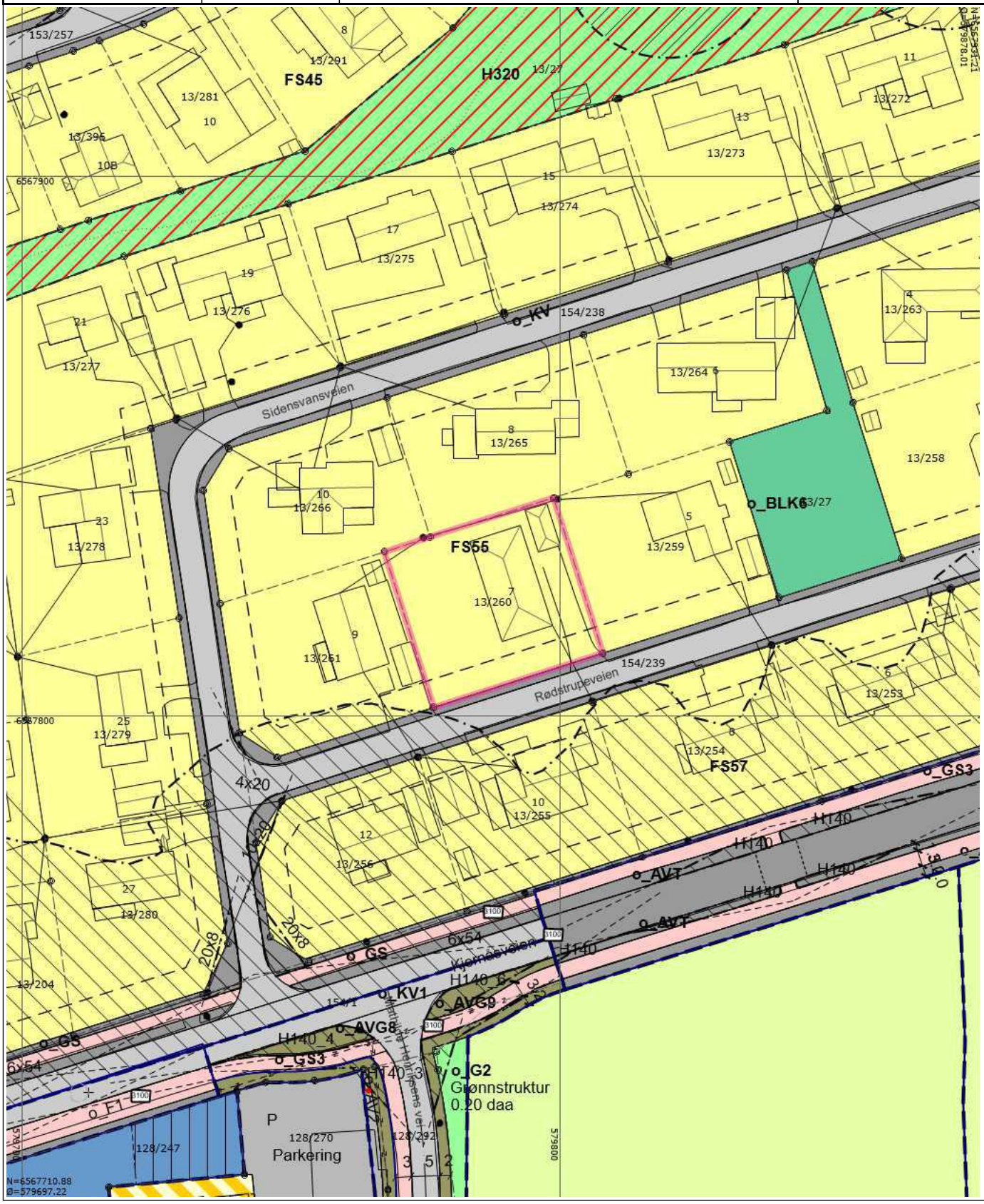


Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Grense for gjennomføringsoner
- Ras- og skredfare
- Krav om felles planlegging
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Fremtidig
- Friområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

Færder kommune	Reguleringsplaner				
	Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 260	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Rødstrupeveien 7 3142 VESTSKOGEN			
	Annen info:	Vestskogen			

Målestokk
1:1000



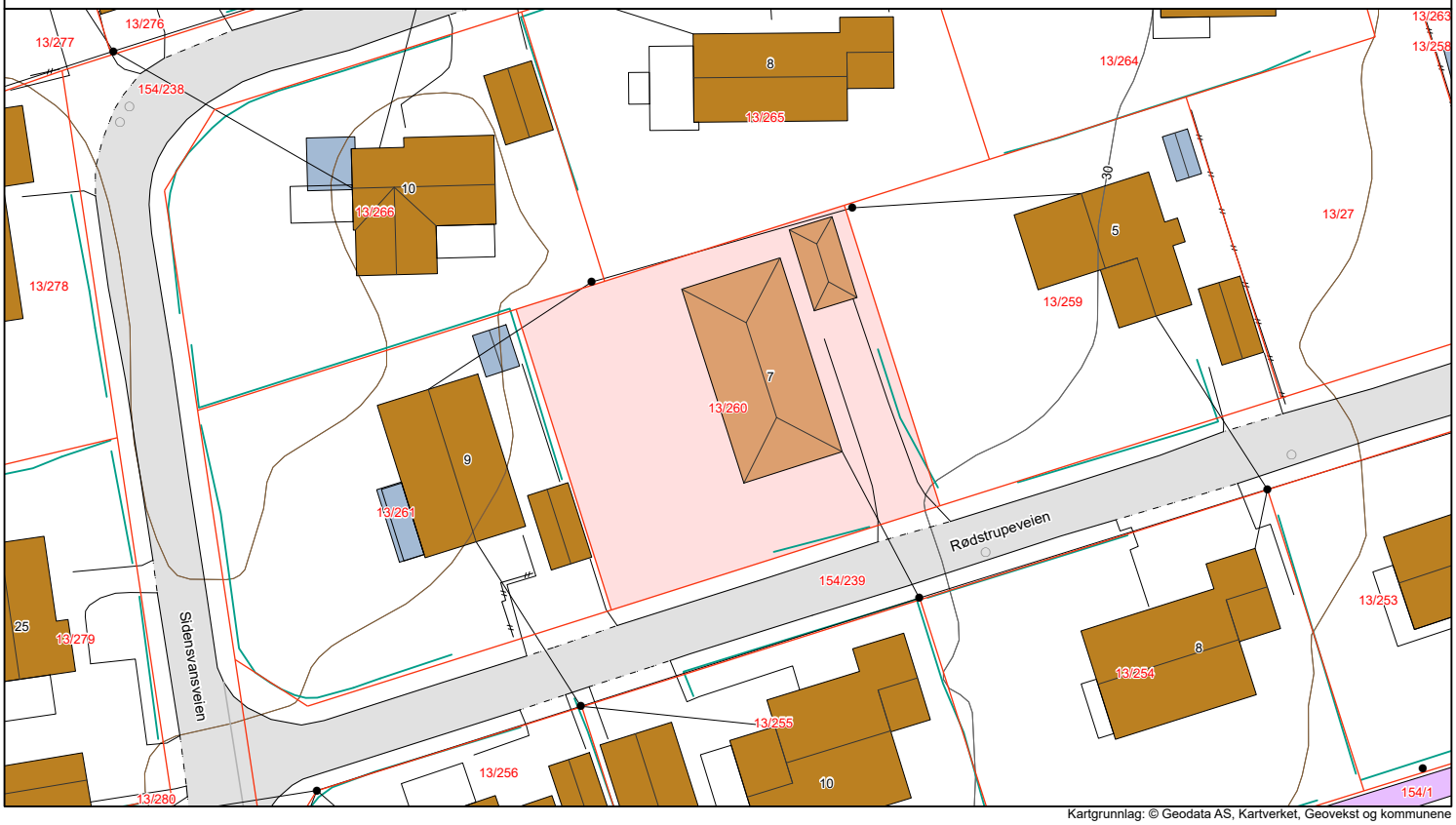
Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Forretning
- Landbruksområde
- Offentlig trafikkområde
- Bevaring naturmiljø
- Flomfare
- Frisikt
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Lekeplass
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, tekniske anlegg
- Annen veggrunn, grøntareal
- Parkering
- Grønnstruktur
- Friområde
- Høydekurve

Oversiktskart

Adresse: **Rødstrupeveien 7, 3142 Vestskogen**
Gnr/Bnr: **3911/13/260/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 997 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.10.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Matrikkelkart

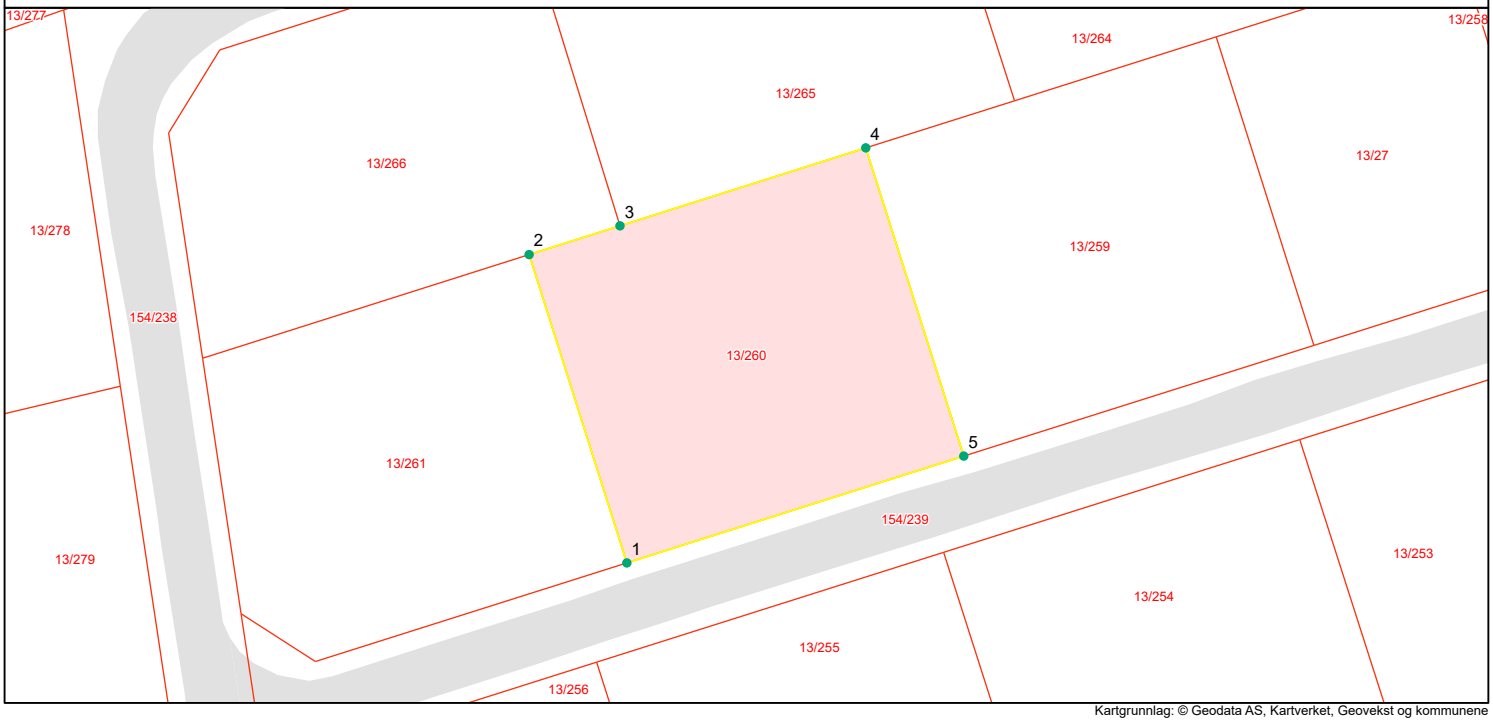
Adresse: **Rødstrupeveien 7, 3142 Vestskogen**
Gnr/Bnr: **3911/13/260/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 997 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.10.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 997 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

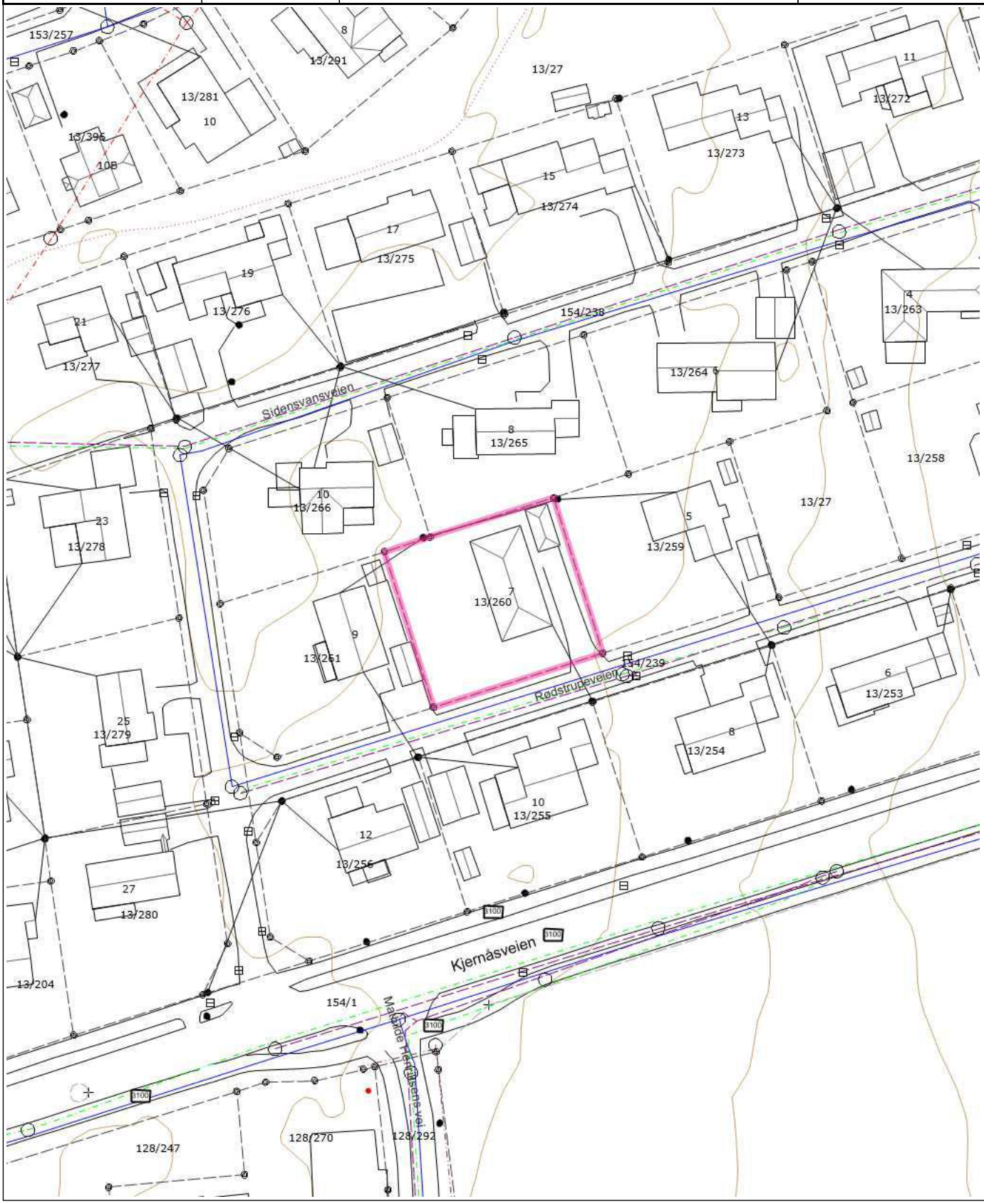
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6567801.64	579776.45	Ikke spesifisert	Rør	Teodolitt med elektronisk	12	30.26	0
2	6567830.47	579767.33	Ikke spesifisert	Rør	Teodolitt med elektronisk	12	8.9	0
3	6567833.16	579775.81	Ikke spesifisert	Rør	Teodolitt med elektronisk	12	24.09	0
4	6567840.45	579798.75	Ikke spesifisert	Rør	Teodolitt med elektronisk	12	30.26	0
5	6567811.63	579807.9	Ikke spesifisert	Rør	Teodolitt med elektronisk	12	33.02	0

Færder kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 260	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rødstrupeveien 7 3142 VESTSKOGEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kum - annen eier
- Sandfangskum
- Sluk
- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve



- Avløp felles
- Overvann
- Pumpeledning felles
- Pumpeledning spillvann
- Spillvann
- Vannledning
- Hyd
- Kum
- Pumpestasjon vann
- Pumpestasjon AF
- Pumpestasjon SP
- Overløp
- Utslipp
- Sluk
- Sluk
- Bekkeinntak m. ri
- Bekkeinntak
- Stoppekran
- Grenpunkt

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

Færder kommune

Ledningskartverket

N

Dato: 2026.10.06

Sign: AB

Målestokk

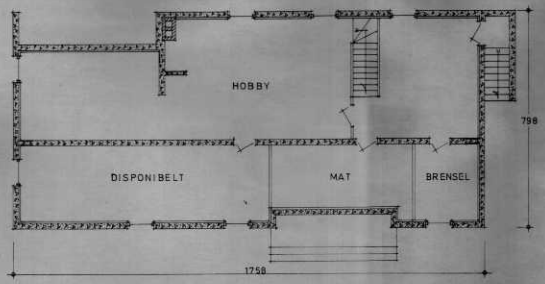
1:500


1806100009NOT305948
Sidensvansveien
Rodstrupeveien
Kjernåsveien
Pp.4218
13/291
13/281
13/270
13/271
13/272
13/273
13/274
13/275
13/276
13/262
13/263
13/264
13/265
13/266
13/27
13/257
13/258
13/259
13/260
13/261
13/252
13/253
13/254
13/255
13/256
27,13
INNKOMMET:
349/80

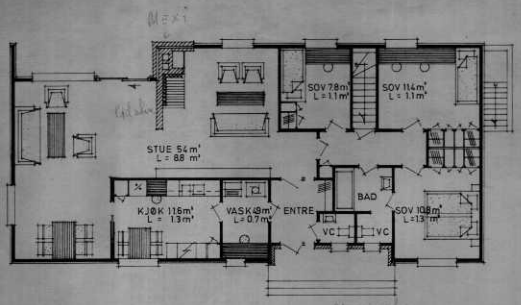
1806100009NOT305934

INNKJØPT REGISTRERT OG UTGIFTSFØRT
INNKJØPT 22.6.70 ANSVAR
REGNSKAPSÅRET 1970 384/70

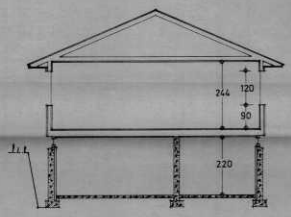




PLAN AV KJELLER



PLAN AV 1 ETASJE



SNITT



FASADER



D-NK+73397

22.6.70
364/70

Anmeldelsestegning

BYGGHERRE: Oddt Klungland BYGGEKOMMUNE:

GRUNNFLATE 1317m² LEIEAREAL

4 STK 1:100
DATO 25-5-1970
RETTET

BYGG.NR.	TEGN.NR.
	001

VIKTORIA · HUS Granly ÷
Storgaten 129 Porsgrunn

180610000900T305941

NØTTERØY KOMMUNE

BYGNINGSVESENET

Nøtterøy, den 28. juli 1971.

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E.

Arbeidssted: Rødstrupeveien 7. Arkiv nr.: 4946.

Arbeidets art: Nybygg

Bygningens art: Enebolig

Byggherre: Odd Kamfjord.

Anmelder: Victoria Hus.

Ansvarshavende: Roar Buer.

Rørlegger: Ole Løke.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Etter avholdt synsforretning idag bemerkes følgende:

1. Dør og trapp i forbindelse med utvendig kjellernedgang mangler.
2. Kjellerinnredning er ikke ferdig.
3. Inngangstrapp er ikke pusset.
4. Taknedløp må få tett overgang til semetrør.

Dette rettes innen: 1.7.72.

E. R.

Produsent:

Vestfold Garasje

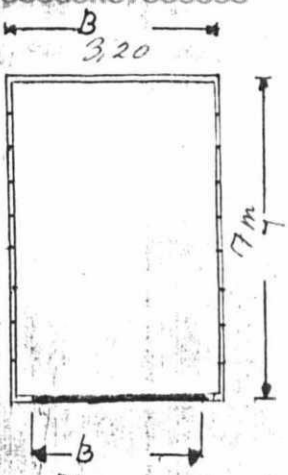
BRØDR. JOHANNESSEN
INNLAGET, 3220 HAUKERØD — SANDEFJORD
TELEFON 75 135



Front
Enkel-garasje



Sidevegg



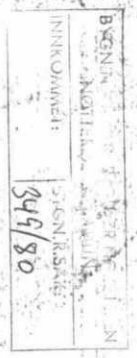
Plan
Enkel-garasje

MATERIALBESKRIVELSE
FOR TREGARASJE

REISVERK	: 1,5"x 3"
PANEL	: 3/4" liggende eller stående.
SVILLER	: Trykkimpregnerte.
TAKSPERRER	: 2"x 4"
VIPPEPORT	: 1½"x 3" rammetre
TAK	: Rupanel og ~~A-papp~~ Takstein

Kun justerte materialer.





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

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 06.10.26

Gnr:	13	Bnr.:	260	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Rødstrupeveien 7						
Selger/Megler	Privatmegleren						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt ☒	privat ☐

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

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	10236
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m^3-pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon Tillegg+/fradrag- Helårs ☒ Sommer ☐	3130 +400
Feiing	2 x 516
Merknad: Tillegg for beholder til plastavfall	

Alle priser er inkl.mva.

Olje/parafin:

Det er forbud mot fyring med fossil olje og parafin fra 2020. Boliger med oljetank kan bli pålagt å fjerne den.
Merknad:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Færder kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3911 - Færder kommune	**13**	**260**	**0**	**0**	Rødstrupeveien 7, 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)	997.23m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	997.23m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3911 2016003	Vestskogen (9.2.2022)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	997.07m^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.

Skjema planopplysninger

Eiendom: 3911 - 13/260 - Rødstrupeveien 7

Kommuneplan

Vedtatt dato	06.09.2023
Kommuneplanformål	Boligbebyggelse - Nåværende

Reguleringsplan

Plannr./plannavn	2016003 - Vestskogen
Reguleringsformål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Planforslag / igangsatt planlegging som berører eiendommen

Nei

Kommentar

Feie og tilsynsopplysninger:

3911-13/260/0
Adresse
Rødstrupeveien 7
3142 Vestskogen

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 15.10.24 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	15.10.24	X	

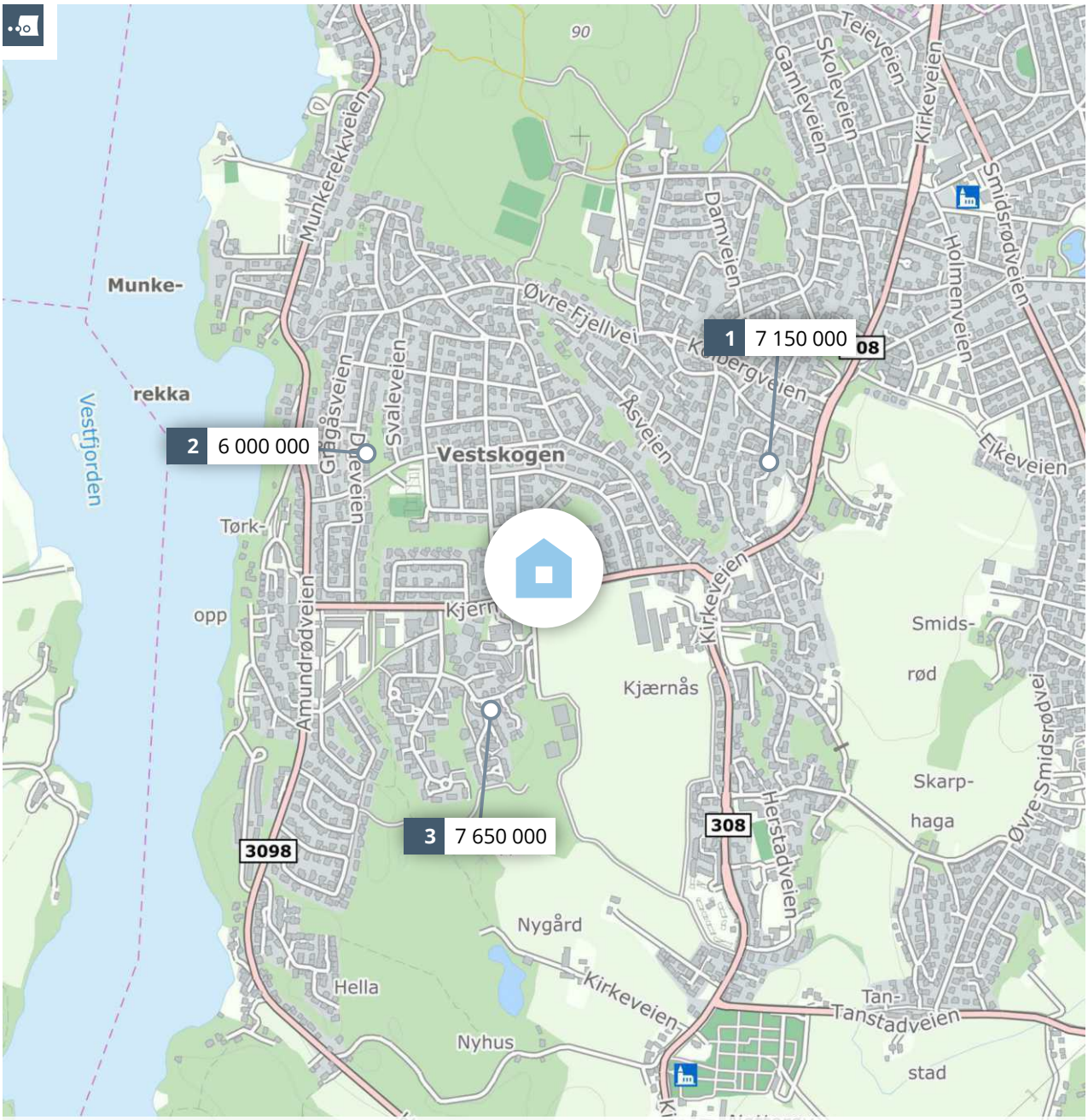
Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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



Meglers verdivurdering

RØDSTRUPEVEIEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 21.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Siri Graf.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rødstrupeveien 7, 3142 VESTSKOGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 13 BNR 260 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3911 FÆRDER GRUNNKRETS VESTSKOGEN

Verdivurdert til

6 000 000

-	6 000 000	24 691
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	243 m²	20 m²	- m²	16 m²	- m²	- m²
Tomt					997 m²	
Byggeår					1971	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Knausveien 50				21.04.2026	7 350 000	**7 150 000**	0	7 150 000	**34 709**
	206 m²	1950	688 m²	5 sov						
2	Dueveien 13				09.06.2026	5 890 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**29 703**
	202 m²	1966	1 130 m²	3 sov						
3	Labakken 111				15.05.2025	7 500 000	**7 650 000**	0	7 650 000	**28 439**
	269 m²	1975	1 404 m²	3 sov						

Rødstrupeveien 7 ligger i Vestskogen på Nøtterøy i Færder kommune, et etablert boligområde med rolige omgivelser og nærhet til både natur og daglige servicetilbud. Her bor du i et familievennlig område med gode forutsetninger for en praktisk hverdag.

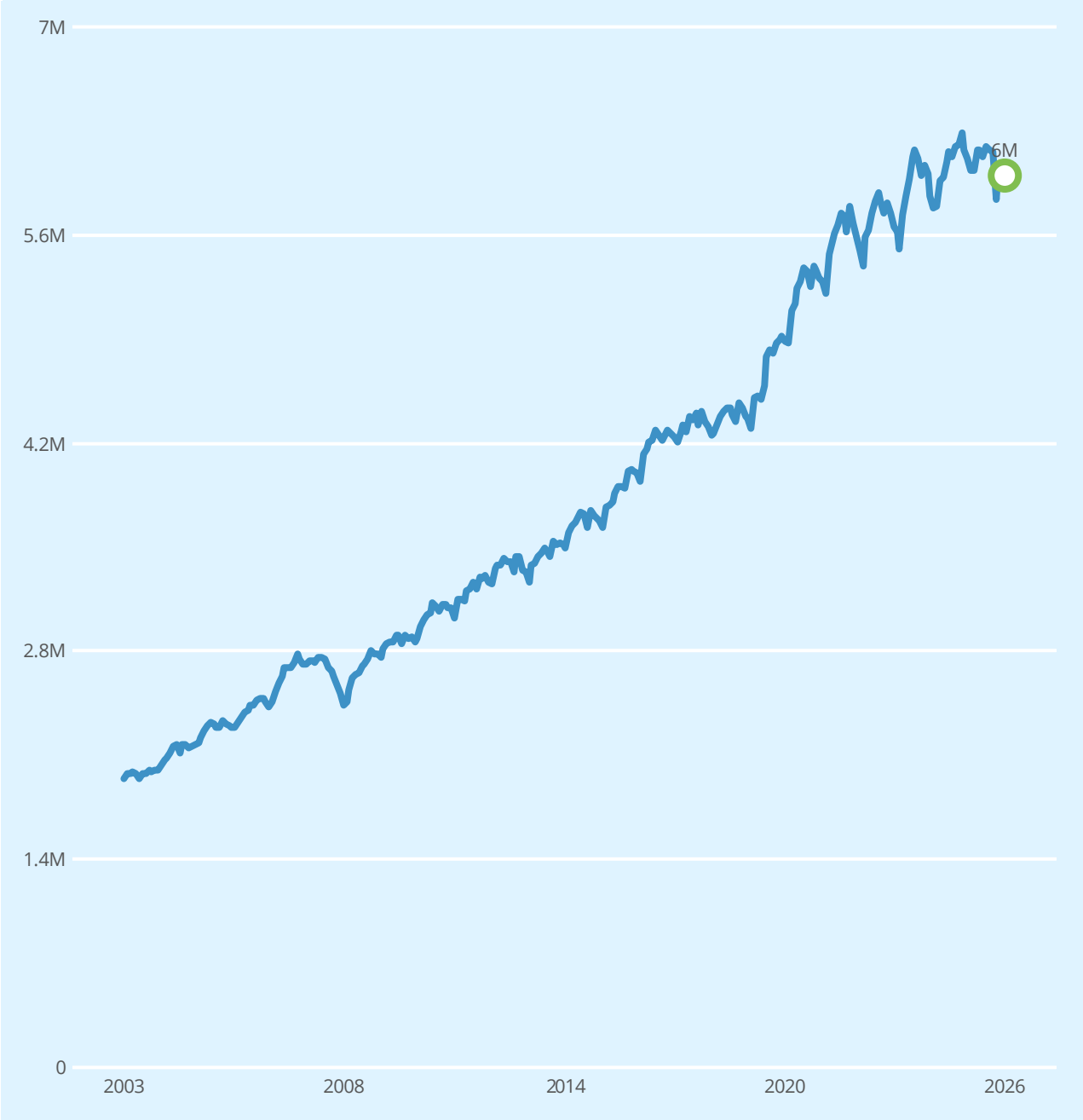
Boligen er en romslig enebolig over to etasjer med tre soverom, bad og vaskerom. Eiendommen har en stor gårdsplass med garasje og en flat, romslig hage med gode solforhold. Boligen har behov for oppussing, og gir dermed muligheter for å sette sitt eget preg på både bolig og uteområder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i VESTSKOGEN grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs

6.6M
6.4M
6 110 000 Prisantydning i snitt
6.0M
5.8M
5.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
34
dager

Eneboliger solgt i VESTSKOGEN grunnkrets siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

5 612 000 Prisantydning i snitt
5 319 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
134
dager

for 5.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

35 328 FÆRDER kommune i snitt siste 9 mnd
29 885 VESTSKOGEN grunnkrets i snitt siste 9 mnd
24 691 Rødstrupeveien 7 Totalpris 6 000 000

Utpl. kr. 190.- 30/12-69
f. sorensk.,
Tkh kg.k.

Dagbok nr. 6102
Tønsberg sorenskriverembete 30 DES. 1969

SKJØTE

Undertegnede Nøtterøy kommune ved ordfører og rådmann skjøter og overdrar herved til

Odd Kamfjord, ... født 27/3-1937

tomten Rødstrupeveien 7 Gnr. 13 bnr. 260 av skyld 0,02 mrk

i Nøtterøy

stor ifl. oppmåling 997,8 m² for kr. 16.962,60
+ avgift til kloakkrenseanlegg 1.200,00
som beregnes slik: 18.162,60

(997,8 m² a kr. 17,- kr. 16.962,60)

Avdrag kjøpesum kr. 3.162,60 betales kontant ved utstedelse av skjøte og deretter kr. 1.000,- i avdrag inntil kjøpesummen er betalt, hvert års 1. april og første gang 1. april 1970.

Den til enhver tid ubetalte kjøpesum forrentes med 4 % årlig. Rentene betales etterskuddsvis halvårlig hver 1. april og 1. oktober, første gang 1. april 1970.

Av forfalne renter svares 5 % rentesrente og av forfalne avdrag 5 % etterskuddsrente.

For tomten gjelder følgende bestemmelser:

1. Ved eventuelt salg av eiendommen med påstående hus kan kommunen forlange restkjøpesum for tomten innbetalt, helt eller delvis i forbindelse med overdragelsen.

2. For ubetalt kjøpesum, renter og omkostninger har kommunen første prioritets panterett i tomten og de på tomten stående og oppførendes bygninger, samt i tilfelle ildebrann bygningens assuransesum.

   Dersom
   a. Forfalne avdrag og/eller renter ikke betales i rett tid, eller
   b. Pantet ikke holdes uforringet vedlike eller om brannforsikring for noen del av de påstående eller oppførendes bygninger opphører eller hvis skatter eller andre offentlige utredelser samt renter og — i tilfelle — avdrag av bedre prioriterte obligasjoner ikke betales senest 6 uker etter forfallsdag eller der avholdes eller gjentagende tillyses tvangsauksjon over pantet eller noen del derav, er kommunen berettiget til ikke blott å holde seg til kjøperen og pantets senere eiere, men også til uten lovmål og dom og uten hinder av løsningsrett, som fraskrives, å realisere pantet ved auksjon.
   I tilfelle av søksmål vedtar kjøperen for seg og pantets senere eier eller eiere Nøtterøy forliksråd og ting etter varsel som for innenbygdsboende

forkynt enten for ham eller på den pantsatte eiendom for eieren eller medeier eller, om ingen eier bor der, for den der på eierens vegne har tilsyn med eiendommen, eller om den er bortleiet for noen leieboer.

3. Tomten overdras i den stand og stilling som den foreligger ved skjøtets utstedelse. Påstående trær har kommunen rett til å hugge.

4. Tomten blir å bebygge i samsvar med de byggeregler og vedtekter som gjelder for strøket.

5. Tomtens bebyggelse skal være påbegynt innen utgangen av året 19.70 og avsluttet senest i 19.71. Kjøperen kan i ekstraordinære tilfeller søke om å få fristen forlenget. Hvis bebyggelsen ikke er påbegynt innen utgangen av året 19.70. og kjøperen ikke innen 3 måneder etter at han er varslet derom begynner byggearbeidet, kan kommunen forlange tomtet skjøtet tilbake mot å betale kjøpesummen uten tillegg av renter og omkostninger.

6. Hvis kommunen finner det nødvendig å legge vann- eller kloakkledninger samt elektriske kraft- eller kabelledninger over den solgte tomt, plikter kjøperen å finne seg i dette. Videre har kommunen rett til å utføre vedlikehold og fornyelse av sine ledninger overfor kjøperens eiendom. Det samme gjelder for naboeiendommer om kommunen finner at ledninger fra disse skal legges over denne tomt.

7. Avståes tomt eller noen del av samme til kommunens eget eller det offentliges bruk, så tilkommer ikke tomtens eier, hvis den del som avståes ikke er bebygget, større erstatning for grunnen enn forholdsvis etter hva det i sin tid er betalt for samme. I andre tilfeller bestemmes erstatningen i mangel av minnelig overenskomst ved skjønn avgitt på lovlig måte.

8. For tilfelle helt eller delvis salg av tomt med eller uten bebyggelse har Nøtterøy kommune forkjøpsrett. For ubebygget tomt til samme beløp som kommunen i sin tid har solgt den for. Hvis kommunen ikke innen 3 uker etter at saken er bragt inn for formannskapet har gjort vedtak om å nytte forkjøpsrett, er den bortfalt.

9. Eventuelt gjerdehold og oppsetting av sokkel mot naboeiendommer og offentlig vei, er kommunen uvedkommende.

10. Ved lån i Den norske Stats Husbank, banker, pensjonskasser og forsikringsinnretninger vikes herved prioritet for inntil 60 % av eiendommens verdi.

11. Kjøperen betaler alle salgs- og skjøteomkostninger, herunder også omkostninger ved utstedelse av målebrev.
For tomten gjelder følgende tilleggsbestemmelser: .....

.....

.....

Nøtterøy, den 8. desember 19 69.

Ingvi Andersen ..... Arvin Myrvold .....

Ordfører. Rådmann.

Som kjøper godtas foranstående vilkår

.....

Oscar Eriksen & Sønner - Horten

Rødstrupeveien 7

Nabolaget Vestskogen - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Labakken skole (1-7 kl.) 461 elever, 31 klasser	5 min 0.4 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.... 230 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Teie skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	22 min 1.8 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 24 klasser	22 min 1.8 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 37 klasser	5 min 2.6 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	5 min 2.6 km
Færder videregående skole 750 elever	6 min 3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Linerleveien Kjernåsveien Linje 100	3 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	9 min 4.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	31 min

BARNEHAGER

Steinerbarnehagen på Nøtterøy (1-5... 75 barn	5 min 0.4 km
Hundremeterskogen barnehage (1-5 å... 21 barn	7 min 0.5 km
Labakken barnehage (1-5 år) 43 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vestskogen	5 min
Meny Teie Torg	21 min

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

VARER/TJENESTER

Bellevuesenteret	20 min
Vitusapotek Vestskogen	3 min
Nøtterøy Vinmonopol	22 min

SPORT

Steinerskolen	3 min
Teie idrettspark	19 min
EVO Nøtterøy	3 min
ENERGY Fitness Borgheim	4 min

«Trygt og fint for barn»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

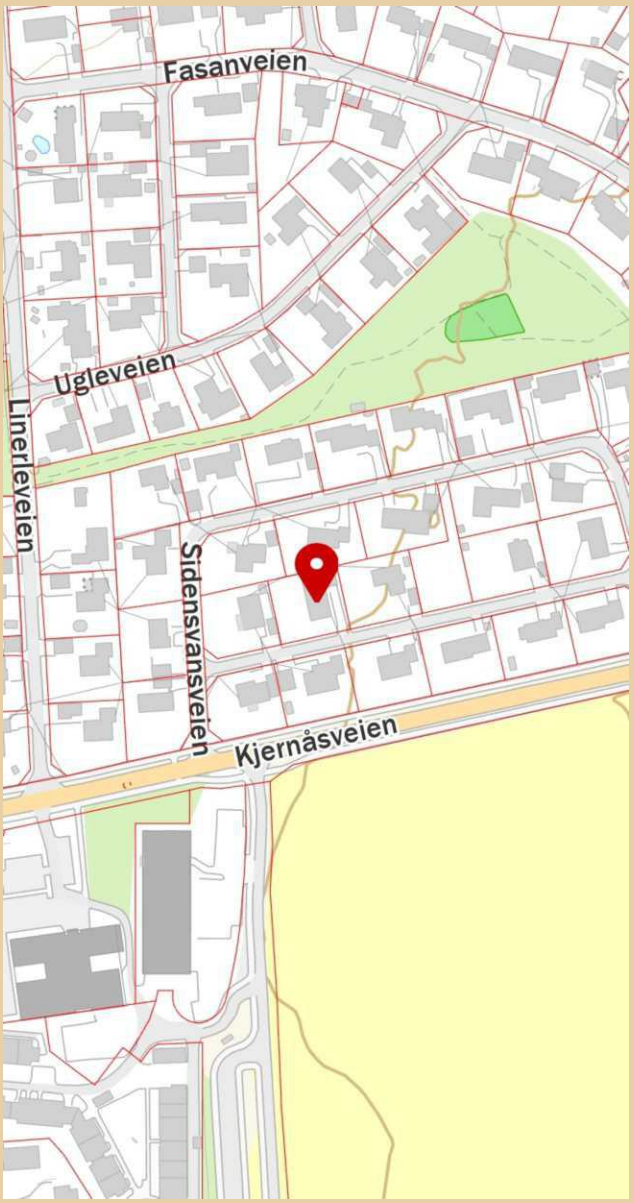
Gateparkering
Lett 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



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

Rødstrupeveien 7

Nabolaget Vestskogen - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Labakken skole (1-7 kl.) 461 elever, 31 klasser	5 min 0.4 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.... 230 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Teie skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	22 min 1.8 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 24 klasser	22 min 1.8 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 37 klasser	5 min 2.6 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	5 min 2.6 km
Færder videregående skole 750 elever	6 min 3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Linerleveien Kjernåsveien Linje 100	3 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	9 min 4.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	31 min

BARNEHAGER

Steinerbarnehagen på Nøtterøy (1-5... 75 barn	5 min 0.4 km
Hundremeterskogen barnehage (1-5 å... 21 barn	7 min 0.5 km
Labakken barnehage (1-5 år) 43 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vestskogen	5 min
Meny Teie Torg	21 min

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

VARER/TJENESTER

Bellevuesenteret	20 min
Vitusapotek Vestskogen	3 min
Nøtterøy Vinmonopol	22 min

SPORT

Steinerskolen	3 min
Teie idrettspark	19 min
EVO Nøtterøy	3 min
ENERGY Fitness Borgheim	4 min

«Trygt og fint for barn»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

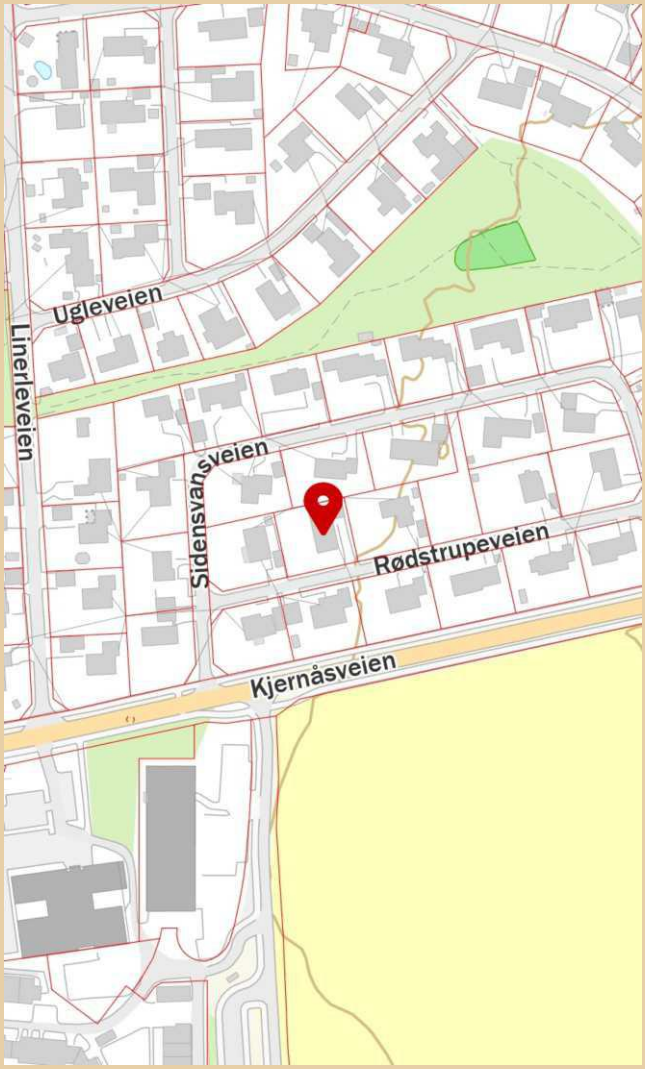
Gateparkering
Lett 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



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

Rødstrupeveien 7

Nabolaget Vestskogen - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Labakken skole (1-7 kl.) 461 elever, 31 klasser	5 min 0.4 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) 230 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Teie skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	22 min 1.8 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 24 klasser	22 min 1.8 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 37 klasser	5 min 2.6 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	5 min 2.6 km
Færder videregående skole 750 elever	6 min 3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Linerleveien Kjernåsveien Linje 100	3 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	9 min 4.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	31 min

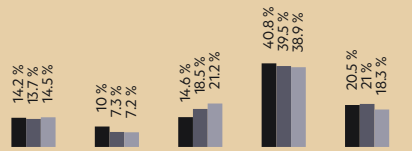
BARNEHAGER

Steinerbarnehagen på Nøtterøy (1-5 ... 75 barn	5 min 0.4 km
Hundremeterskogen barnehage (1-5 år... 21 barn	7 min 0.5 km
Labakken barnehage (1-5 år) 43 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vestskogen	5 min
Meny Teie Torg	21 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vestskogen	1 571	653
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring

SPORT

Steinerskolen	3 min
Teie idrettspark	19 min
EVO Nøtterøy	3 min
ENERGY Fitness Borgheim	4 min

«Trygt og fint for barn»

— Sitat fra en lokalkjent

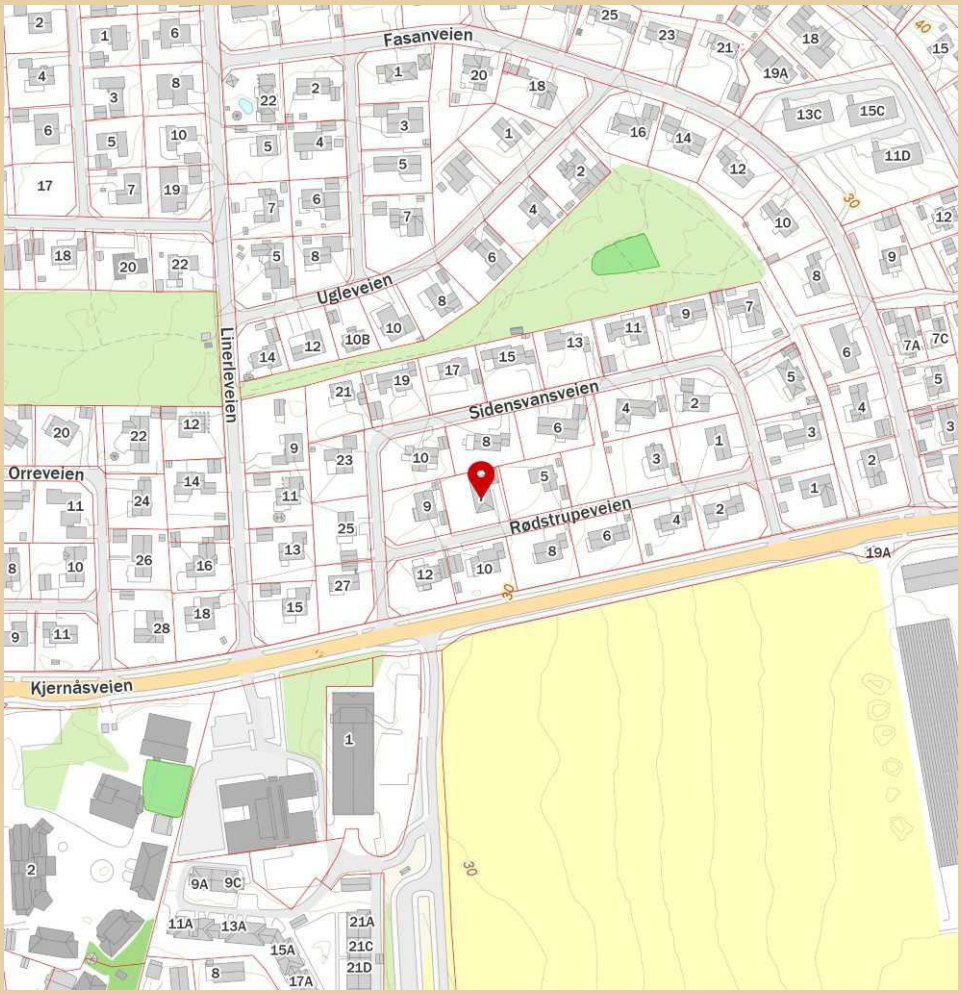
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Gateparkering
Lett 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rødstrupeveien 7, 3142 Vestskogen
Gnr. 13, Bnr. 260, Færder kommune

Oppdragsnummer:
13260163

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Siri Graf

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 472 02 191

E-post: siri.graf@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
