PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

SKOGSTJERNEVEIEN 7

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Energiattest

Ferdigattest

Tegninger

Oversiktskart med VA

Kommuneplan

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Skogstjerneveien 7, 3142 VESTSKOGEN FÆRDER kommune

gnr. 128, bnr. 143

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 213 m²



Befaringsdato: 27.01.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20252-1935 **Eiendomsverdi ref nr:** TR7340

Foretak: Teisbekk Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Sturla Teisbekk **Vår ref:** Jon P. Læret

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

TEISBEKK TAKST OG EIENDOM AS

Teisbekk Takst og Eiendom AS ble startet i juni 2018 og takserer bolig og fritidseiendommer i forbindelse med salg og verdivurderinger, reklamasjonsrapporter, skadetakster og byggvurdering/godkjennelse av bygg.

Jeg er utdannet bygg/tømrermester og ble utdannet takstmann i 1997 og har jobbet fast som takstmann fra 2006.

Medlem av Norsk Takst og Takstnettverket i NITO.



Rapportansvarlig

Sturla Teisbekk
Uavhengig Takstingeniør
sturla@teisbekk.no
452 10 728

Norsk takst

Teisbekk Takst og Eiendom AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1967 med flatt tak hvor det i 2002 ble bygget på ny 2 etg samt ny utebod og tilbygg stue i 1 etg.
Stue ble senere utvidet med spisestue i 2006. Fra spisestue er det utgang til innglasset uteplass med skyvedører fra 2014.

Badene er fra 2005 og 2015 og kjøkken fra 2015. Enkel vaskekjeller.
Vinduer og dører er skiftet i perioden 2001-2020.
Det er etablert terrasser på stuesiden i 2020 med nytt basseng i 2022. Utsyr og varmepumpe er fra 2020.
El-anlegg er oppgradert fra 2002-2021.
VVS anlegg er noe oppgradert i perioden 2002-2015.
Takstein er vasket og takfornyet i 2024.

Som det fremkommer av takstrapporten er det gjort mye med boligen i senere år.

Boligens vann og avløpsanlegg er delvis eldre og drenering er fra byggeår.
Det er innredet kjellerstue som var der da eier kjøpte, og her er det funnet fukt i utforet isolert vegg.
Det er her behov for fornying/utbedring.

For øvrig henvises det til rapporten med beskrivelse av eiendommen og de enkelte bygningsdelene. Noe bilder er lagt inn i rapporten for å vise forhold som er beskrevet.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

TAK
Takkonstruksjonen har takstoler i tre fra 2002.
Eier opplyser at det er lagt inn luftespalte og 20 cm isolasjon i loft.

Det er tilkomst til kaldtloft over stue i 1 etg med luke i vegg fra trapperom i 2 etg. Synlig luftespalte ved undertak.
Ellers noe begrenset mulighet for kontroll av loft.

Taktekkingen er av betongtakstein fra 2002 med OSB undertak med undertaksduk og lekter.
Takstein i takfornyet i 2024 med vask og oppmaling av firma.
Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.
Snøfangere er montert der man normalt ferdes og det er fare for snøras, men ikke rundet hele boligen.

VEGGER
Veggene i 1 etg har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår i 1 etg med 10 cm isolasjon i følge eier.
Fasade har liggende bordkledning som på nordvegg er fra byggeår, øvrige vegger kledd om i 2002-2006. Vegger er opplyst malt i 2025.

Veggene i 2 etg har bindingsverkskonstruksjon fra 2002 med 15 cm isolasjon. Fasade har stående bordkledning. Vegger er opplyst malt i 2025.

VINDUER OG DØRER
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra perioden 2001 -2006.
Bygningen har malt hovedytterdør fra 2007.
Det er malt terrassedører i tre fra 2006 og 2020.

UTEPLASS
Terrasse oppført i impregnert konstruksjon i 2020 i fbm nytt basseng. Utelys og stikkontakt.

Det er etablert basseng i 2020-2022 med skyvetak. Varmepumpe og teknisk utstyr plassert ved utebod.
Tomten er gravd opp rundt basseng i 2024 for å drenere bort grunnvann.

GARASJE OG BOD
Garasje fra byggeår integrert på siden av boligen.
Utebod etablert på siden av bygget i 2002.

INNVENDIG Gå til side

OVERFLATER
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Varme i gulv i vindfanf.
Veggene har malt trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og malt trepanel.
Overflater i 1 og 2 etg er fornyet/pusset opp i perioden 2002-2020.

PIPE OG ILDSTED
Boligen har mursteinspipe fra byggeår med sotluke i kjeller.
Vedovn fra ca 2006 med stålplate under.
Feiertilsyn i 2024.

TRAPP
Boligen har malt tretrapp fra 2006.

INNERDØRER
Innvendig har boligen noe malte glatte dører fra byggeår.
Øvrige dører er skiftet fra ca 2005 og senere.

ROM UNDER TERRENG
Hulltaking er foretatt i kjellerstue og det er påvist fukt i konstruksjonen.
Rommet er innredet før eier kjøpte og det er ukjent oppbygging mot gulv/vegger.

KRYPROM
Det er kryprom under utbygg spisestue, trebjelkelag og stubbegulv.

VÅTROM Gå til side

BAD 1 ETG
Bad fra 2015.
Dokumentasjon: Eier har noen fakturaer, men ikke på alt.

Veggene har baderomsplater. Vindu ved dusj og dusjdører må benyttes videre. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig smøremembran under klemring, ukjent utførelse ellers.

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og

Beskrivelse av eiendommen

dusjdører.

Det er elektrisk styrt vifte.

Fuktsøk er foretatt under badet i kjeller, hvor innkassing ved sluk er åpnet, uten å påvise unormale forhold.

BAD 2 ETG
Bad fra 2005 med noe forenklet utførelse og som begynner å få noe alder.
Dokumentasjon: Eier har noen fakturaer, men ikke på alt.

Veggene har fliser og malt panel. Taket har malt panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk under dusjkabinett og badekar.
Smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Det er naturlig ventilering med takventil.

Hulltaking er foretatt fra trapperom mot dusj, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra 2015 med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat med nedfeklt kum og 1-greps kran.
Vannstopper er ikke montert.

Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt er montert.

SPESIALROM Gå til side

TOALETTROM I KJELLER
Det er etablert toalettrom i 2017 med fliselagt gulv og malt mur/malte plater på vegger.
Det er montert vask og toalett.
Panelovn på vegg. Ventilasjon mangler.

VASKEKJELLER
Vaskekjeller fra byggeår med støpt gulv som er fliselagt og malte murvegger. Støpejernsluk.
Opplegg for vaskemaskin og skyllekum i plast.
Stråleovn på vegg. Elektrisk veggvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS ANLEGG
Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.
Det er skiftet noe vannledninger i fbm oppussing kjøkken og bad i 1 etg samt toalettrom i kjeller.

Innvendige vannledninger på bad i 2 etg er av plast (rør i rør) fra 2005 og med vvs skap på badet. Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår fra kjeller og opp i bygget. Det er skiftet noe avløpsrør til plast i fbm nytt bad i 1 og 2 etg samt toalettrom kjeller.

Varmtvannstanken er fra 2012 på ca. 200 liter. Plassert i kjeller, rommet har ikke sluk.

VENTILASJON
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

VARMEPUMPE
Det er installert varmepumpe i 2010. Service tatt i november 2024.

EL-ANLEGG
Sikringsskap er plassert i vindfang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere av nyere årgang, alder ikke kjent. Hovedkurs på 50 amp.
Inntaksskap fra byggeår i vindfang med skrusikringer. Det er lagt ny kabel fra inntak til sikringsskap i ca 2012 i følge eier.

Innvendig el-anlegg er i stor grad lagt om i 1 etg i perioden 2002-2015 og er nytt i 2 etg i perioden 2002-2009.
Opplegg for basseng i 2020, opplegg for el-bil i 2021,
El-anlegg i kjeller er stort sett eldre. Toalettrom nytt i 2017.

TOMTEFORHOLD Gå til side

TOMT
Det er byggegrunn av leirholdige masser.

DRENERING
Fuktsikring og drenering er fra byggeår med ukjent løsning.
Vanlig for byggeåret var påsmurt fuktsikring på murer og betong/teglsteinrør i grunnen.
Det er gravd opp drenering for basseng i 2024 og dette vil hjelpe noe for bygget mot denne siden.

GRUNNMUR
Bygningen har betonggrunnmur og støpte gulv.

VANN OG AVLØP
Avløpsrør av støpejern og betong fra byggeår. Dette ut ifra alder på bygget og synlige forhold.
Vannledning i kobber fra byggeår. Nyere stoppekran i vaskekjeller.

Offentlig tilknytning via private stikkledninger i følge kommunen.

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

Punktet kan omfatte balkonger, terrasser og rekkverk, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses den enkelte boligen og det som er relevant å kontrollere på befaringstidspunktet. Det settes ingen tilstandsgrad på disse forholdene.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

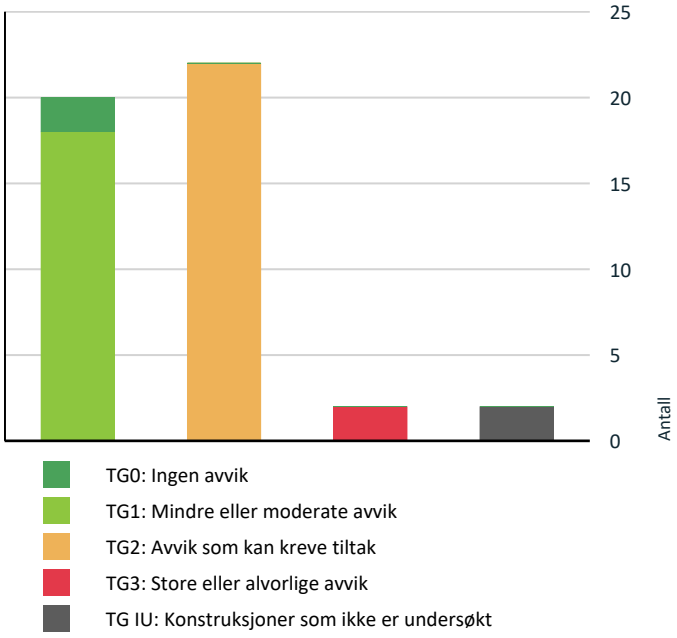
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjeller er innredet etter byggeår, og dette er det ikke søkt om i kommunen.
Takhøyde i kjeller er 1,96 til 2,04 meter. Krav til takhøyde i kommunen for godkjenning av rom er 2,00 meter.

Bruksendring av kjeller og innredning er søknadspliktig og endret bruk kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning.
Takstmann har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring.

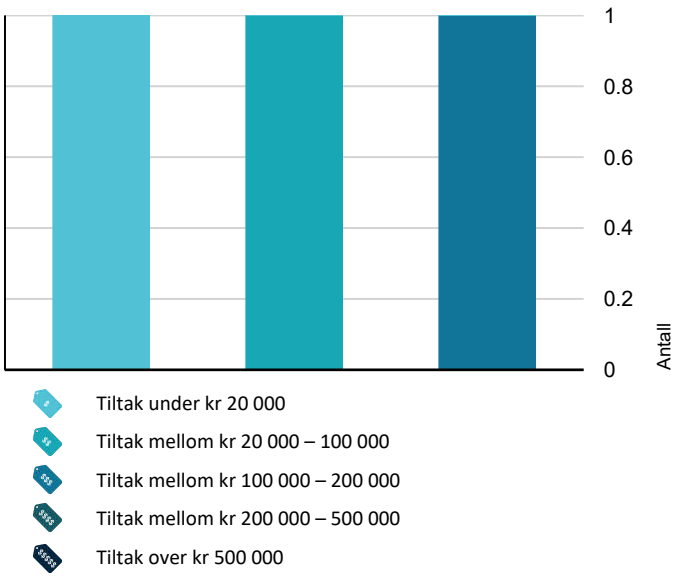
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Teknisk anlegg	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Basseng	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater - kommentarer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Spesialrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Tilbygg / modernisering		
2002	Tilbygg	Ny 2 etg samt tilbygg stue 1 etg og utebod
2006	Tilbygg	Utvidelse spisestue i 1 etg

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein fra 2002 med OSB undertak med undertaksduk og lekter.
Takstein i takfornyet i 2024 med vask og oppmaling av firma.
Taket er besiktiget fra bakkenivå pga litt snø/is og kan være glatt. Stige satt opp til høyre for inngangen mot takrenne for sjekk her.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.
Snøfangere er montert der man normalt ferdes og det er fare for snøras, men ikke rundet hele boligen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår i 1 etg med 10 cm isolasjon i følge eier.
Fasade har liggende bordkledning som på nordvegg er fra byggeår, øvrige vegger kledd om i 2002-2006. Vegger er opplyst malt i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vegger har 10 cm isolasjon.
Noen vegger er kledd om og har ny vindtetting, lufting og kledning.
Nordvegg har kledning fra byggeår og liten lufting bak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vegger virker å fungere bra slik de er, men har lite isolering i forhold til dagens krav.
Nordvegg er fra byggeår.
På sikt kan det bli behov for tiltak.

TG 1 Veggkonstruksjon - 2 etasje

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra 2002 med 15 cm isolasjon. Fasade har stående bordkledning. Vegger er opplyst malt i 2025.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har takstoler i tre fra 2002. Hele 2 etg er innredet.
Eier opplyser at det er lagt inn luftespalte og 20 cm isolasjon i loft.

Det er tilkomst til kaldtloft over stue i 1 etg med luke i vegg fra trapperom i 2 etg. Synlig luftespalte ved undertak.
Ingen synlig fukt der dette er mulig å sjekke, men kun endevegg og langside mot inngangen som har tilgang fra loft.



Loftesplate mot skråtak på innredet 2 etg

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er skiftet i perioden 2001-2006.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Vinduer har noe slitasje på beslag og over 50 % av normal levetid er brukt opp på treverk, glass og beslag.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak nå, men på sikt.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2007.
Det er malt terrassedører i tre fra 2006 og 2020.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrasse oppført i impregnert konstruksjon i 2020 i fbm nytt basseng.
Utelys og stikkontakt.
Noe snø på befaringen og litt begrenset mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrasse er montert mot kledning og man får da ikke malt denne, og manglende beslag gjør at det kommer vann/fukt inn og vil kunne gi skader.
Anbefaler å montere beslag.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt trapp med skifer.

TG IU Basseng

Beskrivelse

Det er etablert basseng i 2020 med skyvetak. Varmepumpe og teknisk utstyr plassert ved utebod.
Basseng er pga skade etablert på nytt i 2022, og tomten gravd opp utenfor i 2024 for å drenere bort grunnvann.
Tiltaket er gitt godkjent og er gitt ferdigattest i kommunen.

Basseng er tappet ned ca 50 % i fbm vinteren.

Basseng er ikke ett forhold som skal tilstandsvurderes i Forskriften, og er derfor kun en opplysning om forholdet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Varme i gulv i vindfanf.
Veggene har malt trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og malt trepanel.

Overflater i 1 og 2 etg er fornyet/pusset opp i perioden 2002-2020, og overflater er i normalt god stand.

TG 2 Overflater - kommentarer

Beskrivelse

Parkettgulv soverom og fliser i vindfang.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bruksslitasje på gulv på ett soverom i 2 etg.
Fliser i vindfang har svak liming og løsner litt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for oppussing må vurderes av den enkelte.
Fliser vil løsne på sikt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

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

2 etg:
Det er målt 16 mm skjevhet i trapperom og 10 mm i soverom mot basseng.

1 etg:
Det er målt 18 mm skjevhet i stue/kjøkken og lokale avvik på 10 mm.
Det er på soverom målt 8 mm skjevhet.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår med sptluke i kjeller.
Vedovn fra ca 2006 med stålplate under.

Feiertilsyn i 2024 hvor anmerkning i kjeller om brennbart nært luke er utbedret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Feiertilsyn i 2024 hadde ikke anmerkninger på pipe og det skal ut i fra dette ikke være behov for tiltak nå.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i kjellerstue og det er påvist fukt i konstruksjonen.
Gulvet har laminat og veggene har utforet trevegg med malte gipsplater og 5 cm isolasjon.
Rommet er innredet før eier kjøpte og det er ukjent oppbygging mot gulv/vegger.

Øvrige rom har vegger i mur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i hjørne på kjellerstue mot nord-øst. Det er registrert 20,7 % fukt i bunnsvill som er høy fuktighet.

Treverk som har fuktinnhold lavere enn 11,9 % er tørt treverk.
Treverk som har 12-15,9 % ansees som akseptabelt.
Treverk som har 16 til 19 % er fuktig.
19,1-27 % høy fuktighet og faren for råte og muggsoppvekst øker.

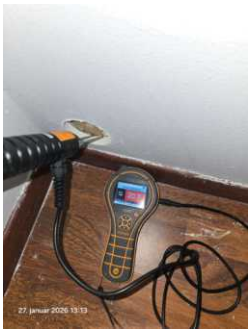
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innredning av kjeller vurderes som en skadeutsatt konstruksjon.
På eldre bygg vil grunnmurer/støpt gulv normalt ha opptrekk av fukt som påvirkere treverket på grunn av datidens byggemåte uten plast og isolasjon i grunnen.

Det er ukjent om vegger er satt opp riktig med at det er benyttet asfaltpapp mellom treverk og mur.
Hvis asfaltpapp ikke er benyttet vil treverk trekke til seg fuktighet fra betong i gulv/vegg.
Vann fra taknedløp kommer ned i dette hjørne på huset, og blir da ett utsatt sted for fuktinntrekk.

Det er målt høy fuktighet og det anbefales derfor å ta opp vegger i bunn mot yttervegger ca 7 cm opp.
Skifte bunnsvill og legge på asfaltpapp før vegger utbedres lokalt. Montere nye gulvlister på 9,5 cm som da dekker over utbedringen.
Kostnad på dette er lagt inn. Se for øvrig kommentar drenering som må legges om først.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er kryprom under utbygg spisestue, trebjelkelag og stubbegulv.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp fra 2006.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen noe malte glatte dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dører har noe ujevnt anslag og slitte låskasser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Behov for utskifting må vurderes av den enkelte.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører - nyere

Beskrivelse

Øvrige dører er skiftet fra ca 2005 og senere.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2015.
Våtrom vurderes etter forskrifter den gang og dagens forskrifter når det gjelder membran for å tåle normal bruk.
Dokumentasjon: Eier har noen fakturaer, men ikke på alt.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Vindu ved dusj og dusjdører må benyttes videre. Taket har panel.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Det er lokalt fall ved dusj til sluk, ellers i rommet er det motfall mot dør og under 25 mm høydeforskjell fra sluk til underkant terskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet fungerer med dette avviket under vanlig bruk, men ved en evt vannutstrømning i rommet kan vann komme ut ved terskel og det kan bli en vannskade.

Viktig at sluk renses regelmessig slik at vann renner godt unna.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig smøremembran under klemring, ukjent utførelse ellers.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjdører.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk er foretatt under badet i kjeller, hvor innkassing ved sluk er åpnet, uten å påvise unormale forhold.



2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2005.
Våtrom vurderes etter forskrifter den gang og dagens forskrifter når det gjelder membran for å tåle normal bruk.

Dokumentasjon: Eier har noen fakturaer, men ikke på alt.
Bad begynner å få noe alder og har ikke dagens krav på utførelse. Oppussing må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malt panel. Taket har malt panel.
Eier opplyser at det er benyttet våtromsmaling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er montert utstyr på vegger med trepanel og er da ingen membran i tettingen for rørgjennomføringer, og dette blir da ikke vanntett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dusjkabinett må benyttes videre for å beskytte vegg bak.
Skulle det bli vannsøl på vegger ved badekar, vask og dusj kan det bli en skade i vegg.



Inne i benk under vask



Bak dusj



Ved badekar

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

50 % av normal levetid er brukt opp på fliser, lim og fugemasse.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak nå, men det kan bli på sikt pga alder og forhold som da kan oppstå.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk under dusjkabinett og badekar.
Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke montert klemring i slukene og membran er kun smurt ut på slukkanten. Dette gir en dårligere sikkerhet mot lekkasjer.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk under dusj



Sluk under badekar

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

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

Sluk under dusj har noe begrenset tilgjengelighet for kontroll/rengjøring.

Konsekvens/tiltak

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

Viktig at sluk renses regelmessig slik at vann renner godt unna.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med takventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra trapperom mot dusj, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra 2015 med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat med nedfeklt kum og 1-greps kran.

Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Hvitevarer er ikke testet og tilstandsgrad gjelder ikke disse.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Komfyrvakt er montert.

SPESIALROM

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vaskekjeller fra byggeår med støpt gulv som er fliselagt og malte murvegger. Støpejernsluk.
Opplegg for vaskemaskin og skyllekum i plast.
Stråleovn på vegg. Elektrisk veggvifte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkel vaskekjeller som ikke ikke har dagens krav til vaskerom.
Eier benytter luftavfukter og det vurderes som fornuftig å benytte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet fungerer slik det er, men har ikke vanntett gulv/oppkant vegger. Om det skulle bli liggende vann på gulvet kan det bli en fuktskade.
Behov for oppussing må vurderes av den enkelte.

Tilstandsrapport



Vaskekjeller



Støpejernsluk

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er etablert toalettrom i 2017 med fliselagt gulv og malt mur/malte plater på vegger.
Det er montert vask og toalett.
Panelovn på vegg.

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Ventilasjon mangler for lite toalettrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mekanisk avtrekk må etableres for å være i hht krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger - nyere

Beskrivelse

Innvendige vannledninger på bad i 2 etg er av plast (rør i rør) fra 2005 og med vvs skap på badet. Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



VVS skap på bad i 2 etg

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.
Det er skiftet noe vannledninger i fbm oppussing kjøkken og bad i 1 etg samt toalettrom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Vannledninger i kjeller

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår fra kjeller og opp i bygget.
Det er skiftet noe avløpsrør til plast i fbm nytt bad i 1 og 2 etg samt toalettrom kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Mer enn halvparten av forventet levetid på avløpsrør av støpejern er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men skader plutselig oppstå på eldre anlegg og i skjøter mot nye rør.
Dette kan medføre vannskader i bygget.
På sikt må det påregnes å skifte avløpsrør i støpejern.

Tilstandsrapport



Avløp i kjeller



Avløp kjellergulv med stakepunkt

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i 2010.
Service tatt i november 2024.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Ved bruk av kjøling på sommeren, kommer det noe kondens innvendig på innedel.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Varmesentralen fungerer i dag, men har noe kondens innvendig ved bruk av kjøling.
Skader kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg, og på sikt må det påregnes fornying.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er fra 2012 på ca. 200 liter. Plassert i kjeller, rommet har ikke sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
Uten tilfredsstillende fuktsikring kan det oppstå skader om det blir lekkasje fra bereder. Automatisk vannstopper anbefales montert.

Bereder tilkoblet med vanlig stikkontakt kan gi varmegang og fare for smelting og skader/brann, og det anbefales derfor at det etableres tilfredsstillende el -tilkobling etter gjeldende forskrift med fast tilkobling.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap er plassert i vindfang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere av nyere årgang, alder ikke kjent. Hovedkurs på 50 amp.
Inntaksskap fra byggeår i vindfang med skrusikringer. Det er lagt ny kabel fra inntak til sikringsskap i ca 2012 i følge eier.

Innvendig el-anlegg er i stor grad lagt om i 1 etg i perioden 2002-2015 og er nytt i 2 etg i perioden 2002-2009.
Opplegg for basseng i 2020, opplegg for el-bil i 2021,
El-anlegg i kjeller er stort sett eldre. Toalettrom nytt i 2017.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Hele anlegget er ikke skiftet.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Arbeider i eiers botid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Eier har fremvist samsvarserklæring/dokumentasjon på arbeider utført fra 2015, men ikke før dette.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Deler av innvendig anlegg er noe eldre, slik at noe oppgraderinger er påregnelig på sikt.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser i følge eier.
Det settes ikke Tilstandsgrad (TG) på byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er fra byggeår med ukjent løsning.
Vanlig for byggeåret var påsmurt fuktsikring på murer og betong/teglsteinrør i grunnen.

Det er gravd opp drenering for basseng i 2024 og dette vil hjelpe noe for bygget mot denne siden.

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

Det er noe fuktinntrekk i kjellermurer og fukt i utforet vegg i kjellerstue, og dette tyder på at drenering/fuktsikring ikke fungerer optimalt.
Bygget er fra 1967 og vil normalt ha noe fuktinntrekk pga datidens byggemåte, og være vanskelig å få helt tørr kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjellervegger mot bassengområde har noe mindre tegn til fukt enn vegger mot gårdsplass.

Utforet vegg i kjellerstue har mye fukt og ut ifra dette vurderes det at drenering og fuktsikring på denne siden bør fornyes.
Kostnadsestimat på dette er lagt inn.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

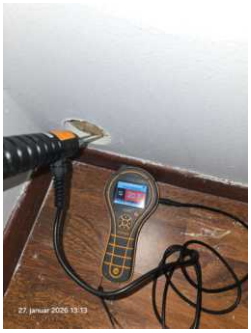
Tilstandsrapport



Vegg i vaskekjeller



Gulvlist i trapperom



Fukt i utforet vegg i kjellerstue

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og støpte gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ingen isolasjon i kjellervegger og normalt ingen isolasjon i gulv på bygg fra denne tiden.
Støpte gulv med noe ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjeller fra denne tiden er kald, og evt tiltak avhenger av hva kjeller skal brukes til.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt med plen, terrasser og beleggningsstein.

Vurdering av avvik:

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern og betong fra byggeår. Dette ut ifra alder på bygget og synlige forhold.
Vannledning i kobber fra byggeår. Nyere stoppekran i vaskekjeller.

Offentlig tilknytning via private stikkledninger i følge kommunen.

Tilstandsgrad er satt ut ifra disse forutsetningene siden bygningsdelen er gravet ned, og ikke kan besiktiges.

Tilstandsrapport

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

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Alder på rør tilsier at det på sikt må forventes fornying av rør.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Punktet kan omfatte balkonger, terrasser og rekkverk, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses den enkelte boligen og det som er relevant å kontrollere på befaringstidspunktet. Det settes ingen tilstandsgrad på disse forholdene.

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

Konsekvens/tiltak
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene, men det anbefales og må da gjøres tiltak om det er over akseptabelt nivå.
Høye radonverdier er helseskadelig. Området har lav til moderat Radonforekost i følge kommunenes Radonkart.

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

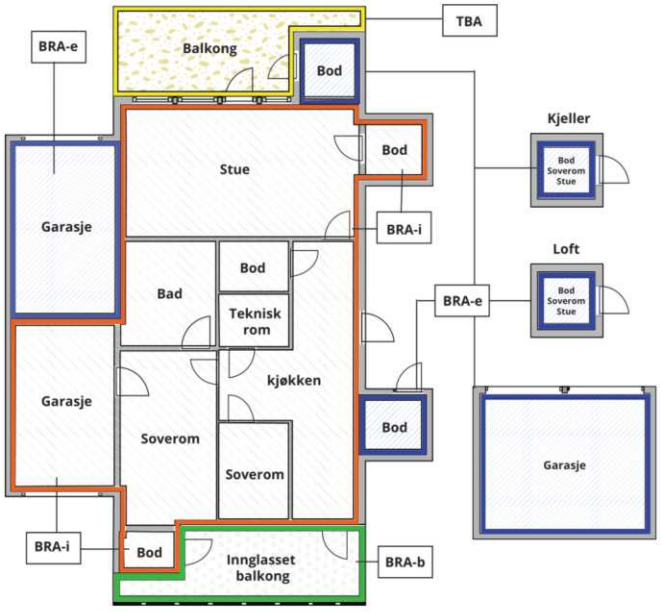
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	72			72			72
1 Etasje	94	28	16	138	120		138
2 etasje	47			47		13	60
SUM	**213**	**28**	**16**		**120**	**13**	**270**
SUM BRA	**257**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, gang, kjellerstue, vaskekjeller, toalettrom, bod		
1 Etasje	Vindfang, stue/kjøkken, gang, bad, soverom, soverom/kontor	Garasje, utebod	Innglasset balkong
2 etasje	Trapperom/stue, bad, soverom, soverom 2		

Kommentar

Areal terrasse er målt opp på vinterstid og er ca størresle.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller er innredet etter byggeår, og dette er det ikke søkt om i kommunen.
Takhøyde i kjeller er 1,96 til 2,04 meter. Krav til takhøyde i kommunen for godkjenning av rom er 2,00 meter.

Bruksendring av kjeller og innredning er søknadspliktig og endret bruk kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning.
Takstmann har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Forhold er beskrevet i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Sturla Teisbekk	Takstingeniør
	Jon Philip Læret	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	128	143		0	1088.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skogstjerneveien 7

Hjemmelshaver
Læret Jon Philip, Læret Lin Andersen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.02.2026	Mottatt etter befaringen.	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger 1966			Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest 1968			Gjennomgått	1	Nei
Tegninger tilbygg 2002			Gjennomgått	5	Nei
Tegninger tilbygg 2006			Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest tilbygg gitt i 2009			Gjennomgått	1	Nei
Tegninger basseng 2021			Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest 2021			Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	
2	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

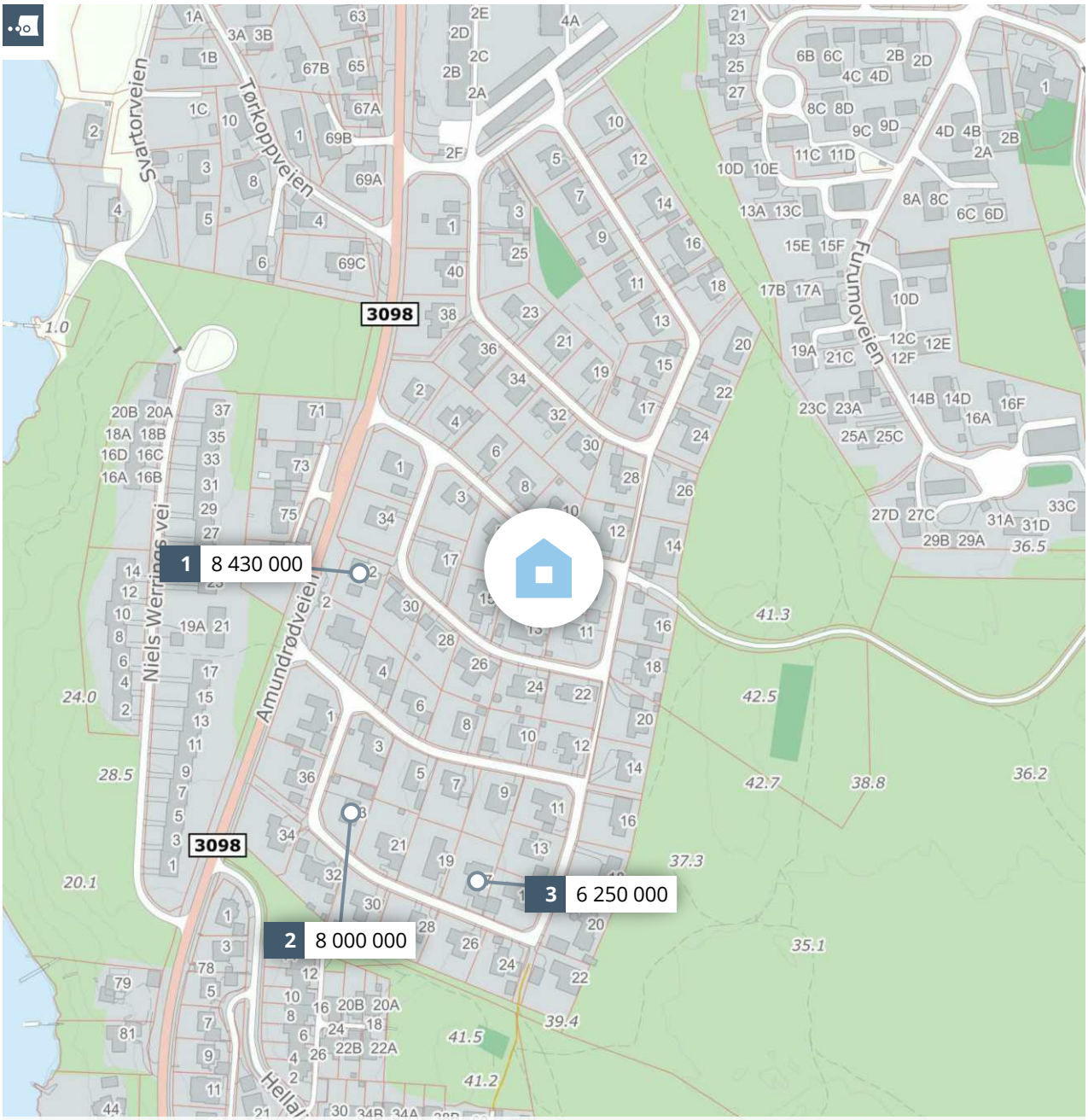
•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Opplysninger om boligen og utførte arbeider er gitt av eier.

Megler henter inn og oversender kommunale opplysninger, tegninger, egenerklæring etc.



Meglers verdivurdering
SKOGSTJERNEVEIEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 17.04.2026

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

Skogstjerneveien 7, 3142 VESTSKOGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1967

GNR 128 BNR 143 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3911 FÆRDER GRUNNKRETS LABAKKEN

Verdivurdert til

8 590 000

-	8 590 000	40 329
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	213 m²	28 m²	16 m²	120 m²	- m²	- m²

Tomt	1 088 m²
Byggeår	1967

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skogstjerneveien 32				28.03.2025	8 300 000	**8 430 000**	0	8 430 000	**33 992**
	248 m²	1965	1 012 m²	4 sov						
2	Bregneveien 23				03.09.2025	8 490 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**40 201**
	199 m²	1965	1 083 m²	5 sov						
3	Bregneveien 17				11.06.2024	5 990 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**29 481**
	212 m²	1967	1 229 m²	3 sov						

Velkommen til Skogstjerneveien 7 – en velholdt og innholdsrik enebolig over tre plan (inkludert kjelleretasje) i attraktive, sjønære og barnevennlige omgivelser. Her bor du med kort vei til strand, turstier, golfbane, skoler, barnehager og dagligvarebutikk.

Eiendommen har en solrik og lettstelt tomt med pent opparbeidet hage, garasje og steinbelagt gårdsplass. Stor terrasse på ca. 120 kvm med svømmebasseng fra 2022 gir perfekte rammer for sommerlivet, supplert av innglasset balkong på ca. 16 kvm.

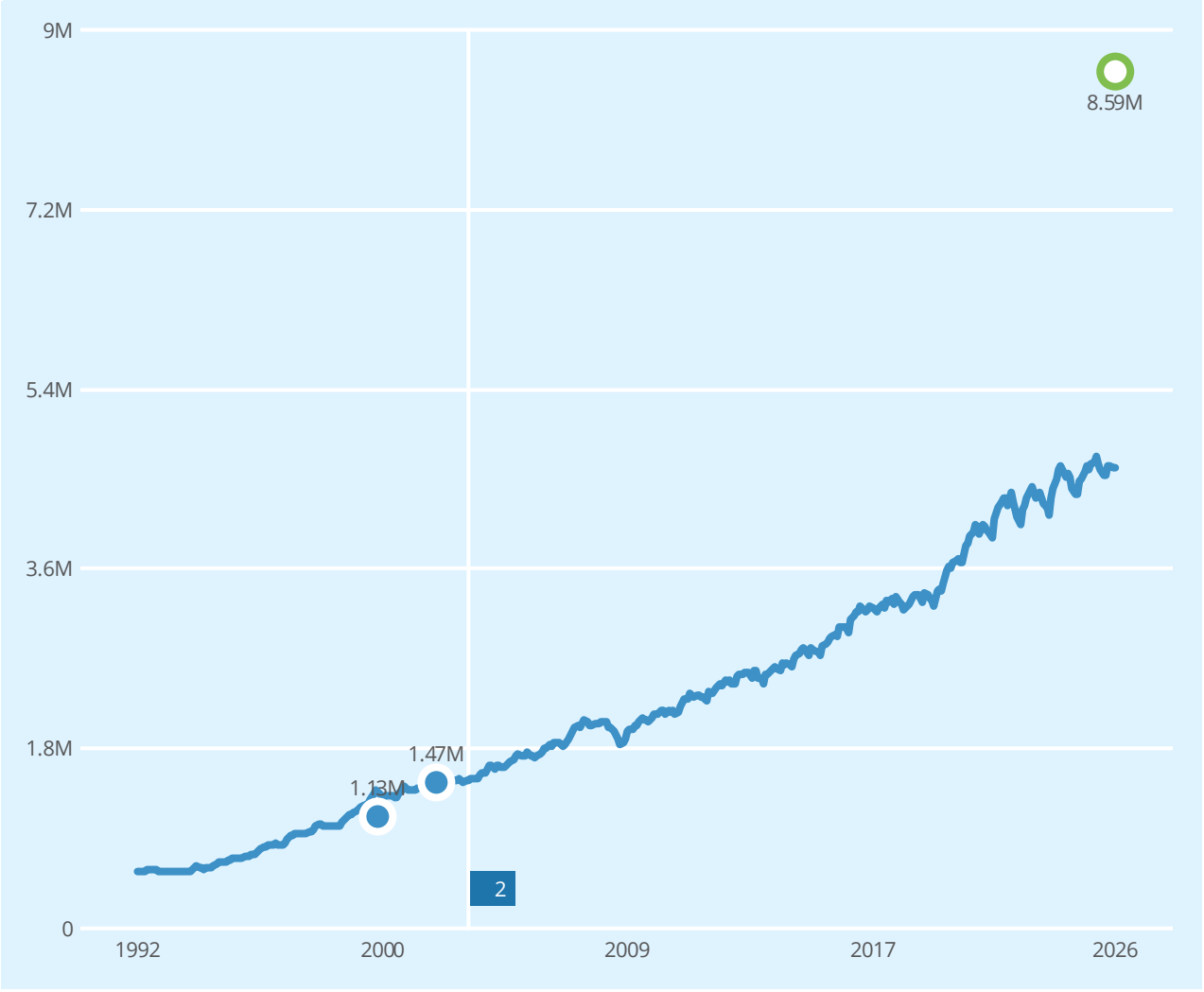
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt med tidsmessige løsninger. Den inneholder lys og romslig stue med peisovn, kjøkken fra 2015 med integrerte hvitevarer, kjellerstue, to bad, vaskerom og totalt fire gode soverom. Gode lagringsmuligheter i bod, loft og utebod.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.10.2002		23.10.2002	-	59 917	-	59 917	3
31.05.2002		29.07.2002	1 390 000	1 470 000	-	1 470 000	
05.04.2000	19.06.2000	19.06.2000	1 190 000	1 125 000	-	1 125 000	
27.10.1992		27.10.1992	-	5 609 500	-	5 609 500	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 3142 VESTSKOGEN nå

4
eneboliger til salgs

13.8M
13.4M
13.0M
12 683 000 Prisantydning i snitt
12.2M
11.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
105
dager

Eneboliger solgt i 3142 VESTSKOGEN siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

7.9M
7.6M
7 151 000 Prisantydning i snitt
6 903 000 Salgspris i snitt
6.7M
6.4M

Solgt i snitt i løpet av
142
dager

for 2.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

40 329 Skogstjerneveien 7
Totalpris 8 590 000

33 522 FÆRDER kommune i snitt siste 9 mnd
32 379 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13260028

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jon Philip Læret	Lin Andersen Læret

Gateadresse
Skogstjerneveien 7

Poststed	Postnr
VESTSKOGEN	3142

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 23

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 2110413

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13260028

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørlegger og elektriker

Arbeid utført av: Håland vvs, Pet Instsllasjon

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny membran på i 2016

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe maur i vaskekjelleren enkelte år, men sjeldent og har løst seg med maurspray

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert av Pet Installasjon i 2021

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13260028

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt tak i 2002
Arbeid utført av	Byggmester Samuel Hanssen

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny etasje i 2002

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ferdigattest datert 11.09.2009

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13260028

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13260028

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Philip Læret	7104c49fb947fbcf88fe58b1e65deafaa80fce7e	22.02.2026 20:37:28 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lin Andersen Læret	3bf47a4530783a551dd32b95d07f52ce8d4629b4	22.02.2026 20:44:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13260028

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Skogstjerneveien 7, 3142 VESTSKOGEN**	
Dato for energimerking **22.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262280**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **399930**
Gårdsnummer **128**	Bruksnummer **143**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **257,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **257,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **202,37 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **201,06 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **55 157 kWh**



Skogstjerneveien 7, 3142 VESTSKOGEN

Detaljering

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

Skogstjerneveien 7, 3142 VESTSKOGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: 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 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: 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 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 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.

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

1711100008NOT767456

NØTTERØY KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
TINGHAUG

NØTTERØY, DEN 19.10.1968

FERDIGATTEST

Arkiv nr. 3817
Avluttende synsforretning

Arbeidssted **Skogstjerneveien 7**

Arbeidets art **Nybygg**

Bygningens art **Enebolig (med garasjefundamenter)**

Byggherre **Aage Waldo Torgersen**

Anmelder **--"--**

Ansvarshavende **Ivar Berg**

Aut. rørlegger **Tønsberg Maskinforretning**

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

For bygnings- og reguleringssjefen

Rolf Egil Henriksen

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygnings vedk. - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Nøtterøy kommune
Byggesaks- og oppmålingsseksjonen

Saksbehandler: Kjell Inge Sandvik
Direkte telefon: 33 40 20 72
Vår ref.: 09/21747
Arkiv: GBR-128/143, FE-
Deres ref.:

Dato: 11.09.2009

Samuel Hanssen

3901 PORSGRUNN

Skogstjerneveien 7, 128/143 - Tilbygg/påbygg til bolig - Ferdigattest

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt den 09.09.2009 på sak D-321/02.

I medhold av plan- og bygningslovens §99, nr. 1, 3. ledd utsteder byggesaks- og oppmålingssjefen herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis etter anmodning samt dokumentasjon for utført sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, §34. Dokumentasjonen bekrefter at alle krav som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for angjeldende tiltak slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt, og kan trekkes tilbake, dersom den er utstedt på uriktig eller mangelfullt grunnlag.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i den tillatelse som er gitt. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. plan- og bygningslovens §93c.

Med hilsen

Kjell Inge Sandvik
ingeniør

Ferdigattest

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver:
Basseng Sør AS Narviga 7 4633 KRISTIANSAND S	Jon Philip Læret Skogstjerneveien 7 3142 VESTSKOGEN

Ferdigattest er gitt for

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Skogstjerneveien 7	128	143		

Tiltaket:	Saksnr.	Vedtaksdato:
Tiltaket gjelder basseng.	323/21	18.05.2021

Merknader:

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av dokumentasjon mottatt 08.06.2021 og 01.07.2021 , hvor det erklæres at tiltaket er gjennomført som omsøkt og godkjent.

Mottatt dokumentasjonen består av:

- Gjennomføringsplan
- Søknad om ferdigattest
- Epost med dokumentasjon ang. vannmåler

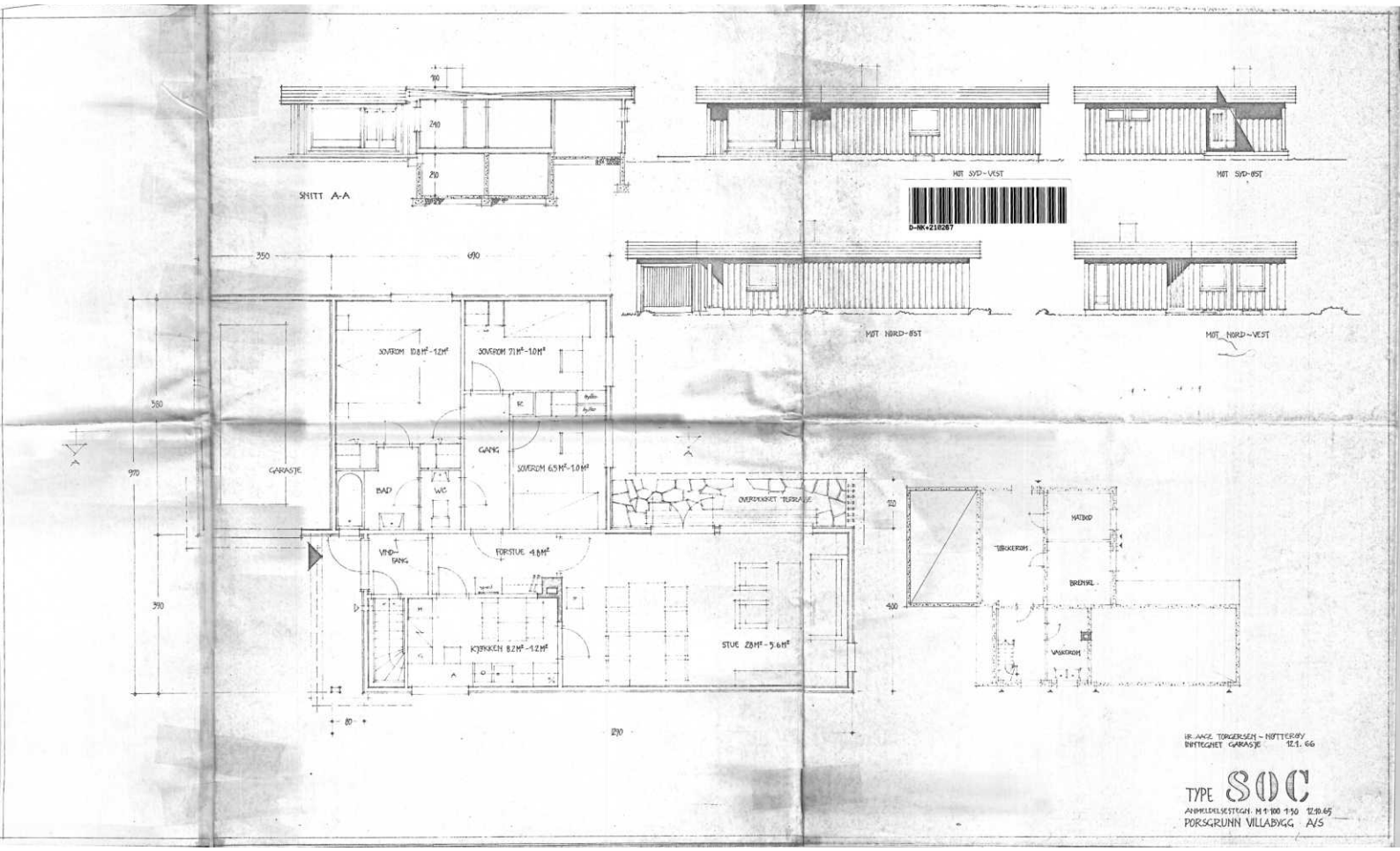
Tiltaket – eller deler av det – må ikke brukes til annet formål enn tillatelsen forutsetter.

Ferdigattesten kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på feilaktig eller mangelfullt grunnlag.

Lovgrunnlag:

- Plan- og bygningsloven § 21-10 – Sluttkontroll og ferdigattest
- Byggesaksforskriften kapittel 8 – Ferdigstillelse

Sted	Dato	Underskrift
Nøtterøy	01.07.2021	Andreas Winje *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

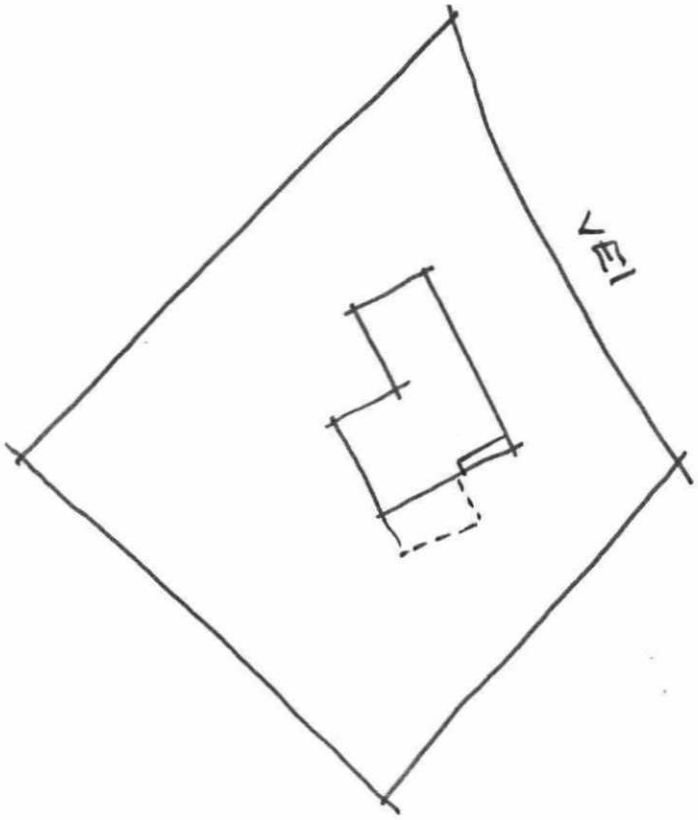


IR. AAGE TORGERSEN - NØTTERØY
BYGGEGNET GARASJE 12.1.66

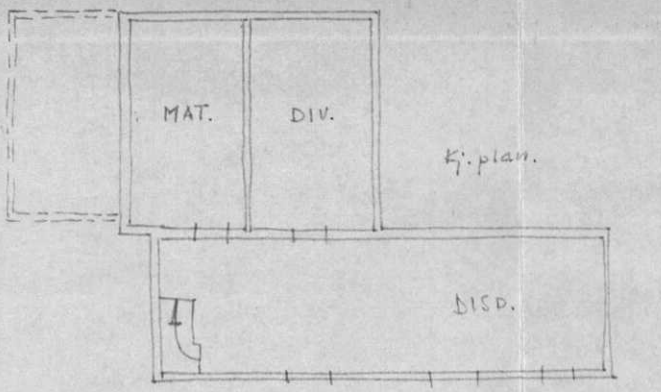
TYPE SOC

ANMELDELSESTEGN. M 1:100 1:50 12.10.65
PORSGRUNN VILLABYGG A/S

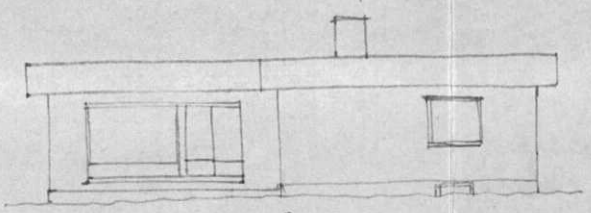
181110000 8NOT822715



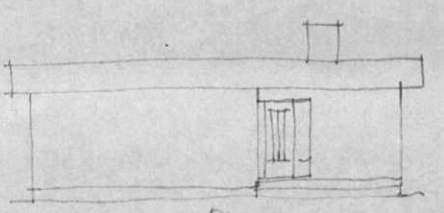
Ajoun.



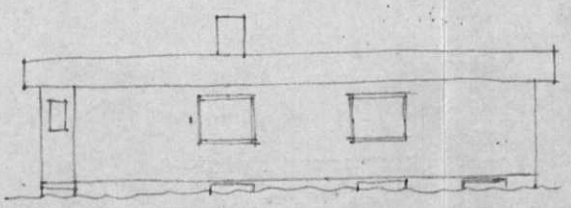
Kj. plan.



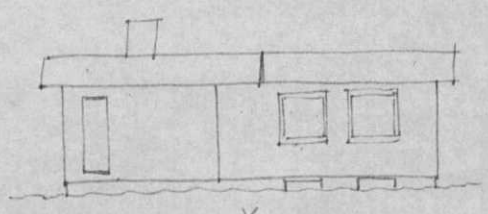
S.



Ø.



N.



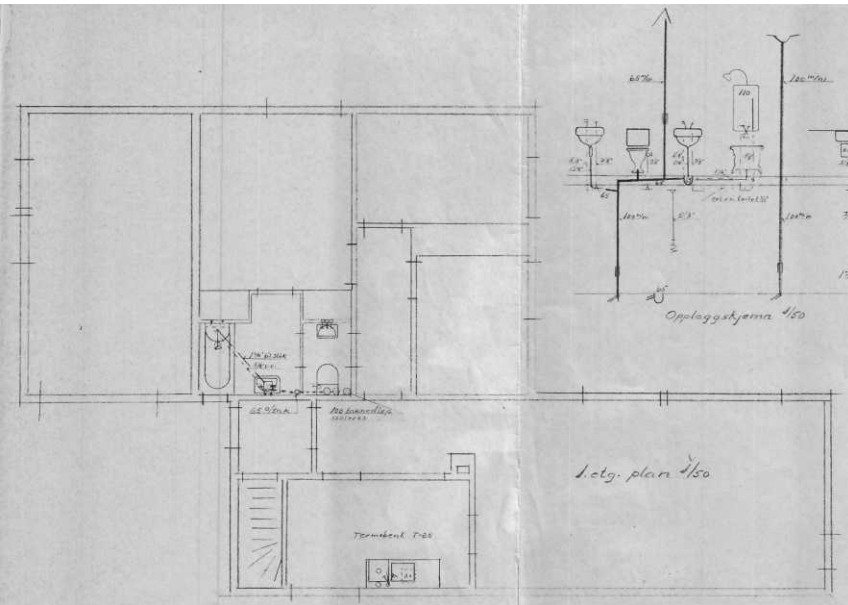
V.

Ajourførte tegninger.
17. okt. 1968.

NØTTERØY REGULERINGS- OG BYGNINGSVESEN
INNKOM: ARKIVNR.
BYGNINGSRÅDSSAK :

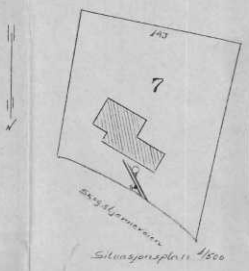
NØTTERØY REGULERINGS- OG BYGNINGSVESEN
INNKOM: ARKIVNR.
BYGNINGSRÅDSSAK :

1811100008NOTR22716

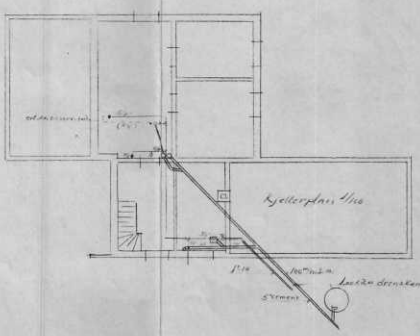


1. etg. plan 1/50

Opplaggskjema 1/50



Situasjonsplan 1/500



D-NK-218270

BYGGEBESTEMMELSENE OG BYGNINGSRÅDETS
VEDTAK 31/5-66 ANSVARE

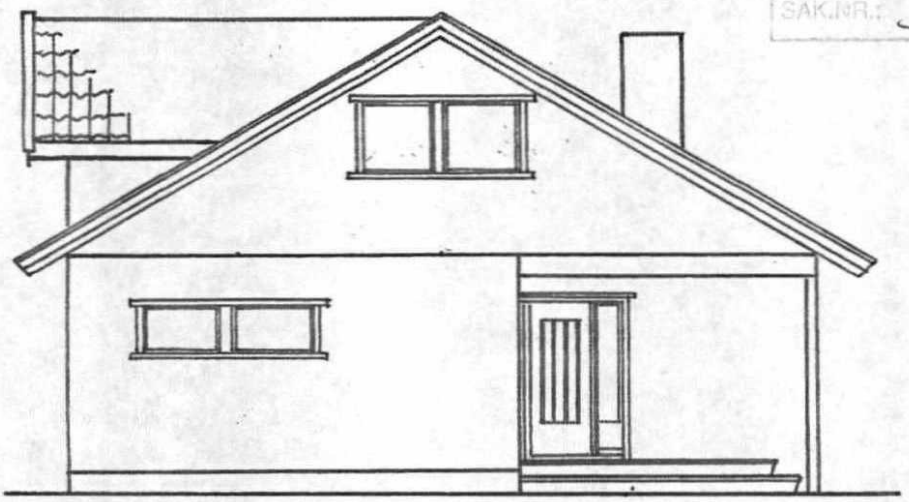
Herr Ange Torgersen.
Skogstjernevann 9,
Nøtterøy. gnr. 143
bnr. 87
Sanitæranlegg

Tegn. 4/5-66

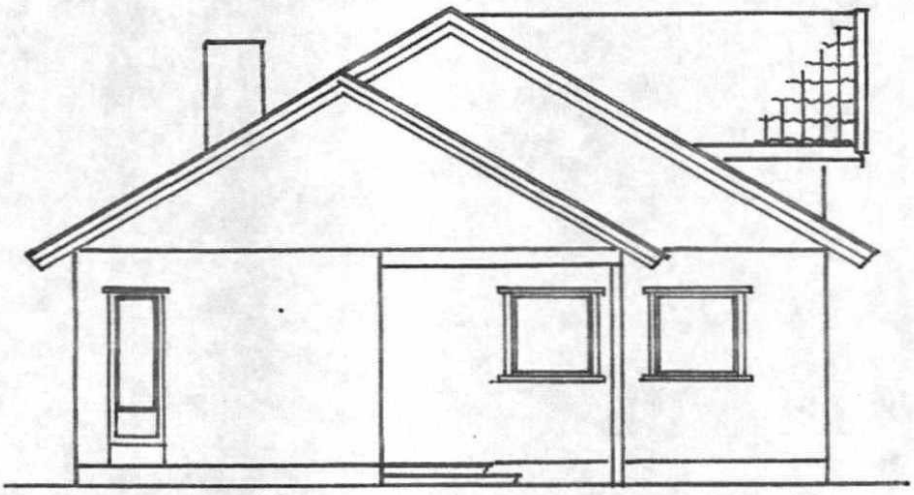
NORGES
MASKINFORETNINGS

17111000008NOT767490

DIGITALT OG PAPIRVERSJON
NOTERT I KOMMUNE
INNK.DATO
SAK.NR.: D321/02



NORD



SYD

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
12.8.02			1:100	FASADER

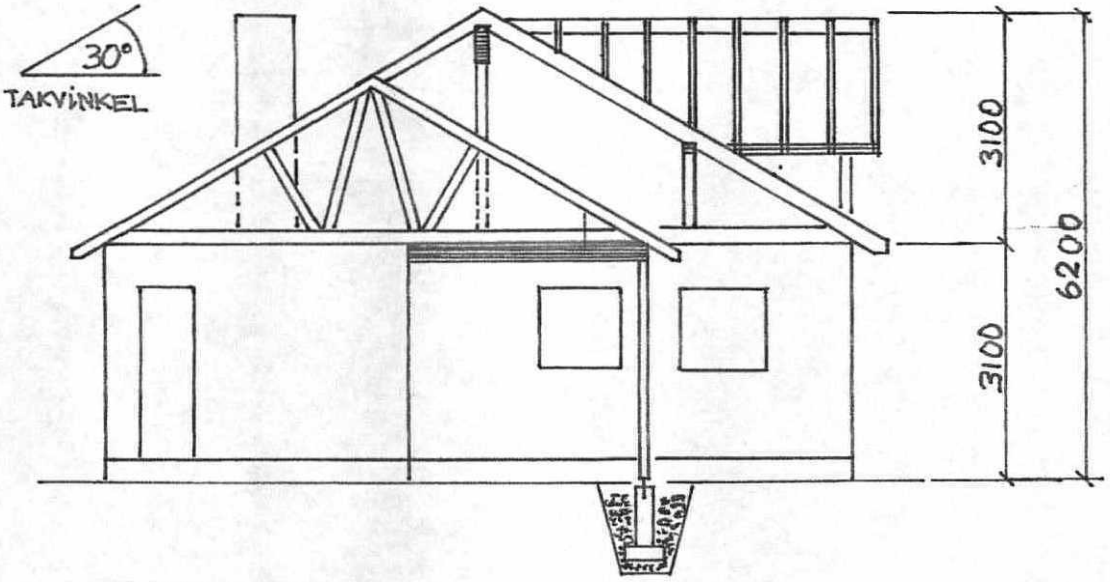
Lin A. Kåret / Jon Philip Kåret
Skogstjerneveien 7 Gnr. 128
3142 Vestskogen Bnr. 143

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:	Beregning:	

17111000008NOT767491

BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGSSEKSJONEN
NOTTERØY KOMMUNE
INNK.DATO:
SAK.NR.: D321/02



SNITT SYD

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
16.8.02			1:100	SNITT

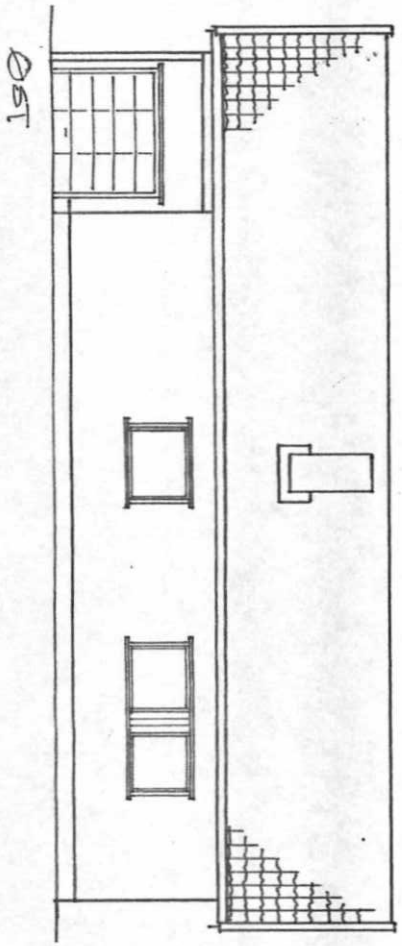
Lin A. Kåret / Jon Philip Kåret
Skogstjeneveien 7
3142 Vestskogen
Gnr: 128 Bnr. 143

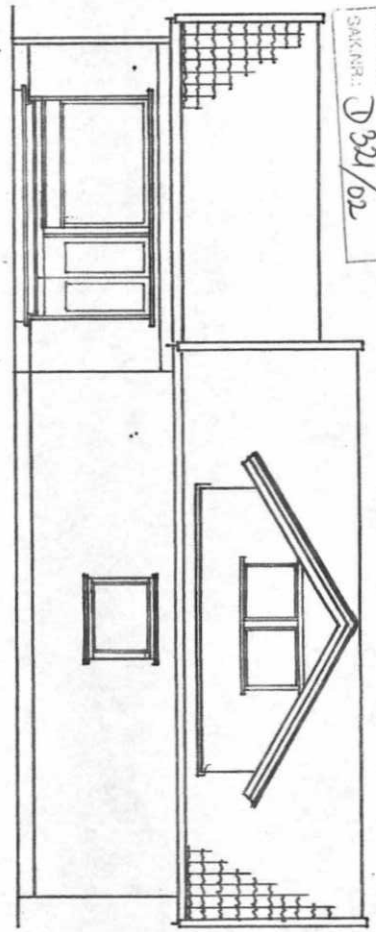
Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:

Beregning:

171110000RNOT767492





SAKSNR: D 321/02

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
12.8.02			1:100	FASADER

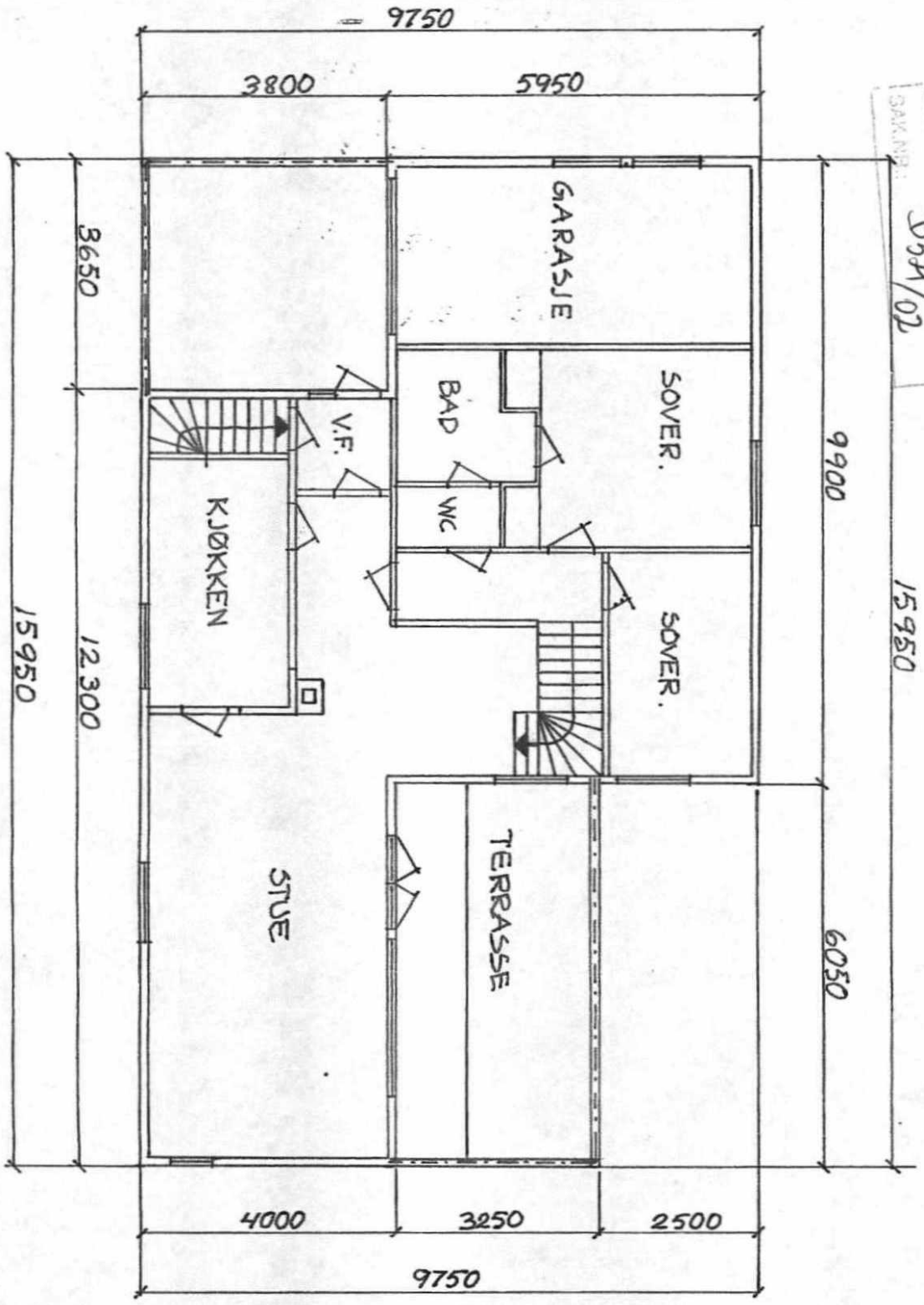
Liv A. Kåret / Jon Philip Kåret
Skogstjerneveien 7
3142 Vestskogen
Gnr. 128 Bnr. 148

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:

Beregning:

171110008NOT767493



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
16.8.02			1:100	Plan 1. etasje

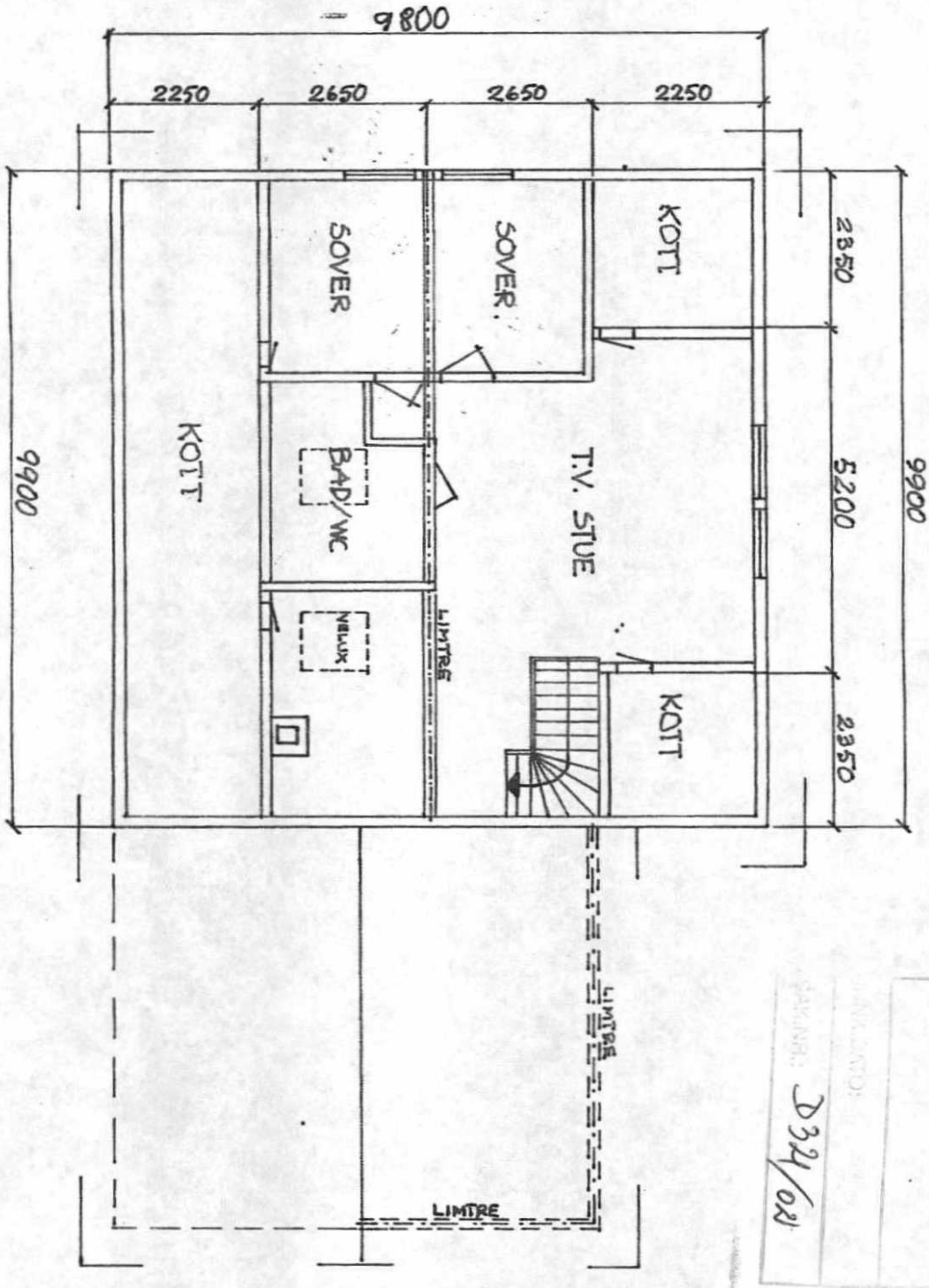
Lin A. Høret / Jon Philip Høret
Skogstjerneveien 7
3142 Vestskogen
Gnr. 128 Bnr. 148

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:

Beregning:

1711100008NO1767494



BYGGESAKS- OG PLANUTVALGET
NOTTERØY KOMMUNE
SAKNR: D324/02

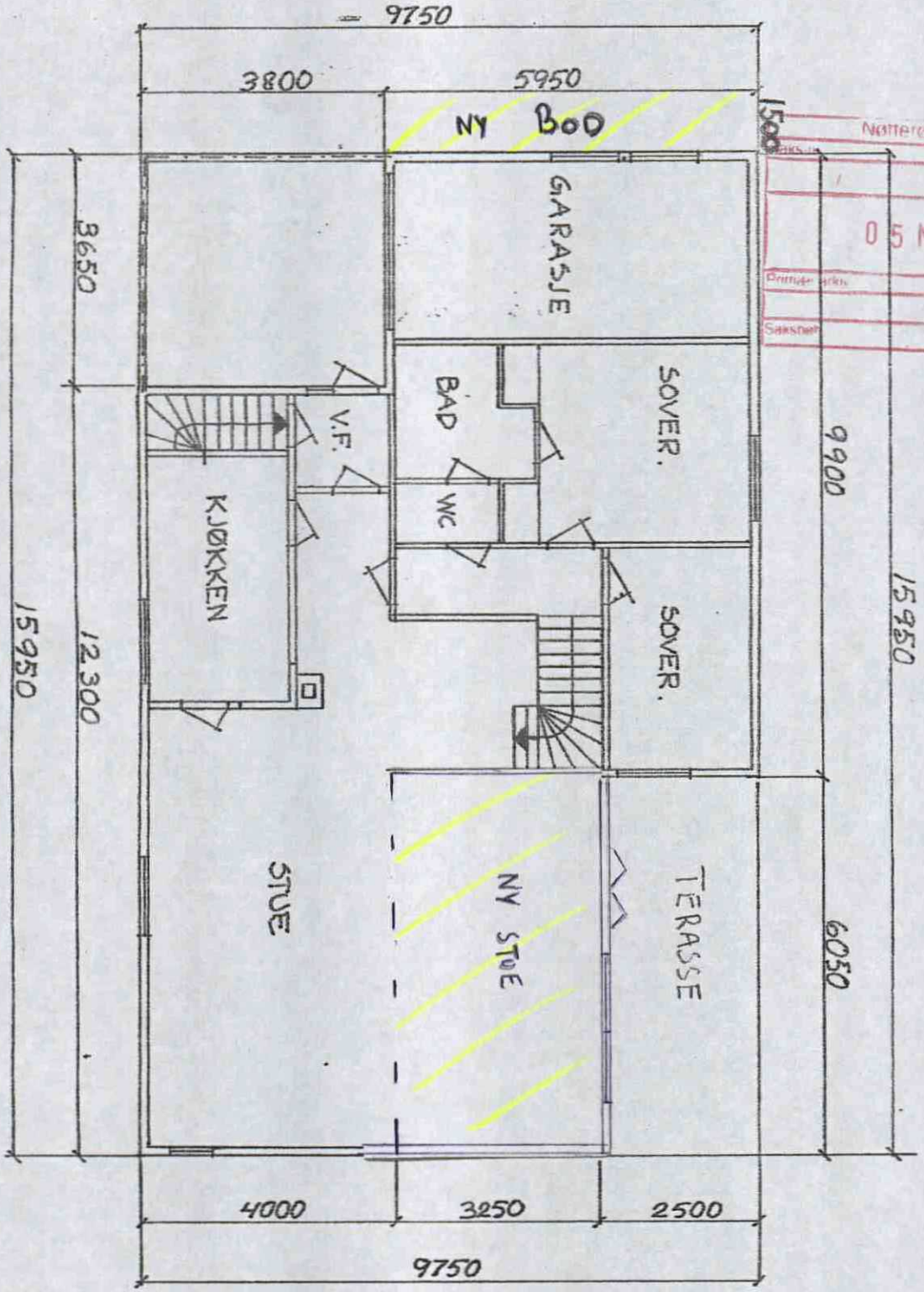
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Plan 2. etasje
16.8.02			1:100	

Liv A. Kåret / Jan Philip Kåret
Skogstjerneveien 7
3142 Vestskogen
Gnr. 128 Bnr 143

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:	Beregning:

171110000SNOT767380

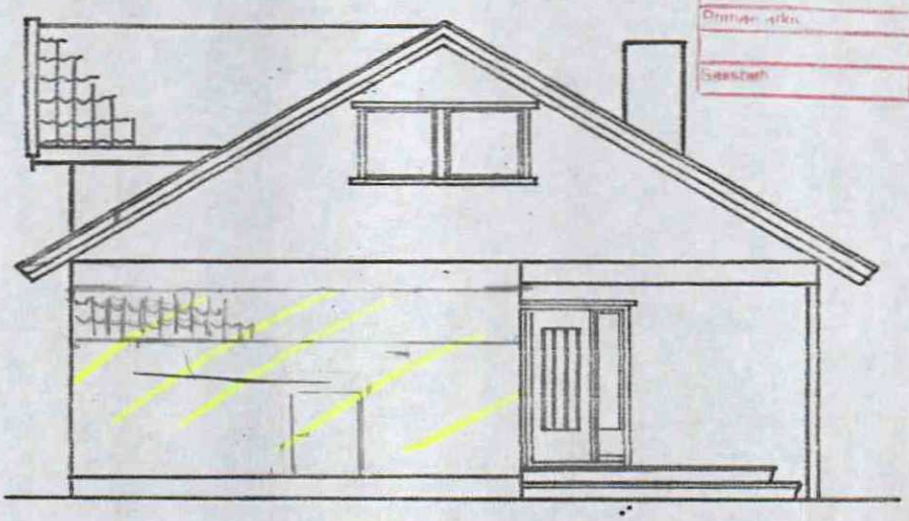


Nøtterøy kommune
05 MAI 2006
M043/06

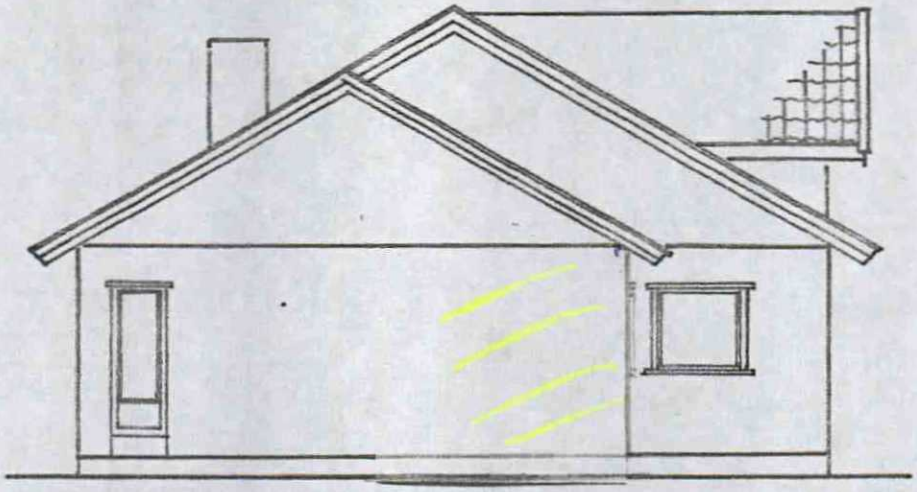
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
16.8.02			1:100	Plan 1. etasje
			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:		

171110000800T76738

Nøtterøy kommune
Saksnr. | Innkommet
05 MAI 2006
Primær arkiv | Sekundær arkiv
Saksbeh. | M/043/06



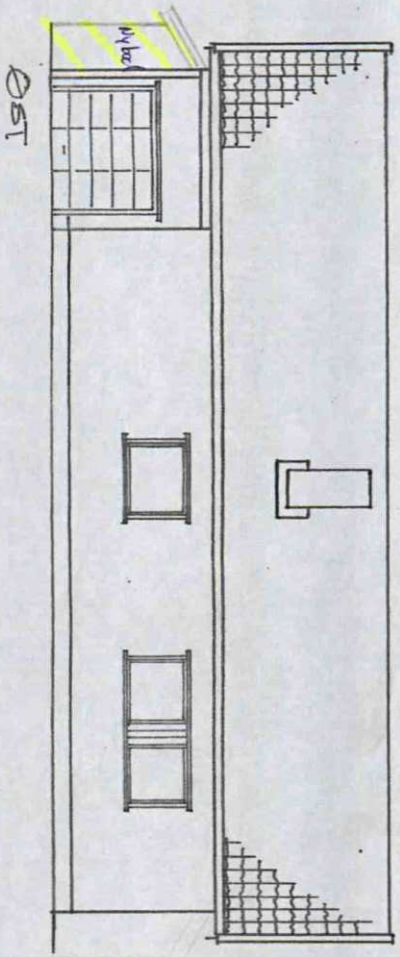
NORD

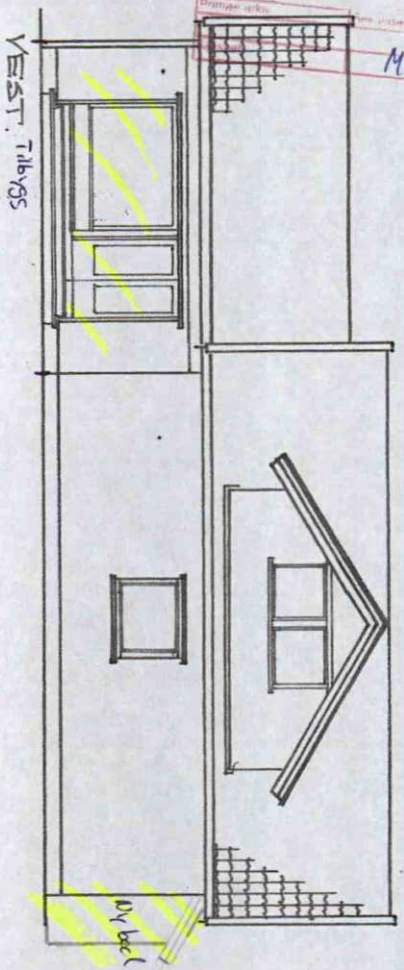


SYD

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	TAKVINKEL 30° (EVENT. 35°)
12.8.02			1:100	
				Erstatning for: / Erstattet av:
Henvisning:	Beregning:			

171110000BNO1767382





Nøtterøy kommune
Saksnr.
1
0 5 MAI 2006
M043/06

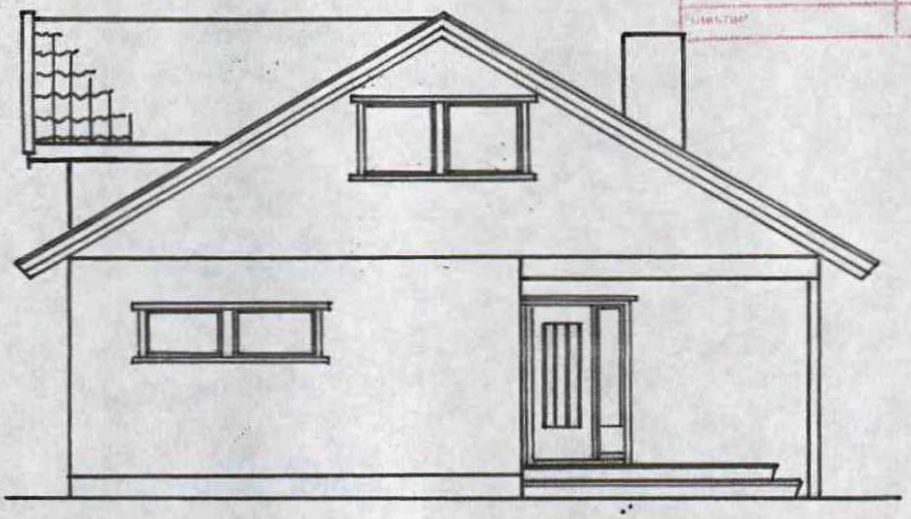
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
12.8.02			1:100	FASADER
			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:		

Nåværende

171110000SNOT767383

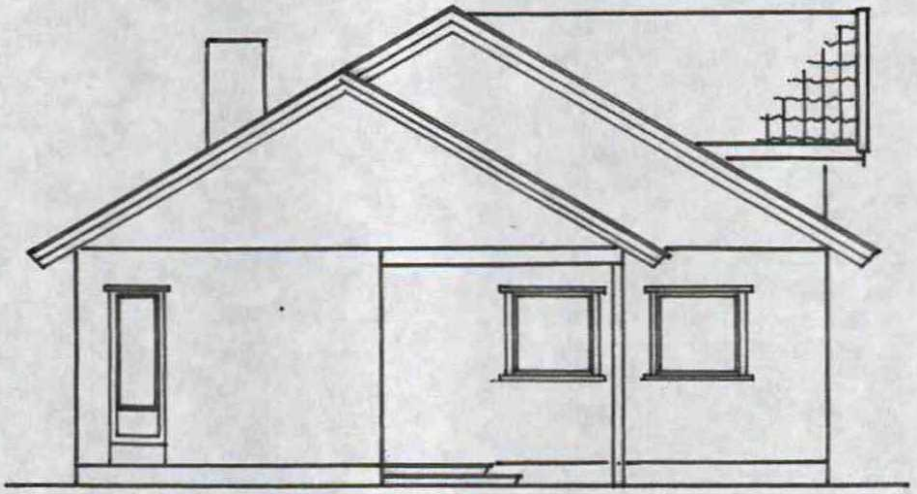
0 5 MAI 2006

M043/06



NORD

9,17



SYD

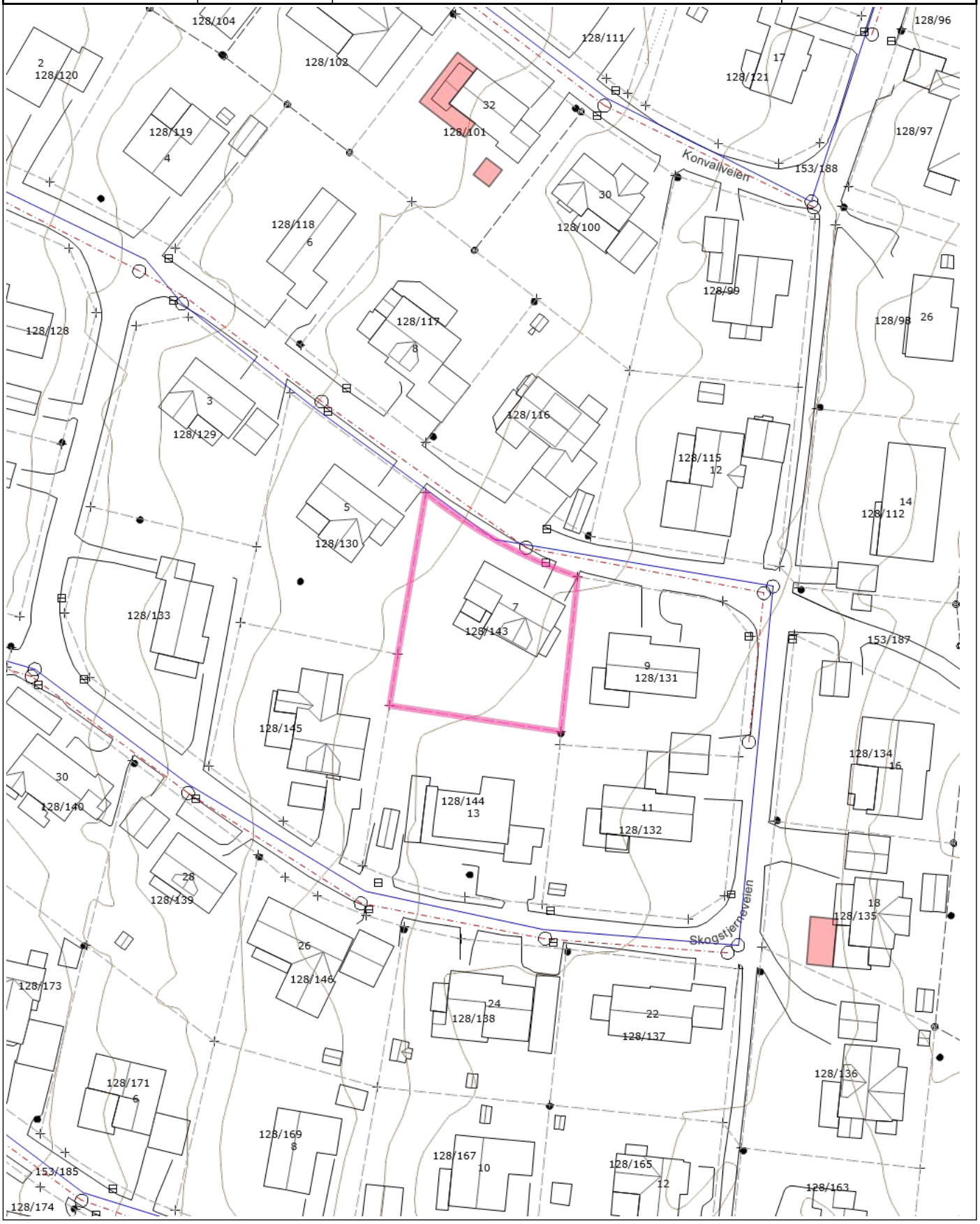
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	TAKVINKEL 30° (EVENT. 35°)
12.8.02			1:100	
				Erstatning for: / Erstattet av:
Henvisning:	Beregning:			

Færder kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 128	Bnr: 143	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skogstjerneveien 7 3142 VESTSKOGEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

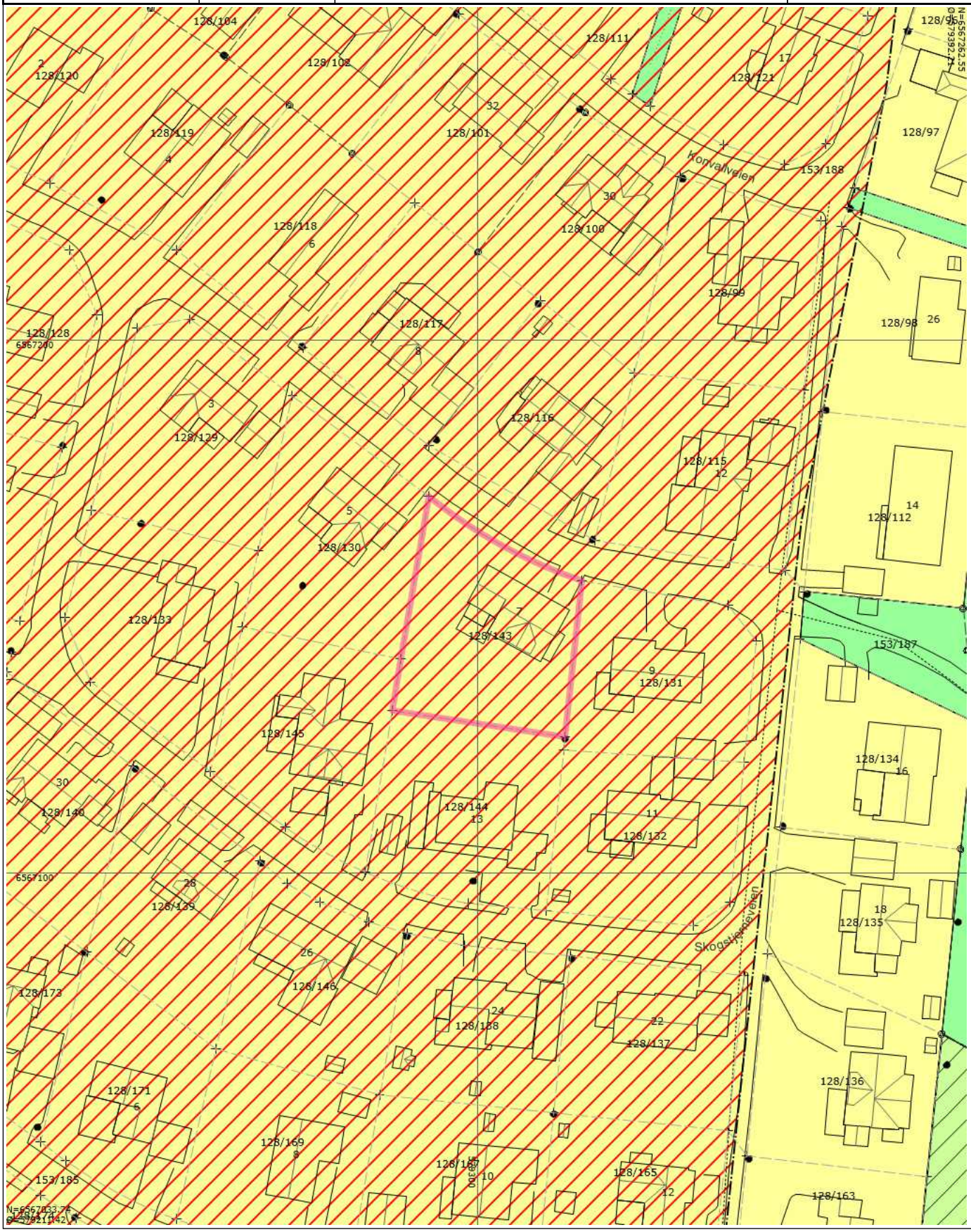
- Kum - annen eier
- Sluk
- Avløp felles
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve

Færder kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 128	Bnr: 143	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skogstjerneveien 7 3142 VESTSKOGEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

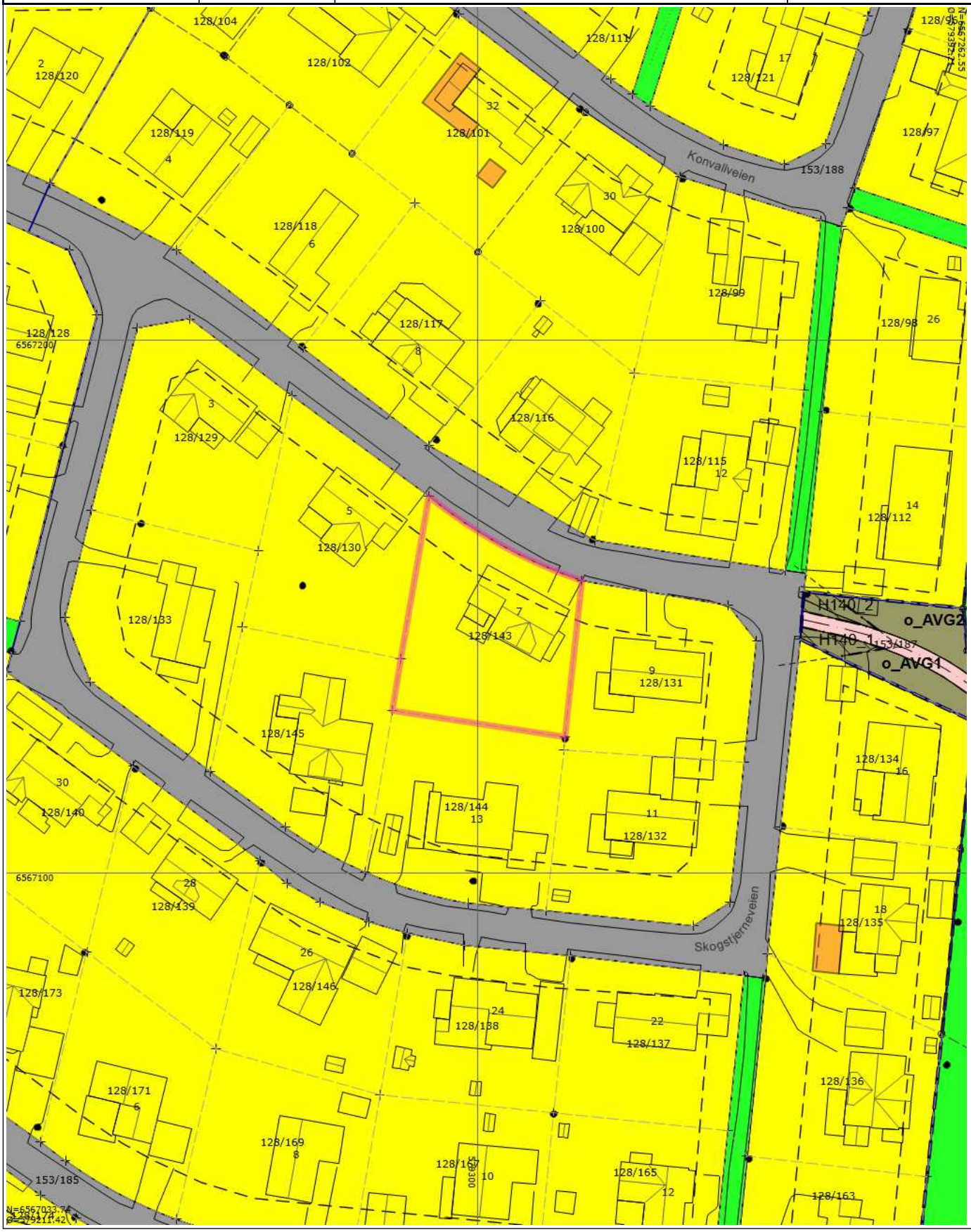
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn .
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseOmråde
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Hensyn friluftsliv
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- 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: 128	Bnr: 143	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skogstjerneveien 7 3142 VESTSKOGEN			
Annen info:	Boligfelt amundrødveienmm. 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
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn .
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Boligområde
- Offentlig trafikkområde
- Offentlig friområde
- Frisikt
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Høydekurve

Vedtekter

til reguleringsplan nr 11 for boligfeltet Amundrød m.m. innenfor boligområdet Vestskogen – Nøtterøy kommune

Vedtatt av Nøtterøy kommunestyre 5 november 1964
Godkjent av Kommunal- og arbeidsdepartementet 16. mars 1965.
Revidert: Reguleringsplan 11-E1 06.06.2012

§ 1.

a. Bebyggelse innefor den viste reguleringsgrense skal bestå av villaer og rekkehus som vist på planen.

b. Der det er vist på planen kan butikk, transformatorstasjon og nødvendige bygninger for kloakkrenseanlegg oppføres.

§ 2.

a. Bygningenes hovedretning skal være som vist på planen.

b. Våningshus skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Garasjer kan plasseres foran byggegrensen*, men må ha avstand minst 4.5 meter til gjerdelinje mot vei.

c. For eiendommer avsatt til bebyggelse og anlegg med avkjørsel fra Svartorveien kan frittliggende garasjer med bruksareal (BRA) inntil 50 m2 og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje, plasseres nærmere nabogrense enn de avsatte byggegrenser. Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand på min. 5,0 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand på min. 2,0 meter til veiformål. Avstand til nabogrense skal være min. 1,0 meter.

d. Der det er vist på planen, kan våningshus plasseres i avstand 4 m og garasjer i avstand 2.5 m fra nabogrense. I nabogrense kan garasje plasseres uten brannvegg, såfremt plasseringen etter bygningsrådets skjønn ikke er til genè for omgivelsene, og såfremt plasseringen er innenfor rammen av Nøtterøys vedtekt til bygningslovens § 115.

§ 3.

a. Byggehøyde og takvinkel skal være som vist på planen. Knestokk og takoppbygg tillates ikke.

b. For grupper av hus som naturlig hører sammen, kan bygningsrådet dispensere fra bestemmelsen om takvinkel.

§ 4.

a. Tomter regulert med en etasjes høyde kan bebygges med inntil ¼ av tomtens areal. I tillegg kan bygges garasje eller uthus med grunnflate ikke over 35 m2.

b: På gnr/brnr 128/230 kan det bygges en enebolig med 1 etasje over terreng, samt sokkeletasje. Maks BYA er 30 %. Maks mønehøyde cote +13,9 m, maks gesimshøyde cote +11,7 m. Det tillates mønehøyde på inntil 6,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. På brnr 230 og 75 kan det oppføres garasje inntil 50

m2 BTA. Garasjer skal ha felles adkomst fra Svartorveien og opparbeides iht kommunens til enhver tid gjeldende veileder for avkjørsler og adkomster.

§ 5.

a. Avkjørsel skal være som vist på planen.

b. Innhegning av tomtene kan sløyfes. Oppsettes imidlertid gjerde, skal dette ikke ha høyde på over 80 cm. Eventuell beplantning må ikke gå over gjerdehøyden.

c. Det påhviler hver tomteeier å holde forhagen mellom byggegrensen og opparbeidet veikant i god stand.

d. Tørkestativ for klær og søppeldunker skal plasseres slik at det er til minst mulig genè for omgivelsene.

§ 6.

a. Når særlige grunner taler for det kan mindre vesentlige endringer i planen tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Nøtterøy.

b. Etter disse vedtekters ikrafttreden er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som strider mot vedtektene.

- Reguleringsbestemmelser slutt –

* Plassering av garasjer må enten være i henhold til plankart eller bestemmelser. Krav til frisikt skal i begge tilfeller ivaretas. Bestemmelse § 2.c gjelder kun for eiendommer med avkjørsel fra Svartorveien.

Ytpl. kr. 70.- 19/8 1965
v/ Innsm. Bugge, Nth.

Dagbok nr. 2991
Tønsberg sorenskriverembete 19 AUG. 1965

FESTEKONTRAKT

Nøtterøy kommune bortfester herved til

.....Aage Torgersen, Nøtterøy.....født. 6/6-1914.....

en parsell på .....1089.4..... m² av

eiendommen gnr. 128 bnr...87..., betegnet

....Amundrød..... som kommunen har festet

av Kirkedepartementet i henhold til festekontrakt

av ....1. april.....19..64.

Parsellen har fått betegnelsen

.....Skogstjerneveien 7.....gnr 128.. bnr. 143. i Nøtterøy.

Festet skjer på slike vilkår:

1. Festetiden er 99-nittini år regnet fra...1/4-64.....

2. I årlig avgift betaler festeren kr....261.-.....
Avgiften betales forskuddsvis, første gang
for tiden...1/4-65...19....til 1/4-19.66.
med kr....261.-..... og deretter hvert års
1.april. Etter forfall regnes 4% renter.

3. Når 2o, 4o, 6o, og 8o år av festetiden er gått, kan kommunen regulere den årlige avgift. Avgiftsreguleringen vil skje i samme forhold som Kirkedepartementet regulerer avgiften overfor kommunen.
Ved avgiftsreguleringen skal endringer i parsellens verdi som skyldes festerens egne foranstaltninger, ikke tas i betraktning.

4. I festet medfører ingen rett utenfor eller langsmed parsellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

5. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for kommunen.

Parsellen som må påbegynnes bebygd innen 1 år fra nærværende kontrakts utstedelse og ferdigbygd innen 2 år, må ikke bebygges på en skjemmende eller for naboeiendommen sjenerende måte.

Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering. Parsellen kan ikke nyttes til annet enn beboelse uten kommunens samtykke.

6. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har grunneieren 1.prioritets panterett i hus og anlegg som er eller blir oppført på parsellen.

   For lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper eller pensjonsinnretninger vikes likevel prioritet for festeavgiften.

7. Unnlatelse av å betale den årlige festeavgift innen 6-seks måneder etter forfallstid eller av å bebygge parsellen innen den i post 5 nevnte frist likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser, medfører rett for kommunen til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avlyst.

   Hvorvidt det foreligger misligholdelse av noen annen grunn enn manglende avgiftsbetaling, bestemmes i tilfelle med endelig virkning av skjønn avgitt av 3 uvillige menn som oppnevnes av sorenskriveren i Tønsberg.
   Omkostningene ved skjønnet bæres av den som skjønnet går imot.

8. De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, kan med kommunens samtykke overdras til andre. Overføring av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller framleie, er ugyldig uten slikt samtykke.

9. Når festet av hvilken som helst grunn opphører, påhviler det ikke grunneieren noen innløsningsplikt for hus, gjerde etc. eller noen erstatning for utførte forbedringer. Dersom det ikke treffes annen avtale (f.eks. om bortfeste av parsellen til en ny eier av husene) kan kommunen kreve parsellen ryddiggjort av festeren eller på festerens bekostning innen en fastsatt frist.

   Skulle festet opphøre, mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper og pensjonsinnretninger eller hvor 1.prioritets panterett for festeavgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 6, skal kommunen ha rett til å sette festeren ut av parsellens og huset/husenes besittelse. Ryddiggjøring skal i slike tilfeller ikke kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller kommunen til å få overført festeretten til ny leier mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

10. Skogstrær som blir satt igjen på parsellen etter Grenland Skogforvaltnings hogst, betales av festeren etter skogforvalterens takst.

11. Festeren må finne seg i at det føres fram over parsellen kraft- og telefonledning inklusive stolper, vann- og kloakkledninger som kommunen bestemmer og at det blir gitt adgang til vedlikehold av disse mot å erstatte mulig skade på eiendommen.

    Festeren må videre finne seg i at det blir forlangt avstått av parsellen grunn til det offentliges bruk mot en forholdsmessig reduksjon av festeavgiften. I mangel av minnelig avtale blir reduksjonen å bestemme ved skjønn jfr. post 7.

12. I tillegg til den i post 2 nevnte festeavgift betales av festeren følgende engangsavgifter:

    a. Andel av opparbeidelsesutgiftene for vei, vann og kloakk Kr. 5.000,- som betales slik:

    ~~Kr. 5.000,- kontant ved kontraktens utstedelse,~~ eller

    Kr. 2.000,- kontant ved kontraktens utstedelse og

    Kr. 1.500,- 1.april 19.66. og Kr. 1.500,- 1.april 19.67.

    Sikkerhet for ubetalt beløp has på samme måte som nevnt i post 6 og 7.

    b. Avgift til kloakkrenseanlegg Kr. 1.200,- som betales ved kontraktens utstedelse.

    c. Omkostninger ved stikkledning inn på tomt Kr. 500.- som betales ved kontraktens utstedelse.

13. Omkostningene ved overdragelsen bæres av festeren.

14. Særskilte vilkår:

Nøtterøy, den 16 AUG 1965

For Nøtterøy kommune Som fester

Ordfører. Rådmann.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00179037	09.03.2026	13260028

Ident
1965/2991/91

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Dagbok nr. 3849
Tønsberg sorenskriverembete 6 OKT. 1964

Henvisning:

J.nr. .....

Kart .....

Tekst .....

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1)]

Man dag den 21.9 1964 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Amundrød gr.nr. 128 br.nr. 87 av skyld mark 0.98 i Nøtterøy herred.

Forretningen er forlangt av Nøtterøy kommune

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt. [2)]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn: [3)] Knut Grøtte og Sig. Tjomstøl

Ved forretningen møtte: [4)]

Av partene: For Nøtterøy kommune Rolf E. Henriksen.

Av naboer:

Over den n del en av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

[1)] Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

[2)] Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[3)] Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[4)] Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

Nr. 147 a Lager: Sem & Stenersen A.s, Oslo
Finansdepartementets formular

1. AREAL Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite .....dekar, produktiv skog .....dekar, annet areal .....dekar. I alt .....dekar.

2. Grensebeskrivelse [1]) .....

Parsellen består av skogsmark.
Grensene er som kartet viser og er markert med nedrammede jernrør.
Arealet er: 1089,4 m^2

Parsellen skal anvendes til: [2]) byggetomt

Skylden for den fraskilte del en ble bestemt til mark 0,02

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør m. 0,96 Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite .....dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt .....dekar.

De n fraskilte del en er gitt bruksnavn: [3]) "Skogstjerneveien 7"

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at ..... skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Knut Grøtte Sigurd Tønstad

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

FOR OPPMÅLINGSSJEFEN
Leif E. Svendsen

[1]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.
[2]) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[3]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Kart

over parsell nr. ..... av gr.nr. ..... br.nr. .....

..... i .....

(eiendommens navn)

Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

..... den ..... 19.....

....

formann. sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

..... den ..... 19.....

....

formann. fylkeslandbrukssjef.

De N fraskilte del har fått g.nr. 128 b.nr. 143

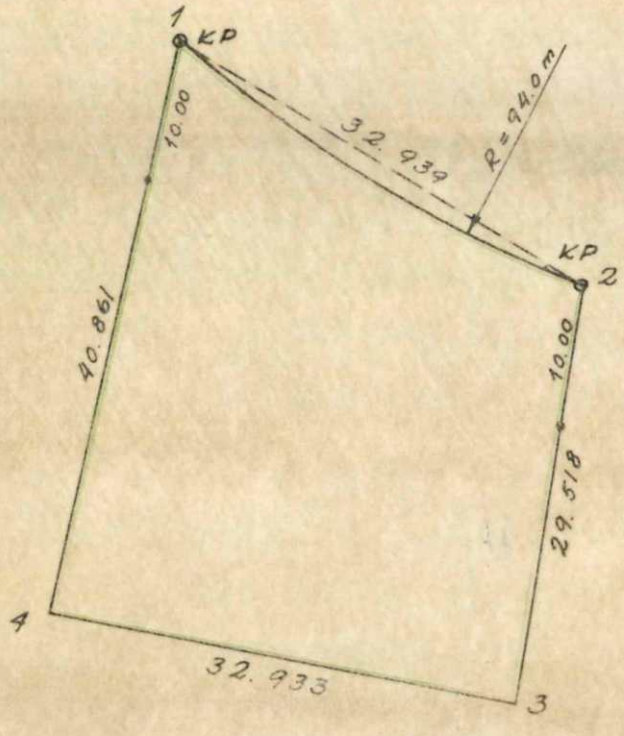
[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Kart

over parsell nr. 143 av gr.nr. 128 br.nr. 87

Amundrød (eiendommens navn) i Nøtterøy

M = 1:500





P	X	Y
1	137.627.316	-18.750.321
2	137.610.707	-18.721.876
3	137.581.451	-18.725.800
4	137.587.226	-18.758.223

Er delingen godkjent av bygningsrådet? Ja.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00179036	09.03.2026	13260028

Ident
1964/3849/91

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Skogstjerneveien 7

Nabolaget Vestskogen sentrum/Labakken - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl....	8 min
230 elever, 13 klasser	0.7 km
Labakken skole (1-7 kl.)	11 min
461 elever, 31 klasser	1 km
Teie skole (1-7 kl.)	6 min
434 elever, 23 klasser	2.7 km
Borgheim ungdomsskole	22 min
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
344 elever, 24 klasser	2.7 km
Nøtterøy videregående skole	6 min
550 elever	3.1 km
Færder videregående skole	8 min
750 elever	4.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bregneveien	2 min
Linje 116A, 116B	0.2 km
Tønsberg stasjon	11 min
Linje RE11, RX11	5.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	33 min

BARNEHAGER

Steinerbarnehagen på Nøtterøy (1-6...	8 min
81 barn	0.7 km
Labakken barnehage (1-5 år)	9 min
44 barn	0.8 km
Vestskogen barnehage (1-5 år)	14 min
67 barn	1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vestskogen	9 min
Rema 1000 Borgheim	20 min

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	6 min
Vitusapotek Vestskogen	11 min
Nøtterøy Vinmonopol	7 min

SPORT

Steinerskolen	9 min
Teie idrettspark	4 min
EVO Nøtterøy	11 min
ENERGY Fitness Borgheim	19 min

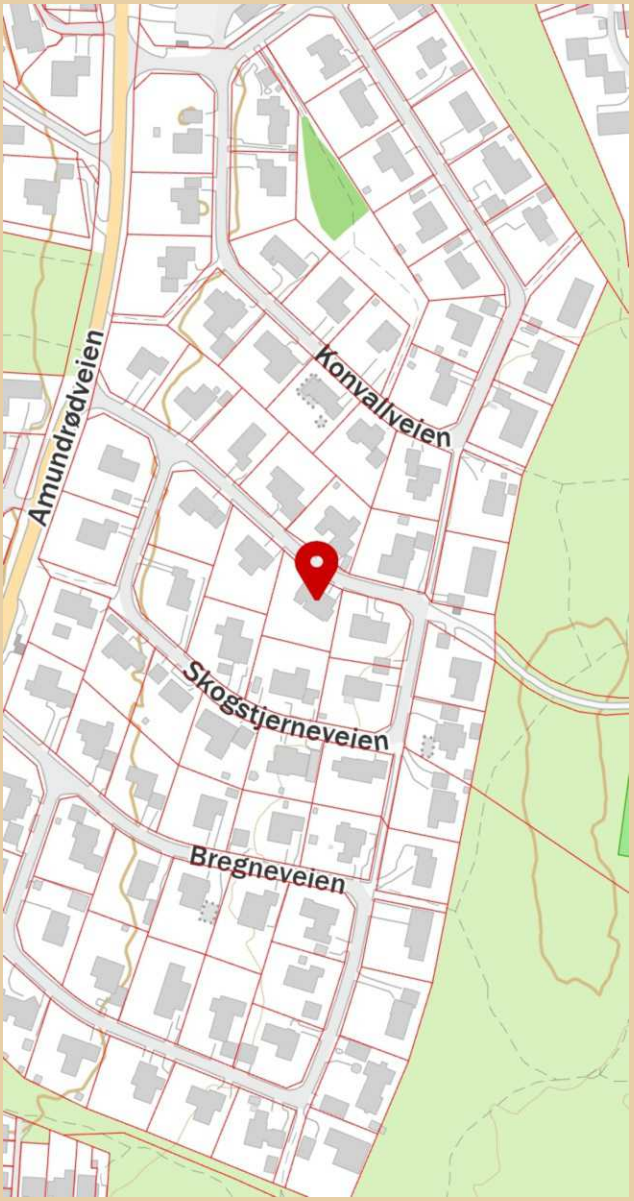
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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:
Skogstjerneveien 7, 3142 Vestskogen
Gnr. 128, Bnr. 143, Færder kommune.

Oppdragsnummer:
13260028

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.
