PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

BUKTAVEIEN 16

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Energiattest

Oversiktskart med VA

Kommuneplan

Reguleringskart og bestemmelser

Kart - justering av tomteareal

Tegninger

Servitutter

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Buktaveien 16, 3135 TORØD
FÆRDER kommune
gnr. 39, bnr. 4

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



Befaringsdato: 09.04.2025 **Rapportdato:** 11.04.2025 **Oppdragsnr.:** 11569-1087 **Referansenummer:** BJ1579

Autorisert foretak: Trio Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Shaho Amin **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Trio Takst AS

Rapportansvarlig



Shaho Amin

post@triotakst.no

906 47 212

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 1,5 etasjer oppført i ca.1859.
Grunnmur i naturstein.
Yttervegger i trekonstruksjoner over grunnmur.
Stående tømmermannskledning med smal overligger.
Halvvalmtak, halve taket er tekket om i på 1980-tallet, mens resterende er original teglstein fra byggeår.
Kott i knevegg og kryploft.

Stedvise råteskader i kledning.
Halve taket er skiftet på 1980-tallet, og resterende tak består av original taktekking fra byggeår. Stedvis knust og manglede takstein. Det kan ikke utelukkes at ytterligere skader på takstein er skjult under mose.
Råteksader i takkonstruksjon og øvre del av vegg kan ikke utelukkes.

Flis og heltre furugulv. Malte gipsplater på vegger og i himling.
Pipe er utvendig pusset og malt. Peisovn i stue.
Plassbygget kjøkkeninnredning fra 1980-tallet.
Badet må renoveres for å tåle normal bruk og tilfredsstille dagens krav til standard.

Solrik hage med 2 uteplasser.
Hage opparbeidet med gressplen og spredt beplantning.
Delvis hekk og gjerde mot vei.
Gruset innkjøring og biloppstillingsplass.

Anneks med carport.
Lagringsloft over carport.
Entré, oppholdsrom med kjøkken og bod.

Det er viktig å merke seg at boligen er oppført i henhold de krav og byggeskikk som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav er strengere enn da boligen ble oppført, f.eks isolasjon, brann, ventilering og trapper.

Enebolig - Byggeår: 1859

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med enkeltkrum betongtakstein i vest og enkeltkrum teglstein mot øst.

Halve taket ble omlagt med betongtakstein i 1988, og det ble da lagt ny papp, sløyfer og lekter.

Alder på teglstein er ikke kjent, men trolig fra byggeår. Mosegroing på takstein. Det er skader på enkelte takstein, 1 er knust og 1 mangler. Det kan ikke utelukkes at det er skader på takstein som er skjult av mose.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Dobbeltkrum betongtakstein.
Hvite takrenner, nedløp og beslag.
Stigetrinn til pipe på tak.

Forkantsbeslag mangler og det er muggvekst på raftekasse og bordkledning under raft. Det kan ikke utelukkes at det er råteskader i tak -og veggkonstruksjon.
Stående bordkledning, tømmermannskledning med smal overligger.
Råteskader på ett hjørne, og de nederste 30cm av kledningen på baksiden av huset. Bordkledningen er avsluttet nærme bakken, og dette vurderes som årsak til råte.
Halvvalmtak tekket med taktein.
Sperretak i tre. Bordet undertak. Isolert mot loft.
Undertak er kontrollert via kott i knevegg og blindloft.
Undertak fra byggeår er misfarget.

Spor etter mus på loft.

Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er ikke klart om det er tilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Ved skifte av taktekking og undertak må det etableres tilstrekkelig lufting.
Koblede vinduer i tre med isolerglass.
Ett eldre enkelt vindu i kjeller.
Ytterdør med enkelt lag glass.
Terrassedør med isolerglass fra 1985.
Terrasse på ca.5m2 oppført i trekonstruksjoner med adkomst fra stue og hage. Rekkverk i tre har for store åpningen i henhold til dagens forskrifter.
Terrasseplatting i tre, omkranset av støttemur i naturstein. Plattingen synker ned i midten, enten grunnet mangelfullt grunnarbeid, eller som konsekvens av vekt, vibrasjoner og tømming av vann fra boblebad som er etablert på plattingen.
Tretrapper med malt rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

1.etasje:
Entré: Flislagt gulv med varmekabler. Panel på vegger. Malte gipsplater i himling. Plassbygde garderobeskap.
Stue og kjøkken: 1stav furugulv, varmekabler i kjøkkengulv. Malte gipsplater på vegger og himling. Plassbygd L- formet lagringsbenk langs yttervegg i stue. Kjellerluke i stuegulv.

2.etasje:
Gang og 2 soverom: 1stav furugulv. Malt panel på vegger og himling. Dør til knevegg mangler lufting. Plassbygde hyller og garderobestang på soverom.

Gipsplater i himling i 1.etasje er lagt med en spalte mellom.
Bjelkelag av tre. Stubbloft mot kjeller og krypkjeller med asfaltplater på trykkimpregnerte bord.

Det er opplyst i tildligere tilstandsrapport at deler av krypkjeller er gravd ut i 1988 for å etablere lufting i de lavere deler av rommet. Trebjelkelag er byttet ut og det er etablert asfaltplater i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Noe skjevheter er registrert i bjelkelag i 1.etasje.
Forsterket med limtredrager mot 2.etasje. Stedvise ujevnheter og knirking i gulv i 2.etasje.
Skjevheter er innenfor hva som må forventes av et trehus på over 160år.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har ett-løps pipe med nytt røykrør.
Helbeslått over tak.
Peisovn fra Danmark

Pipen og ildsted er ikke ytterligere vurdert.
Det er opplyst at det ikke foreligger kjente avvik eller påbud fra feiervesenet hva angår pipe og peisovn.
Krypkjeller/matkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Asfaltplater i himling i krypkjeller.
Adkomst til kjeller via luke i stuegulv.
Betonggulv.
Grunnmur i sparestein.

Plassbygget trapp fra 1988.
Store åpninger mellom spiler og mellom trinn.
Håndløpere mangler. Valgt løsning av tidligere eier.
Avvik ihht til gjenldende byggeforskrifter ved oppføring.
Malte heltre furu fyllingsdører.
Skyvedør til kjøkken.
Dører i 2.etasje er tilpasset takvinkel.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra 1988.
Flislagt gulv med varmekabler.
Badet er oppført uten membran. Plastsluk.
Vegger er delvis flislagt over mur og bindingsverk. Deler av våtsone er utført med malt panel på vegger.
Panel i himling.
Sprekk flis i gulv. Fuger slipper på vegger.
Mekanisk vifte i yttervegg (skjult bak lyslist) og luftespalte over vindu.
Dobbel servant, nedfelt i flislagt benkeplate. Overskap med skyvedører i speil. Vindu mellom benk og overskap.
Vegghengt toalett.
Badekar med dusjgarnityr og dusjforheng.
Skjøteledning er benyttet for å få ekstra stikkontakt til hårføner.

Med endret bruk kan skader lettere oppstå, og badet bør således ikke benyttes slik det fremstår på befaringsdagen. Det anbefales å installere dusjkabinett og skjøteledningen må fjernes. Badet må oppgraderes, membran må etableres for at badet skal fungere som tenkt.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Badet grenser mot pipe og brannmur.

KJØKKEN Gå til side

Plassbygget kjøkkeninnredning i furu.
Heltre benkeplate. Flis på vegg over kjøkkenvask.
Kjøkkenvask i rustfritt stål.
Integrert stekovn, micro og platetopp.
Oppvaskmaskin, kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel.

Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard eller lignende.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Plassbygget baderomsinnredning med nedfelt servant. Flislagt benkeplate med 1 sprukket flis.
Overskap, speil og lysarmatur på vegg.
Gulvtoalett.

Furugulv på plater over bjelkelag.
Panel på vegger og himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i kobber.

Avløpsrør i plast.

Avløpsrør er skiftet i forbindelse med etablering av kjøkkeninnredning og renovering av bad i ca.1988.

I tidligere tilstandsrapport er det opplyst at spillvann og overvann er separert, men det er ikke kjent når dette er gjort. Videre er det opplyst at det ved ekstrem nedbør kan komme vann inn i kjeller fra stakekum. Vannet følger stikkledning, dette har skjedd 3 ganger på 30år.

Naturlig ventilasjon.
Utendørs boblebad.
Det er opplyst at boblebadet ikke er benyttet i de senere år og at tilstanden er usikker.
Elektriske varmekabler i gulv i gang og entré.
ESWA takvarme i kjøkken og spisestue, takvarme er ikke funksjonstestet.
Peisovn i stue.
Vegghengte panelovner.
Varmtvannsbereder på 200 l merket med produksjonsår 1988.
Kontrollert avrenning fra sikkerhetssventil.
Sikringsskap med automatsikringer.
Skjøteledning på bad må fjernes.
Røykvarslere i himling.
Brannslokningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er trolig bestående av delvis tidligere sjøbunn/leiere, morenemasser og noe fjell.
Det er ingen kjent drenering rundt boligen, og det er normalt ikke nødvendig å drenere rundt denne type grunnmur, men bruken vil være avgjørende og det kan oppstå behov for drenering ved eksempelvis endret klima, grunnvannshøyde og bruk.
Grunnmur i naturstein.

Beskrivelse av eiendommen

Det er etablert betongdekke på gulv i kjeller, men ved boligens oppføringstidspunkt var det vanlig med jordgulv i kjeller.
Natursteinsmur rundt uteplass.
Svakt skrånende naturtomt.

Det samles regnvann i en grøft mot veien etter nedbør. Kommunen er informert, da dette først oppstod etter utførte arbeider på naboeiendom.
Avløpsrør -og vannrør av ukjent materiale.
Alder er ukjent.

Offentlig vann -og avløp via provate stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Bygningen er fra ca.1858 og det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

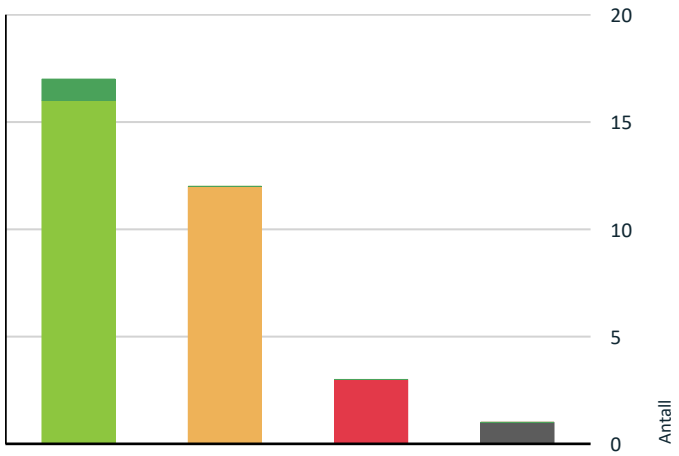
Anneks med carport

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tidligere bod er ombygget til oppholdsrom med innlagt sommervann på kjøkken. Endringer er ikke søkt eller meldt til kommune, og det anbefales å bringe endringene formelt i orden ovenfor kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

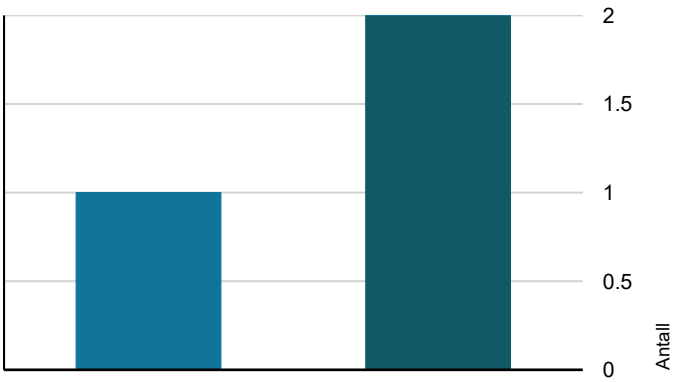
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner.
Takstmannen tar forbehold om skjulte feil, mangler og avvik og forutsetter at bygningen er godkjent slik som den fremstod på befaringsdagen.
Takstmann er ikke el.fagkyndig og el.anlegg er ikke vurdert.

Det meste av datagrunnlaget i denne rapporten kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Spesialrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1859

Kommentar
Tidligere tilstandsrapport

Standard
Boligen holder en normal standard med høy kvalitet på innvendige arbeider som bl.a. furugulv og kjøkkeninnredning som er utført av møbelsnekker.

Vedlikehold
Det er et vedlikeholdsetterslep på utvendige arbeider hvor råteskader i kledning bør utbedres og taket inkl. undertak må utbedres. Vinduer og dører bør skiftes for å redusere varmetap og øke komfort.
Badet må renoveres.

Tilbygg / modernisering

1988	Modernisering	Boligen er renovert, ombygget og modernisert i 1988.
1955	Ombygging	Det er opplyst i tidligere tilstandsrapport at det trolig er gjennomført ombygging på 1950-tallet, og mulig også tidligere.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med enkeltkrum betongtakstein i vest og enkeltkrum teglstein mot øst.

Halve taket ble omlagt med betongtakstein i 1988, og det ble da lagt ny papp, sløyfer og lekter.

Alder på teglstein er ikke kjent, men trolig fra byggeår. Mosegroing på takstein. Det er skader på enkelte takstein, 1 er knust og 1 mangler. Det kan ikke utelukkes at det er skader på takstein som er skjult av mose.

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 2 Nedløp og beslag

Hvite takrenner, nedløp og beslag.
Stigetrinn til pipe på tak.

Forkantsbeslag mangler og det er muggvekst på raftekasse og bordkledning under raft. Det kan ikke utelukkes at det er råteskader i tak -og veggkonstruksjon.

Årstall: 1988 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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



Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

Stående bordkledning, tømmermannskledning med smal overligger. Råteskader på ett hjørne, og de nederste 30cm av kledningen på baksiden av huset. Bordkledningen er avsluttet nærme bakken, og dette vurderes som årsak til råte.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Halvvalmtak tekket med taktein.
Sperretak i tre. Bordet undertak. Isolert mot loft.
Undertak er kontrollert via kott i knevegg og blindloft.
Undertak fra byggeår er misfarget.

Spor etter mus på loft.

Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er ikke klart om det er tilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Ved skifte av taktekking og undertak må det etableres tilstrekkelig lufting.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.





Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer

Koblede vinduer i tre med isolerglass.
Ett eldre enkelt vindu i kjeller.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Ytterdør med enkelt lag glass.
Terrassedør med isolerglass fra 1985.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dører må påregnes utskiftet innen noe tid.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca.5m2 oppført i trekonstruksjoner med adkomst fra stue og hage. Rekkverk i tre har for store åpningen i henhold til dagens forskrifter.
Terrasseplatting i tre, omkranset av støttemur i naturstein. Plattingen synker ned i midten, enten grunnet mangelfullt grunnarbeid, eller som konsekvens av vekt, vibrasjoner og tømming av vann fra boblebad som er etablert på plattingen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er avvik:

Terrasseplatting synker mot midten.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Tiltak:

Terrasseplatting bør kontrolleres og utbedring bør vurderes. Boblebad bør flyttes bort fra terrasseplatting.





Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Tretrapper med malt rekkverk.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

1.etasje:
Entré: Flislagt gulv med varmekabler. Panel på vegger. Malte gipsplater i himling. Plassbygde
garderobeskap.
Stue og kjøkken: 1stav furugulv, varmekabler i kjøkkengulv. Malte gipsplater på vegger og himling. Plassbygd L- formet lagringsbenk langs yttervegg i stue. Kjellerluke i stuegulv.

2.etasje:
Gang og 2 soverom: 1stav furugulv. Malt panel på vegger og himling. Dør til knevegg mangler lufting. Plassbygde hyller og garderobestang på soverom.

Gipsplater i himling i 1.etasje er lagt med en spalte mellom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag av tre. Stubbloft mot kjeller og krypkjeller med asfaltplater på trykkimpregnerte bord.

Det er opplyst i tildligere tilstandsrapport at deler av krypkjeller er gravd ut i 1988 for å etablere lufting i de lavere deler av rommet. Trebjelkelag er byttet ut og det er etablert asfaltplater i himling.

Noe skjevheter er registrert i bjelkelag i 1.etasje.
Forsterket med limtredrager mot 2.etasje. Stedvise ujevnheter og knirking i gulv i 2.etasje.
Skjevheter er innenfor hva som må forventes av et trehus på over 160år.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har ett-løps pipe med nytt røykrør.
Helbeslått over tak.
Peisovn fra Danmark

Pipen og ildsted er ikke ytterligere vurdert.
Det er opplyst at det ikke foreligger kjente avvik eller påbud fra feiervesenet hva angår pipe og peisovn.

TG 1 Krypkjeller

Krypkjeller/matkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Asfaltplater i himling i krypkjeller.
Adkomst til kjeller via luke i stuegulv.
Betonggulv.
Grunnmur i sparestein.



Tilstandsrapport



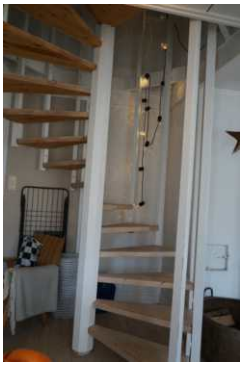
TG 2 Innvendige trapper

Plassbygget trapp fra 1988.
Store åpninger mellom spiler og mellom trinn.
Håndløpere mangler. Valgt løsning av tidligere eier.
Avvik ihht til gjenldende byggeforskrifter ved oppføring.

Årstall: 1988 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.





TG 1 Innvendige dører

Malte heltre furu fyllingsdører.
Skyvedør til kjøkken.
Dører i 2.etasje er tilpasset takvinkel.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad fra 1988.
Flislagt gulv med varmekabler.
Badet er oppført uten membran. Plastsluk.
Vegger er delvis flislagt over mur og bindingsverk. Deler av våtsone er utført med malt panel på vegger.
Panel i himling.
Sprekk flis i gulv. Fuger slipper på vegger.
Mekanisk vifte i yttervegg (skjult bak lyslist) og luftespalte over vindu.
Dobbel servant, nedfelt i flislagt benkeplate. Overskap med skyvedører i speil. Vindu mellom benk og overskap.
Vegghengt toalett.
Badekar med dusjgarnityr og dusjforheng.
Skjøteledning er benyttet for å få ekstra stikkontakt til hårføner.

Med endret bruk kan skader lettere oppstå, og badet bør således ikke benyttes slik det fremstår på befaringsdagen. Det anbefales å installere dusjkabinett og skjøteledningen må fjernes. Badet må oppgraderes, membran må etableres for at badet skal fungere som tenkt.

Årstall: 1988 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport









1. ETASJE > BAD

TG 3 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Badet grenser mot pipe og brannmur.

Vurdering av avvik:
• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere utvikling.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Plassbygget kjøkkeninnredning i furu.
Heltre benkeplate. Flis på vegg over kjøkkenvask.
Kjøkkenvask i rustfritt stål.
Integrert stekovn, micro og platetopp.
Oppvaskmaskin, kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel.

Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard eller lignende.

Årstall: 1988 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

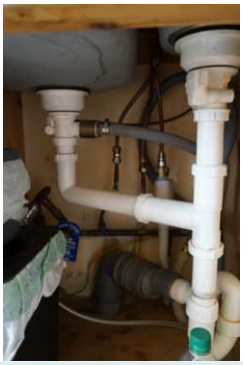
Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.





Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Plassbygget baderomsinnredning med nedfelt servant. Flislagt benkeplate med 1 sprukket flis.
Overskap, speil og lysarmatur på vegg.
Gulvtoalett.

Furugulv på plater over bjelkelag.
Panel på vegger og himling.

Årstall: 1988 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger i kobber.

Årstall: 1988 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

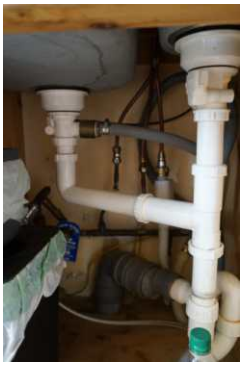
TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

Avløpsrør er skiftet i forbindelse med etablering av kjøkkeninnredning og renovering av bad i ca.1988.

I tidligere tilstandsrapport er det opplyst at spillvann og overvann er separert, men det er ikke kjent når dette er gjort. Videre er det opplyst at det ved ekstrem nedbør kan komme vann inn i kjeller fra stakekum. Vannet følger stikkledning, dette har skjedd 3 ganger på 30år.

Årstall: 1988 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Utendørs boblebad.
Det er opplyst at boblebadet ikke er benyttet i de senere år og at tilstanden er usikker.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Varmesentral

Elektriske varmekabler i gulv i gang og entré.
ESWA takvarme i kjøkken og spisestue, takvarme er ikke funksjonstestet.
Peisovn i stue.
Vegghengte panelovner.

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

Tilstandsrapport

Eldre anlegg for takvarme.
Membran i gulv mangler på bad.

Det er opplyst at varmekilder fungerer, men disse er ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 l merket med produksjonsår 1988.
Kontrollert avrenning fra sikkerhetssventil.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer.
Skjøteledning på bad må fjernes.

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.
   1900 Det er ikke kjent når det elektriske anlegget er installert. Det er gjort noe oppgraderinger på anlegget i 1988.

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

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

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?
    Ukjent

Generell kommentar

Takstmann er ikke el-fag kyndig og kontrollen av det elektriske anlegget er begrenset.



Tilstandsrapport



TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere i himling.
Brannslokningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er trolig bestående av delvis tidligere sjøbunn/leiere, morenemasser og noe fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er ingen kjent drenering rundt boligen, og det er normalt ikke nødvendig å drenere rundt denne type grunnmur, men bruken vil være avgjørende og det kan oppstå behov for drenering ved eksempelvis endret klima, grunnvannshøyde og bruk.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i naturstein.
Det er etablert betongdekke på gulv i kjeller, men ved boligens oppføringstidspunkt var det vanlig med jordgulv i kjeller.

TG 1 Forstøtningsmurer

Natursteinsmur rundt uteplass.

TG 0 Terrengforhold

Svakt skrånende naturtomt.

Det samles regnvann i en grøft mot veien etter nedbør. Kommunen er informert, da dette først oppstod etter utførte arbeider på naboeiendom.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør -og vannrør av ukjent materiale.
Alder er ukjent.

Offentlig vann -og avløp via provate stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Anneks med carport



Anvendelse

Byggeår
1977

Kommentar

Standard
Anneks er renovert i ca. 2014 og holder en normal standard på overflatene. Innlagt sommervann til kjøkken.

Vedlikehold
Det er stedvise råteskader, bl.a. på rekkverk til carport.

Bygningsstruktur
Anneks over 1 etasje med kjedet carport.
Carport ligger lavere i terrenget enn anneks.
Oppført i 1977 og renovert i 2014.

Utvendige forhold
Anneks er oppført i trekonstruksjoner over grunnmur i leca.
Setningssprekk i grunnmur.
Bordkledning er oppsprukket og værslitt.
Sidehengslede vinduer med 2-lag glass.
Hvitmalt boddør som ytterdør.

Carport er oppført over 5cm betongsåle. Oppsprekking av betong grunnet for tynt betongdekke.
Råteskader i rekkverk på carport.

Saltak på anneks og carport er tekket med rød, dobbeltkrum takstein.
Hvite takrenner, nedløp og beslag.
Det anbefales å etablere utkast på nedløp på takrennen som leder vann fra anneks til carport.

Arbeider på tak og vindski er utført ved egeninnsats, og på sikt kan råteskader oppstå.





Innvendige forhold
Oppholdsrom med seng, åpen kjøkkenløsning.
Flis på alle gulv.
Varmekabler i gulv i entré.
Panel på vegger og himling. En vegg med skiferstein.
Downlights i himling.
Vegghengt panelovn.
Bod med adkomst til lagringsloft over carport via luke i vegg. Noe svartmugg er synlig i himling i lagringsloft, dette må vurderes som normal byggemetode tatt i betraktning.





Tekniske installasjoner
Sikringsskap fra 2014.
Skjult el-anlegg. Anlegget fremstår som det er utført at faglærte, men det foreligger ingen dokumentasjon.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter. Glassdører i overskap.
Benkeplate i heltre.
Overlimt hvit kompositttvask.
Frittstående kjøl/fryseskap. Integrert platetopp og stekeovn.
Sommervann via uisolert vannslange. Utendørs stoppekran.





Våtrom
Det er ikke våtrom i anneks.

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

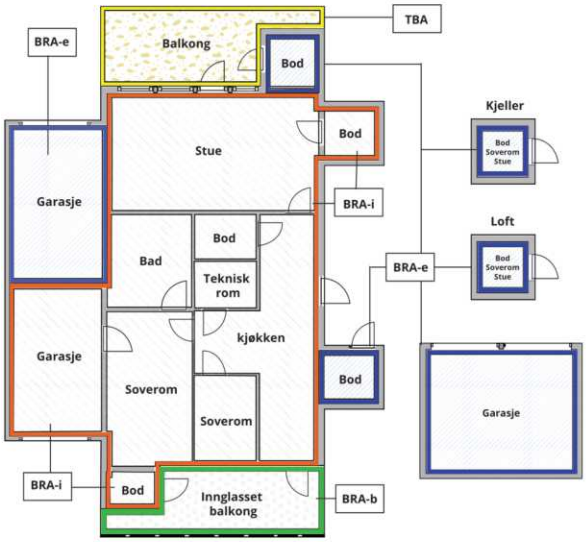
Hva er måleverdig areal?

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 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

Ny arealstandard

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)
2.etasje	31			31		5	36
1. etasje	75			75			75
Krypkjeller							
SUM	**106**					**5**	**111**
SUM BRA	**106**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	2 soverom, Gang, Toalettrom		
1. etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Stue med trapp		
Krypkjeller	Matkjeller		

Kommentar

Matkjeller er ikke måleverdig ihht. retningslinjer fra Norsk Takst, men har et gulvareal på 12m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Bygningen er fra ca.1858 og det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Toalett installert i 2022 av Terjesen på Teie.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Anneks med carport

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	30			30	
Carport	35			35	
SUM	**65**				
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang, Kjøkken, stue og soverom, Bod		
Carport	Carport		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tidligere bod er ombygget til oppholdsrom med innlagt sommervann på kjøkken. Endringer er ikke søkt eller meldt til kommune, og det anbefales å bringe endringene formelt i orden ovenfor kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	106	0
Anneks med carport	0	0

Trio Takst AS
Stalsbergsveien 16 B
3128 NØTTERØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Shaho Amin	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	39	4		0	2220.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Buktaveien 16

Hjemmelshaver
Lund Beate, Aabol Truls

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde i Årøysund, ca.11km fra Tønsberg sentrum.
Kort vei til barnehage og barneskole.
Det er kort vei til rekreasjonsområder som skog og sjø.

Adkomstvei

Adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Naturtomt opparbeidet med uteplass, plen og spredt beplantning i enden av blindvei.
Eiendommen delvis inngjerdet av gjerde og hekk.
Gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

En del av tomten skal skilles ut.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 750 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.04.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

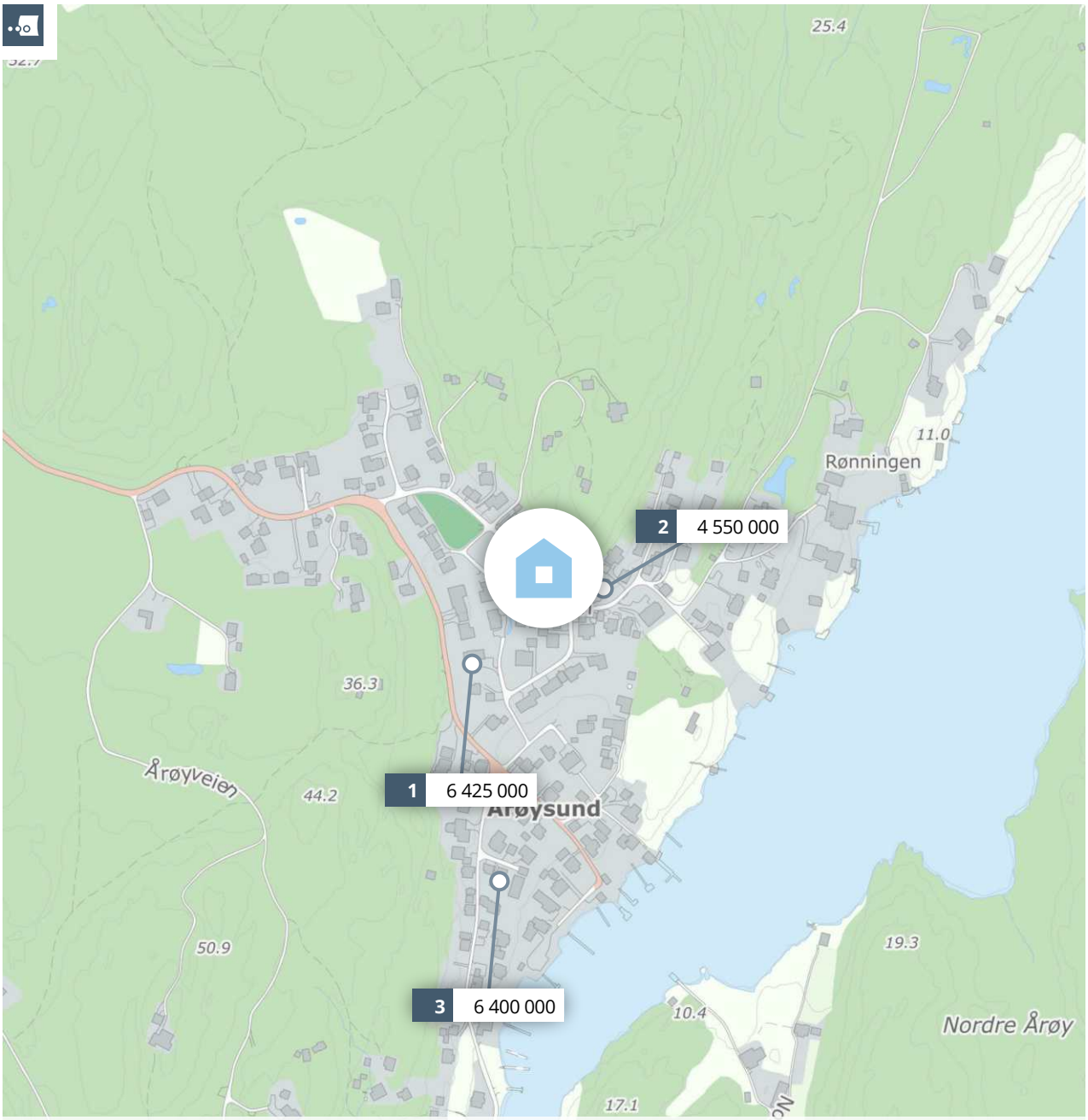
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BJ1579

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Meglers verdivurdering

BUKTAVEIEN 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 02.05.2025

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 Stenberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Buktaveien 16, 3135 TORØD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1859

GNR 39 BNR 4 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3911 FÆRDER GRUNNKRETS ÅRØYSUND

Verdivurdert til

5 800 000

-	5 800 000	33 918
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	171 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 407 m²	
Byggeår					1859	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sandløkkveien 7 154 m² 1967	1 522 m²	3 sov		03.07.2023	6 790 000	**6 425 000**	0	6 425 000	**41 721**
2	Buktaveien 20 151 m² 1974	856 m²	4 sov		23.01.2019	4 650 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**30 132**
3	Middelborgveien 4 236 m² 1977	815 m²	3 sov		07.05.2024	6 500 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**27 119**

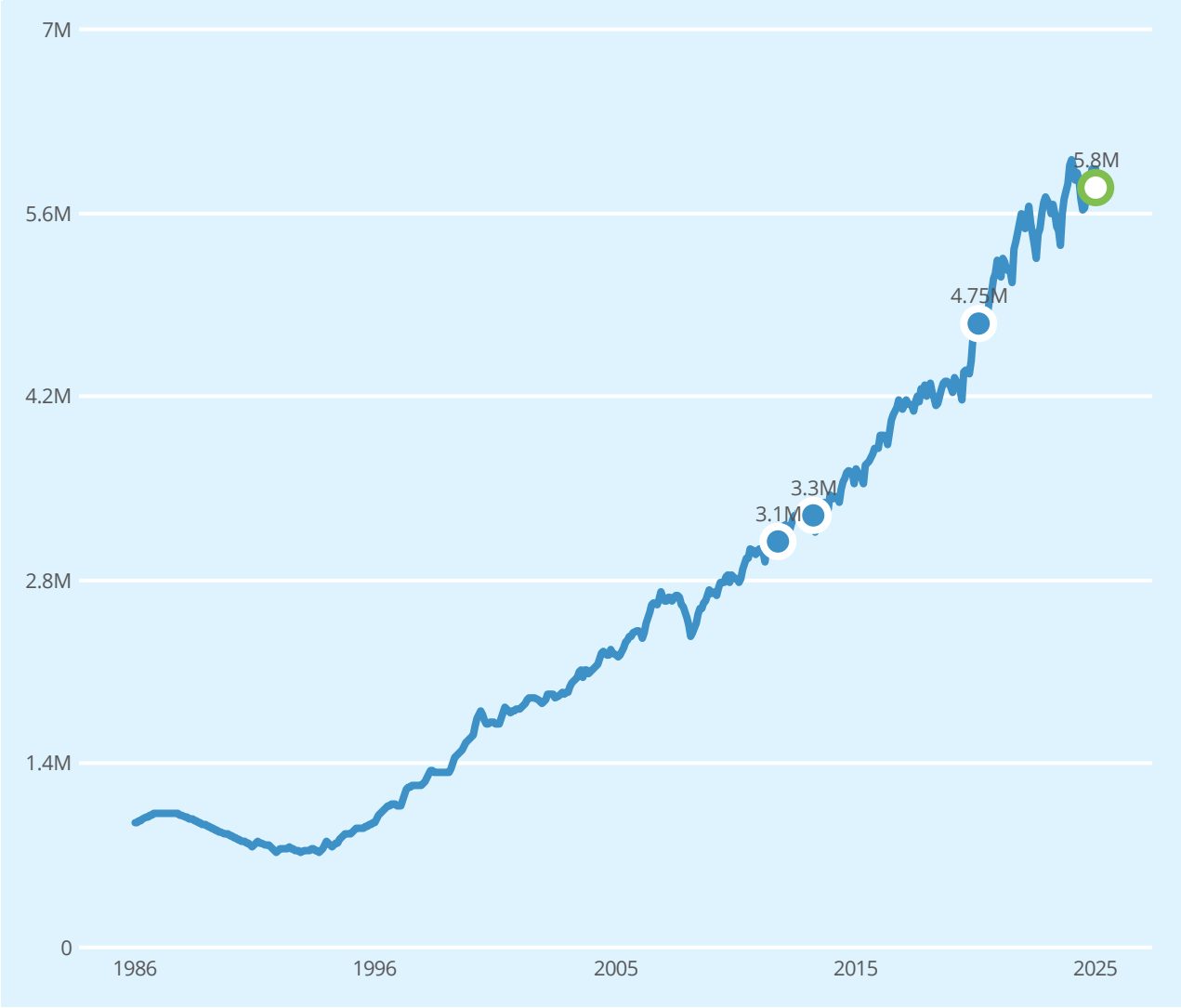
Meget sjarmerende og gjennomført enebolig med sjel, over to plan med god planløsning. Eiendommen ligger i en stille og rolig blindvei, i det som er et barnevennlig og idyllisk område Årøysund. Det er kort gange til sjøen.

Boligen har en stor tomt på ca. 1 407 kvm som for det meste består av en pen og frodig hage med gode solforhold dagen lang. Det er parkering i carport og på gruset gårdsplass.

Inne har boligen en romslig stue store vinduer, flott spisestue med plass til langbord og et meget hyggelig kjøkken som er montert av byggmester. Videre har eneboligen et pent bad med nyere badekar, separat wc og to lyse soverom i andre etasje. Ved carporten ligger det anneks som ble innredet til flott gjesterom i 2014, og her er det også pent kjøkken med sommervann og delvis integrerte hvitevarer.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.08.2020	12.08.2020	02.09.2020	4 500 000	4 750 000	0	4 750 000	
01.02.2018		01.02.2018	-	2 000 000	-	2 000 000	3
09.09.2013	21.11.2013	20.12.2013	3 390 000	3 300 000	0	3 300 000	
02.04.2012	05.06.2012	05.09.2012	3 290 000	3 100 000	0	3 100 000	
03.03.1987		03.03.1987	-	680 000	-	680 000	3

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

Eneboliger til salgs i 3135 TORØD nå

4
eneboliger til salgs

6.8M
6.6M
6.4M
6 285 000 Prisantydning i snitt
6.0M
5.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
102
dager

Eneboliger solgt i 3135 TORØD siste 6 mnd

11
eneboliger solgt

6 274 000 Prisantydning i snitt
6 265 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
123
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

33 918 Buktaveien 16 Totalpris 5 800 000
33 842 FÆRDER kommune i snitt siste 6 mnd
29 492 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13250060

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Beate Lund	Truls Aabol

Gateadresse
Buktaveien 16

Poststed	Postnr
TORØD	3135

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 7576952

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: 13250060

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er satt inn nytt toalett høsten 2022
Arbeid utført av	Terjesen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Det er dårlig grøfter i tomtegrense mot veien. Der er det tidvis mye vann. Har meldt det inn til kommunen flere ganger, og spurt om de kan oppgradere grøftene. Naboen i nr 14 gjorde neon endringer hos seg som førte til dette problemet.

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

Beskrivelse	En leietager i 2022 fyrte med for lite trekk, så det ble neste pipbrann. Brannvesenet kom og kontrollerte og feiet pipa. Sjekket både innvendig og utvendig.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, noen sprekker i mur. De ble tettet høsten 2024 av Dag Arne Nilsen AS. Det er et gammelt hus med skjevheter her og der.

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 mus på kryploft i 2. etg

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

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: 13250060

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

Svar: Nei

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

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

Beskrivelse: Det skal fradeles en del av tomten.

Document reference: 13250060

Tilleggskommentar

Det er kun sommervann i annekset. Vi har aldri satt på vannet i annekset, så vet ikke hvordan det fungerer. Jaczzien som står på terrassen har ikke vært i bruk på et par år, så kjenner ikke til tilstanden på den.

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: 13250060

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Beate Lund	bcf66921c34e7d7aef8ccfe6 94c466b79733cf81	07.04.2025 10:36:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

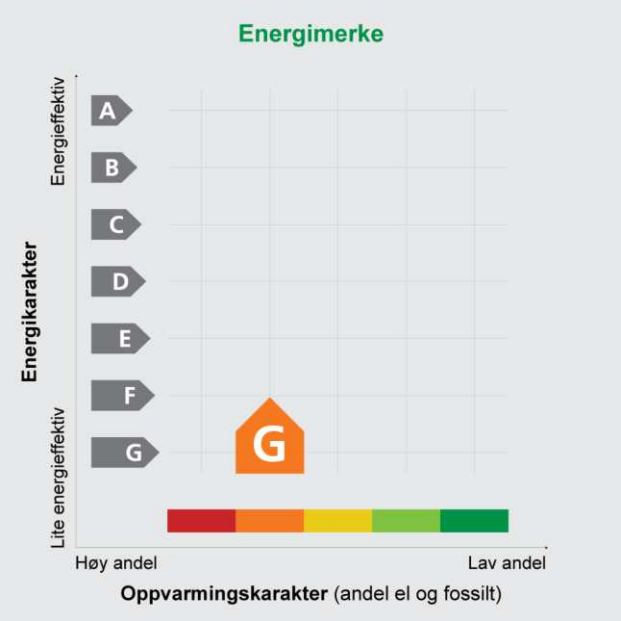
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Truls Aabol	e7959be9ae4c958ff2329e1 a17efb0149bf33c34	07.04.2025 10:43:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 13250060

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Buktaveien 16
Postnr	3135
Sted	TORØD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	39
Bnr.	4
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	163716747
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1159604
Dato	03.08.2020



Innmeldt av	Nøtterøy Kommune

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Isolere varmtvannsrør**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1858
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Buktaveien 16
Postnr/Sted: 3135 TORØD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 03.08.2020 09:51:09
Energimerkenummer: A2020-1159604
Ansvarlig for energiattesten: Privat .
Energimerking er utført av: Nøtterøy Kommune

Gnr: 39
Bnr: 4
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 163716747

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 på varmeanlegg

Tiltak 14: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

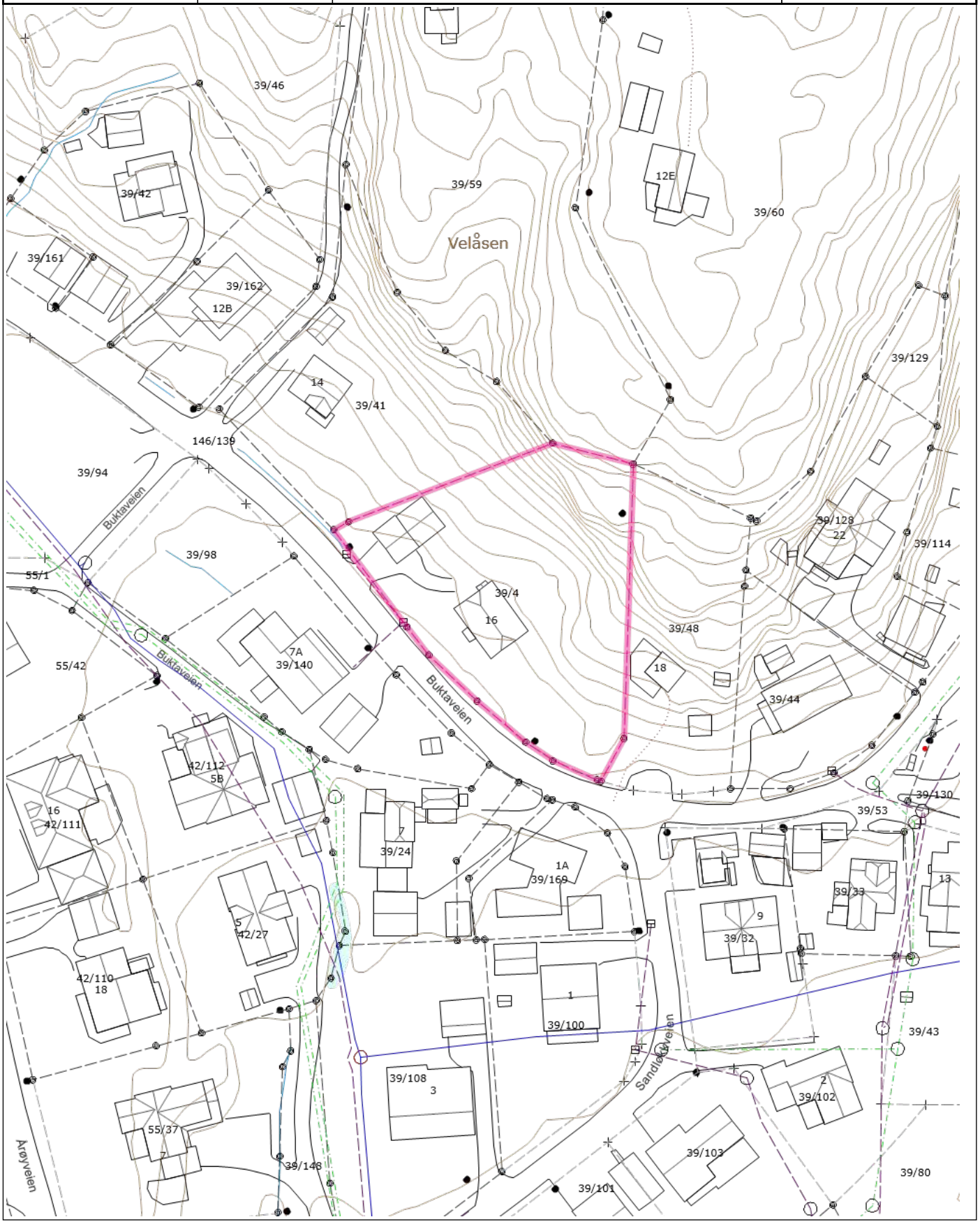
Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 4	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Buktaveien 16 3135 TORØD			
Annen info:				

Færder kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

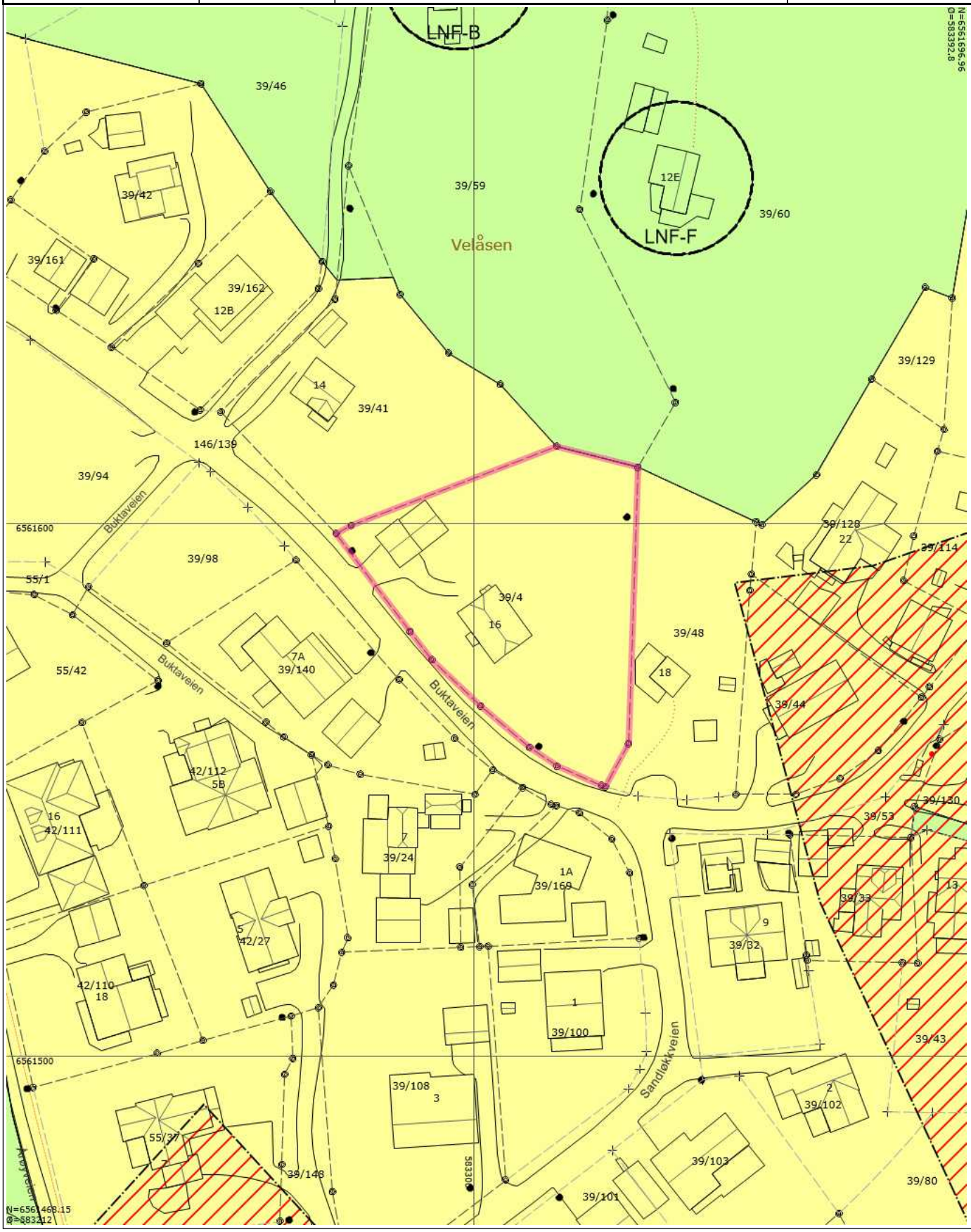
- Brannventil
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Kanal
- Kum - annen eier
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Husnummer med bokstav
- Kanal og grøft
- Sluk
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig grensepunkt
- Terrengform
- Skap
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 4	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Buktaveien 16 3135 TORØD			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Færder kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

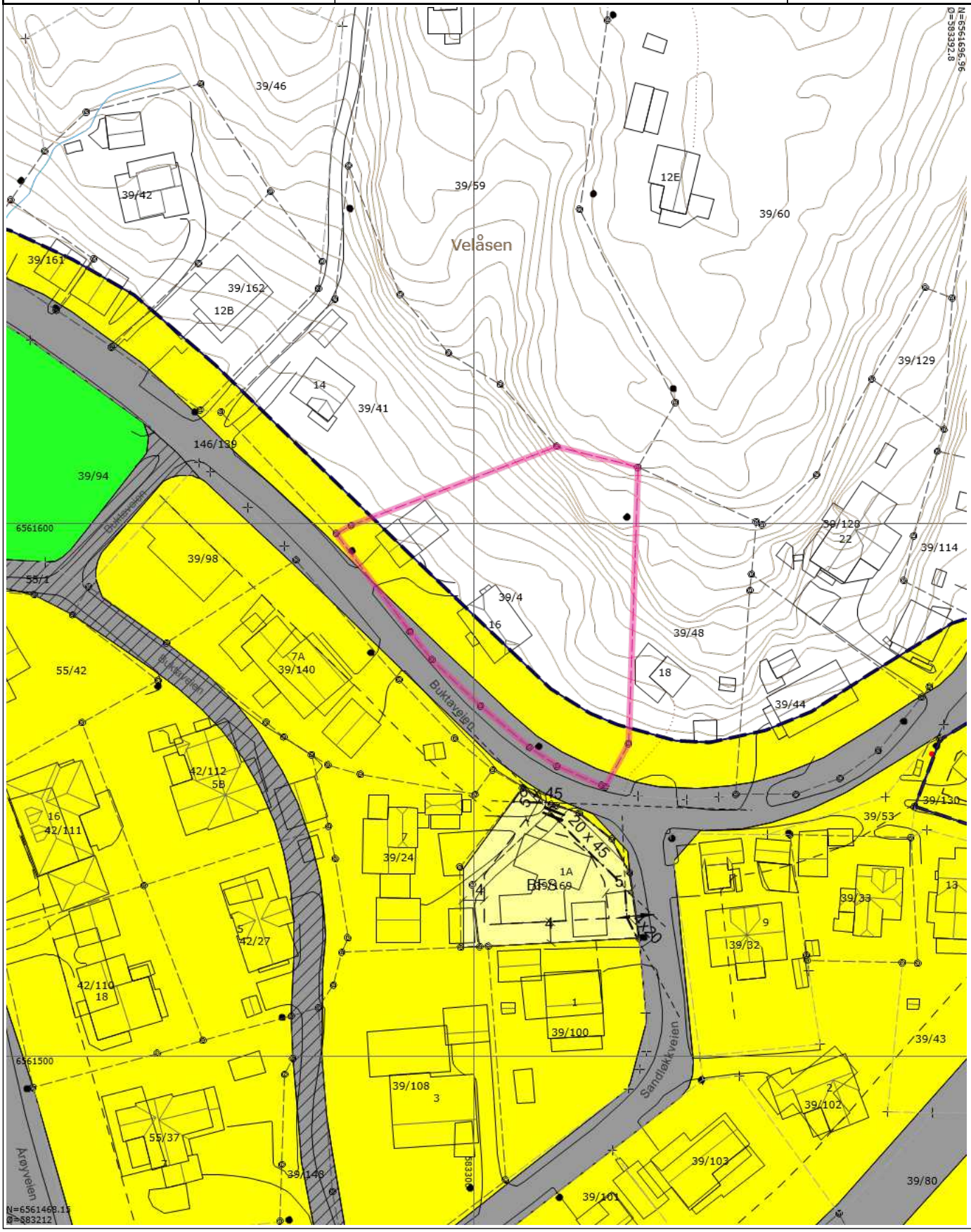
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	Terrengform
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning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

Færder kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 4	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Buktaveien 16 3135 TORØD			
Annen info:	Del av Årøysund sentrum			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikkelnummer.
Terrengform	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	RpGrense
RpFormålgrense	RpSikringGrense	Stengning av avkjørsel
Avkjørsel - både inn og utkjøring	Eiendomsgrense som skal oppheves	Byggegrense
Byggelinje	Planlagt bebyggelse	Frisiktlinje
Måle- og avstandslinje	Boligområde	Offentlig trafikkområde
Anlegg for lek	Felles avkjørsel	Frisikt
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse	Kanal og grøft	Høydekurve

Plan nr. 026

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for del av Årøysund sentrum – Færder kommune.

Vedtatt av Nøtterøy kommunestyre 17. august 1967. Stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet 24. november 1967.

Revisjoner:

26 – E1 Endring av reguleringsplan for gbnr. 39/169. m.fl. vedtatt av hovedutvalget for kommunalteknikk 19.08.2020.

§ 1

a. Bebyggelsen innenfor den viste reguleringsgrense skal bestå av eneboliger.
b. Der det er vist på planen, skal forretningsbygg oppføres.

§ 2

a. Bygningenes møneretning skal være som vist på planen.
b. Våningshus og garasjer skal være som vist på planen.
c. I nabogrense kan garasje plasseres uten brannvegg. Når plasseringen etter bygningsrådets skjønn ikke er til gene for omgivelsene og når den er i samsvar med kap. 47 § 2 i midlertidig tillegg av 1. desember 1965 til departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949.

§ 3

a. Byggehøyde skal være en etasje. Knestokk og takoppbygg tillates ikke.
b. For grupper av hus som naturlig hører sammen, kan bygningsrådet bestemme takvinkel.

§ 4

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

§ 5

a. På de regulerte gangveier er kjøring med motorkjøretøyer ikke tillatt.
b. Innhengning av tomtene kan sløyfes. Oppsettes midlertidig gjerde, skal dette ha høyde på ikke over 50 cm og godkjennes av bygningsrådet. Beplantning må ikke gå over gjerdehøyden. Beplantning som etter bygningsrådets skjønn hindrer fri sikt i veikryss tillates ikke.
c. Tørkestativ for klær og søppeldunker skal plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn er til minst mulig gene for omgivelsene.

§ 6

a. Når særlige grunner taler for det, kan mindre vesentlige endringer i planen og unntak fra reguleringsbestemmelsene tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Nøtterøy.
b. Etter disse reguleringsbestemmelsers ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 7

26-E1 Endring av reguleringsplan for gbnr. 39/169. m.fl. med forenklet prosess.

§ 7.1 Rekkefølgebestemmelser
Før det gis brukstillatelse for bolig innenfor feltet skal eksisterende adkomst til Buktaveien 7 være stengt og ny adkomst opparbeidet.

§ 7.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
Innenfor feltet tillates oppført én enebolig. Maks. bebygd areal (BYA) 30 %. Maks. mønehøyde 7,5 meter og maks. gesimshøyde 4,5 meter fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Frittliggende garasjer med bebygd areal på inntil 50 m2 (BYA), med mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje kan plasseres utenfor byggegrense. Frittliggende garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand på min. 5,0 meter til veiformål og frittliggende 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.

§ 7.3 Sikringssone, frisikt (H140)
Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller gjerder som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebaners plan.

§ 8 Fellesbestemmelser

§ 8.1 Kulturminner
Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

-Reguleringsbestemmelser slutt-

REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytning til reguleringsplan for del av Årøysund sentrum - Nøtterøy kommune.

Vedtatt av Nøtterøy kommunestyre 17. august 1967.
Stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet 24. november 1967.

§ 1

a. Bebyggelsen innenfor den viste reguleringsgrense skal bestå av eneboliger.
b. Der det er vist på planen, skal forretningsbygg oppføres.

§ 2

a. Bygningenes møneretning skal være som vist på planen.
b. Våningshus og garasjer skal plasseres som vist på planen.
c. I nabogrense kan garasje plasseres uten brannvegg. Når plasseringen etter bygningsrådets skjønn ikke er til gene for omgivelsene og når den er i samsvar med kap. 47 § 2 i midlertidig tillegg av 1. desember 1965 til departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949.

§ 3

a. Byggehøyde skal være en etasje. Knestokk og takoppbygg tillates ikke.
b. For grupper av hus som naturlig hører sammen, kan bygningsrådet bestemme samme takvinkel.

§ 4

Tomter regulert med bebyggelse i en etasjes høyde kan bebygges med inntil 1/4 av tomtens areal. I tillegg kan bygges garasje eller uthus med grunnflate ikke over 35 m2.

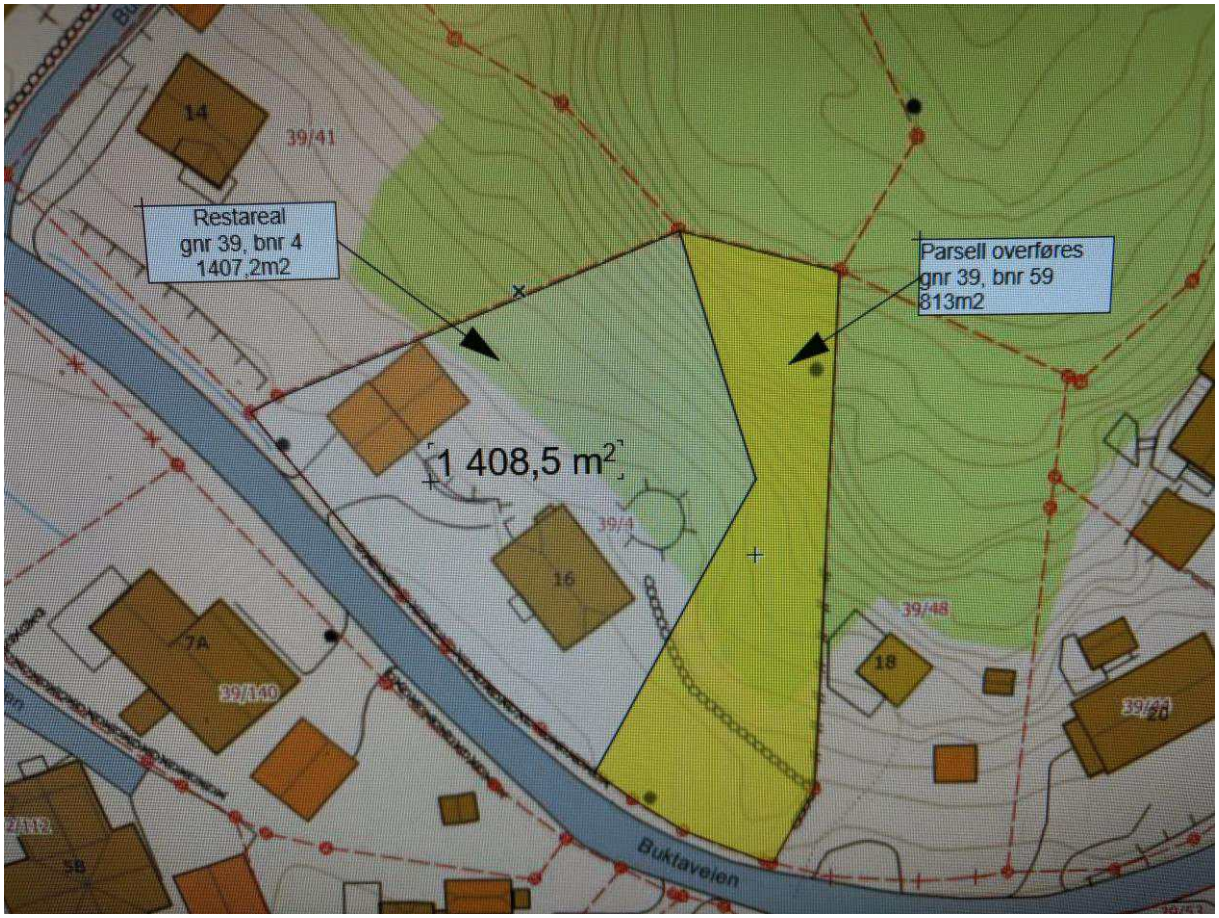
§ 5

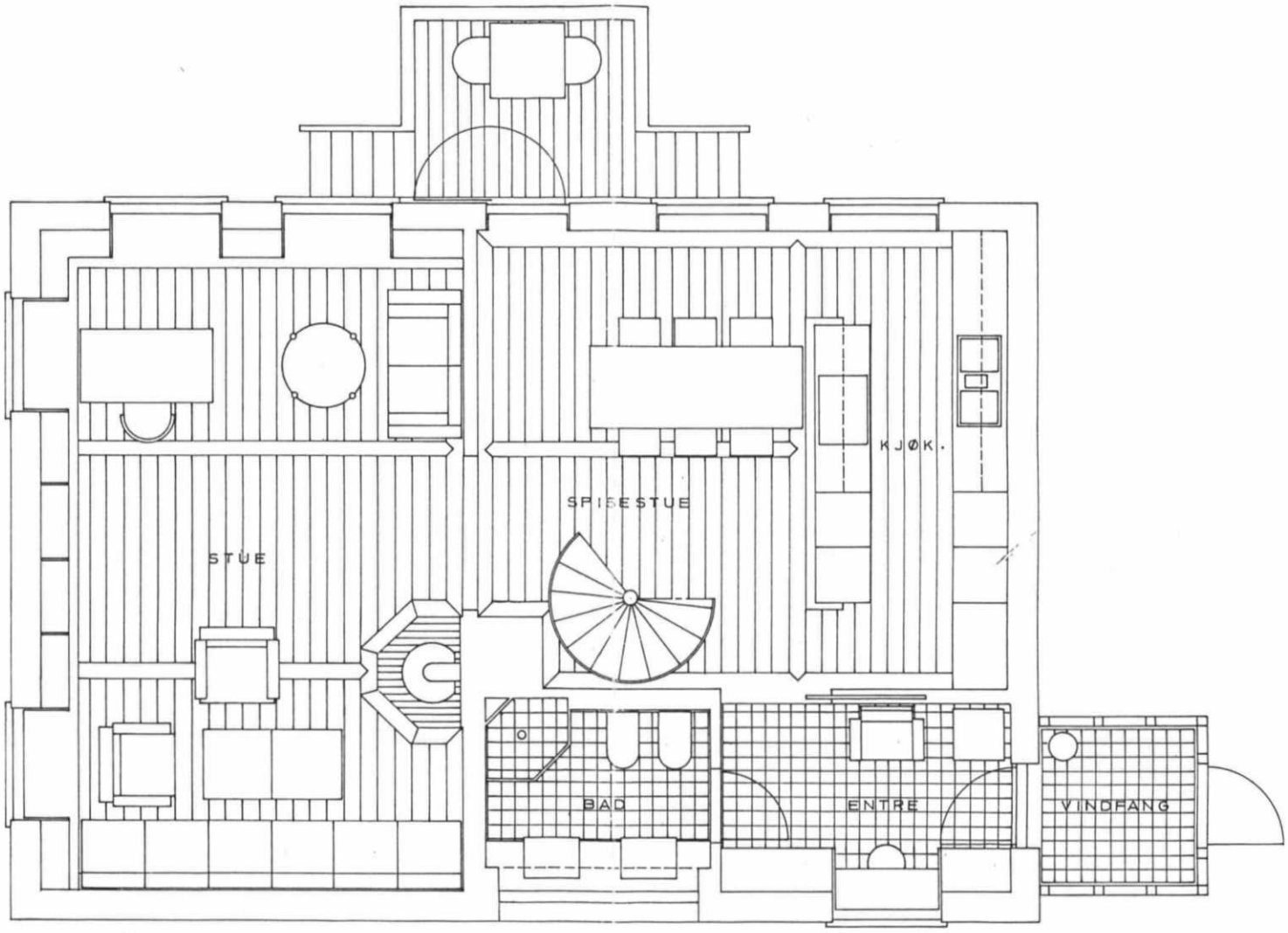
a. På de regulerte gangveier er kjøring med motorkjøretøyer ikke tillatt.
b. Innhegning av tomtene kan sløyfes. Oppsettes imidlertid gjerde, skal dette ha høyde på ikke over 50 cm og godkjennes av bygningsrådet. Beplantning må ikke gå over gjerdehøyden. Beplantning som etter bygningsrådets skjønn hindrer fri sikt i veikryss tillates ikke.
c. Tørkestativ for klær og søppeldunker skal plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn er til minst mulig gene for omgivelsene.

§ 6

a. Når særlige grunner taler for det, kan mindre vesentlige endringer i planen og unntak fra reguleringsbestemmelsene tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Nøtterøy.
b. Etter disse reguleringsbestemmelsers ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

- Reguleringsbestemmelser slutt -


Restareal
gnr 39, bnr 4
1407,2m2
Parsell overføres
gnr 39, bnr 59
813m2
1 408,5 m²
14
39/41
16
39/48
18
39/140
Buktavelen



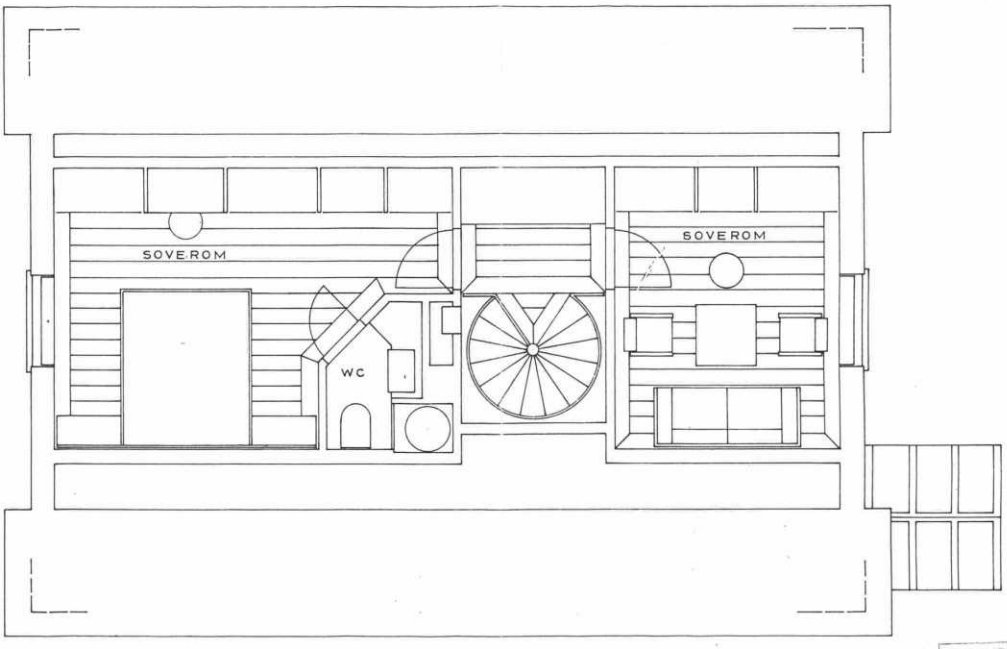
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
NOTTERØY KOMMUNE
INNKOMMET:
BYGN.SAK:
266/88

PLAN AV 1. ETASJE. MÅL 1:50

REHABILITERING OG OMBYGGING AV BUKTAVEIEN 16. DATO 29.03.1988

ARKITEKTER MNAL, NIL JØRGEN OG LILLEJO DJURHUUS. BUKTAVEIEN 16, ÅRØYSUND TLF. 033-85198.

3008100009NOTTS1844



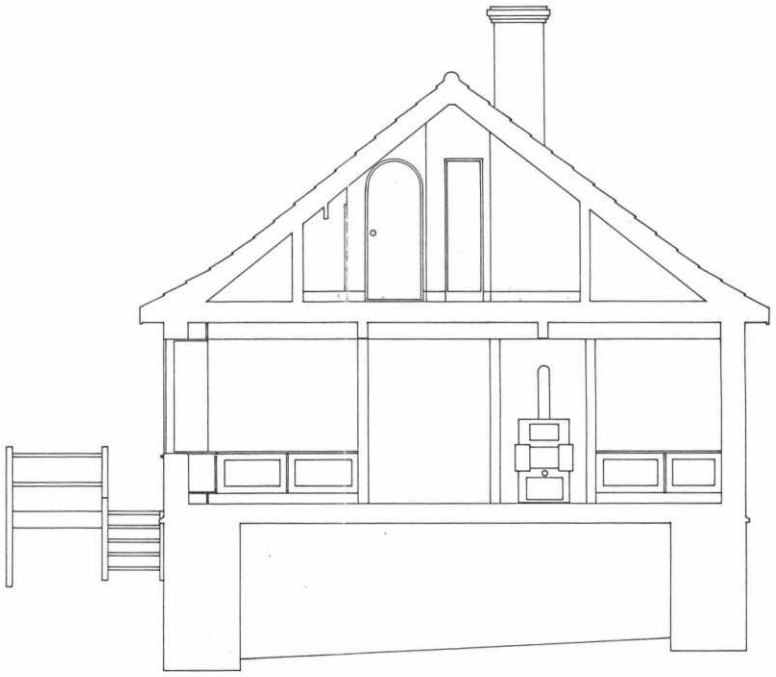
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
NOTTERØY KOMMUNE
INNKOMMET:
BYGN.R.SAK:

PLAN AV LOFTSETASJE. MÅL 1:50

REHABILITERING OG OMBYGGING AV BUKTAVEIEN 16. DATO 29.03.1988

ARKITEKTER MNAL. NIL JØRGEN OG LILLEJO DJURHUUS. BUKTAVEIEN 16, ÅRØYSUND. TLF. 033-85198

3008100009NOT15184S



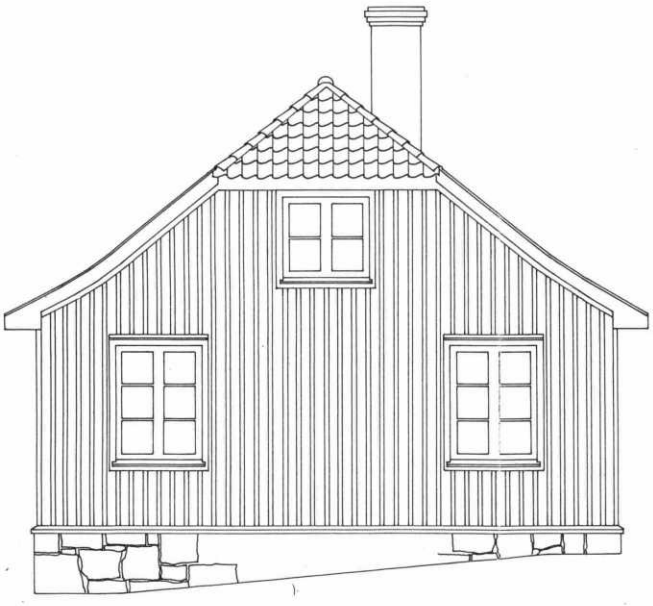
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
NOTTERØY KOMMUNE
INNKOMMET: | BYGN.R.SAK:

SNITT MÅL 1:50

REHABILITERING OG OMBYGGING AV BUKTAVEIEN 16. DATO 29.03.1988

ARKITEKTER MNAL. NIL JØRGEN OG LILLEJO DJURHUUS. BUKTAVEIEN 16, ÅRØYSUND. TLF. 033-85198

3008100009NOT15184S



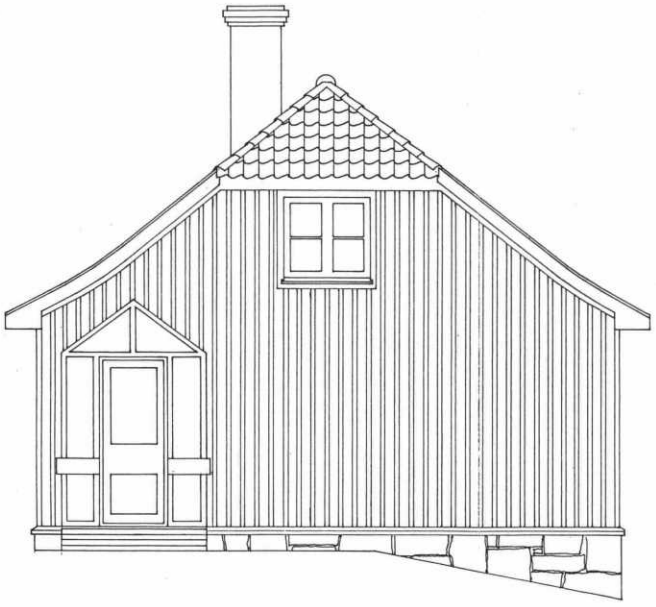
BYGNINGS- OG REGULERINGSKONTOR
INNKOMMET: BYGNR./GNR.:

FASADE MOT SYD MÅL 1:50

REHABILITERING OG OMBYGGING AV BUKTAVEIEN 16. DATO 29.03.1988

ARKITEKTER MNAL, NIL JØRGEN OG LILLEJO DJURHUUS. BUKTAVEIEN 16, ÅRØYSUND. TLF. 033-85198

3008100009NOTT51847



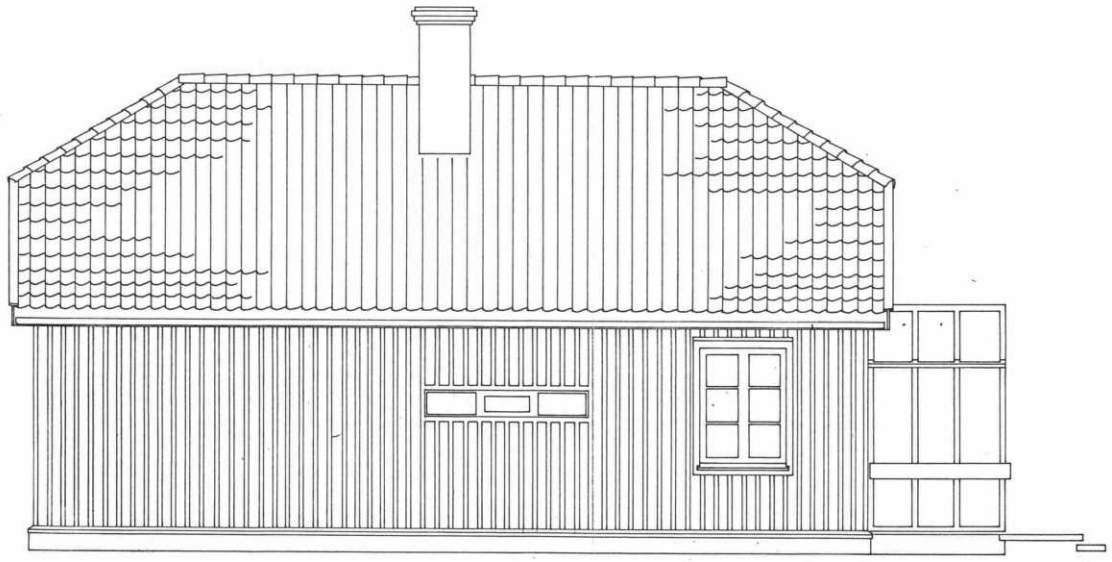
FASADE MOT NORD. MÅL 1:50

REHABILITERING OG OMBYGGING AV BUKTAVEIEN 16. DATO 29.03.1988

ARKITEKTER MNAL, NIL JØRGEN OG LILLEJO DJURHUUS. BUKTAVEIEN 16, ÅRØYSUND. TLF. 033-85198

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
NOTTERØY KOMMUNE
INNKOMMET: BYGN.R.SAK:

3008100009N0T15184S



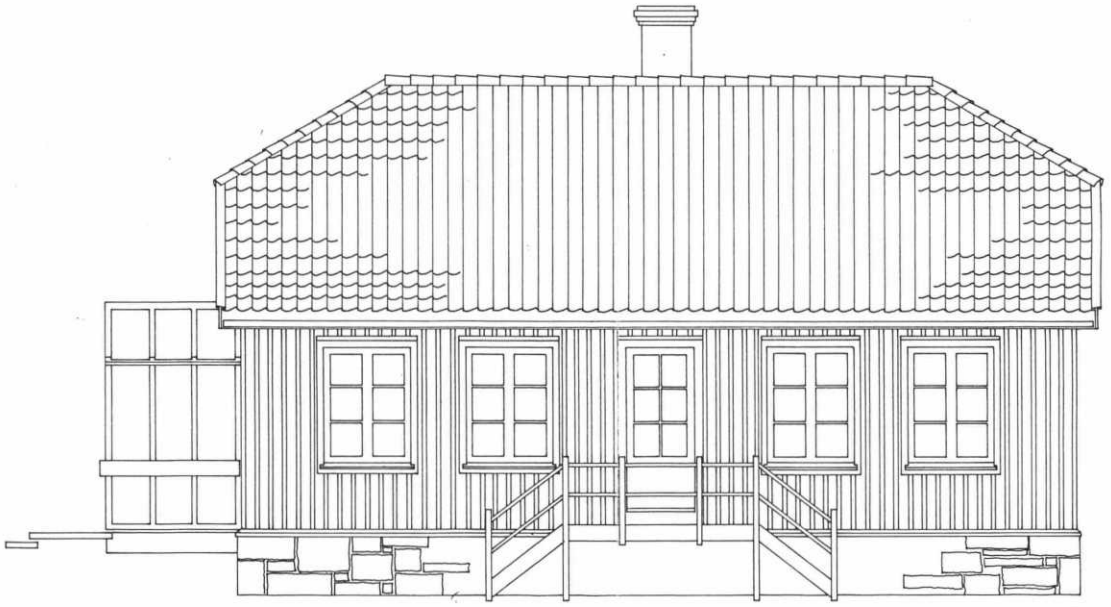
FASADE MOT ØST MÅL 1:50

REHABILITERING OG OMBYGGING AV BUKTAVEIEN 16. DATO 29.03.1988

BYGNINGS- OG REGULERINGSKONTORET
NOTTERØY KOMMUNE
INNKOMMET: BYGN.R.SAK:

ARKITEKTER MNAL. NIL JØRGEN OG LILLEJO DJURHUUS. BUKTAVEIEN 16, ÅRØYSUND. TLF. 033-85198

3008100009NOTT51849

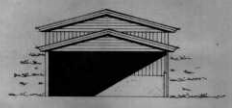


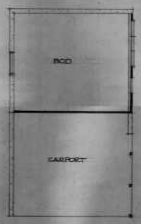
FASADE MOT VEST. MÅL 1:50

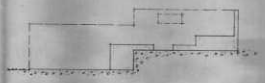
REHABILITERING OG OMBYGGING AV BUKTAVEIEN 16 DATO 20.03.1988

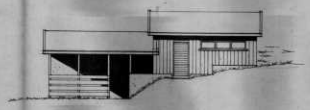
ARKITEKTER MNAL, NIL JØRGEN OG LILLEJO DJURHUUS. BUKTAVEIEN 16, ÅRØYSUND. TLF. 033 85198

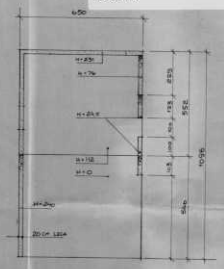
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
NØTTERØY KOMMUNE
INNKOMMET: BYGN.R.SAK:











D-NR-134569

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
NOTTEROY KOMMUNE
SYKKOMMET
BYGGESAK:
22 877 / 463/77

BRÆ BRUK AS
3117 SVINEKOLL
TLF. VALE I VESTFOLD 131
ELLER (033) 94 000 NR. 131

TYPEBETEGNELSE | ARKEALBETEGNELSE

BRUTTOAREAL

UTEAREAL

DATO | RETTINGER

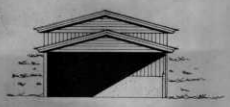
DATO: 12.06.77 | SIGN: S.HUNDSTAD

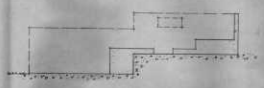
BYGNEARD
HERR. TORHOD AASGAARD
ARØYSUND

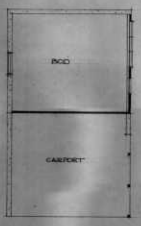
BYGGEPLASS

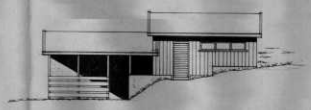
K. NR.

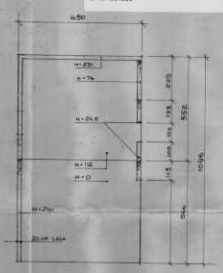
M 1: 100 | BLAD











S-NR 4.234.560

BYGNINGS- OG BRANNTEKNISK SJEFEN
NØTTERØY KOMMUNE
INNKOMMET
23 8 77
FYDK.SAK.
463/77

HEGGBRUK AS
3117 BARKEVOLL
TLF. VALE (033) 94 000 PER. 137
ELLER (033) 94 000 PER. 137

TYPEBETEGNELSE | ARKALBETEGNELSE

BRUTTOAREAL

LEKAREAL

DATO	RETTINGER

DATO 12.08.77 | TEGN. S.HUNDSTAD

BYGGHERRE
HERR. TORMOD AASGAARD
ARØYSUND

BYGGEPLASS

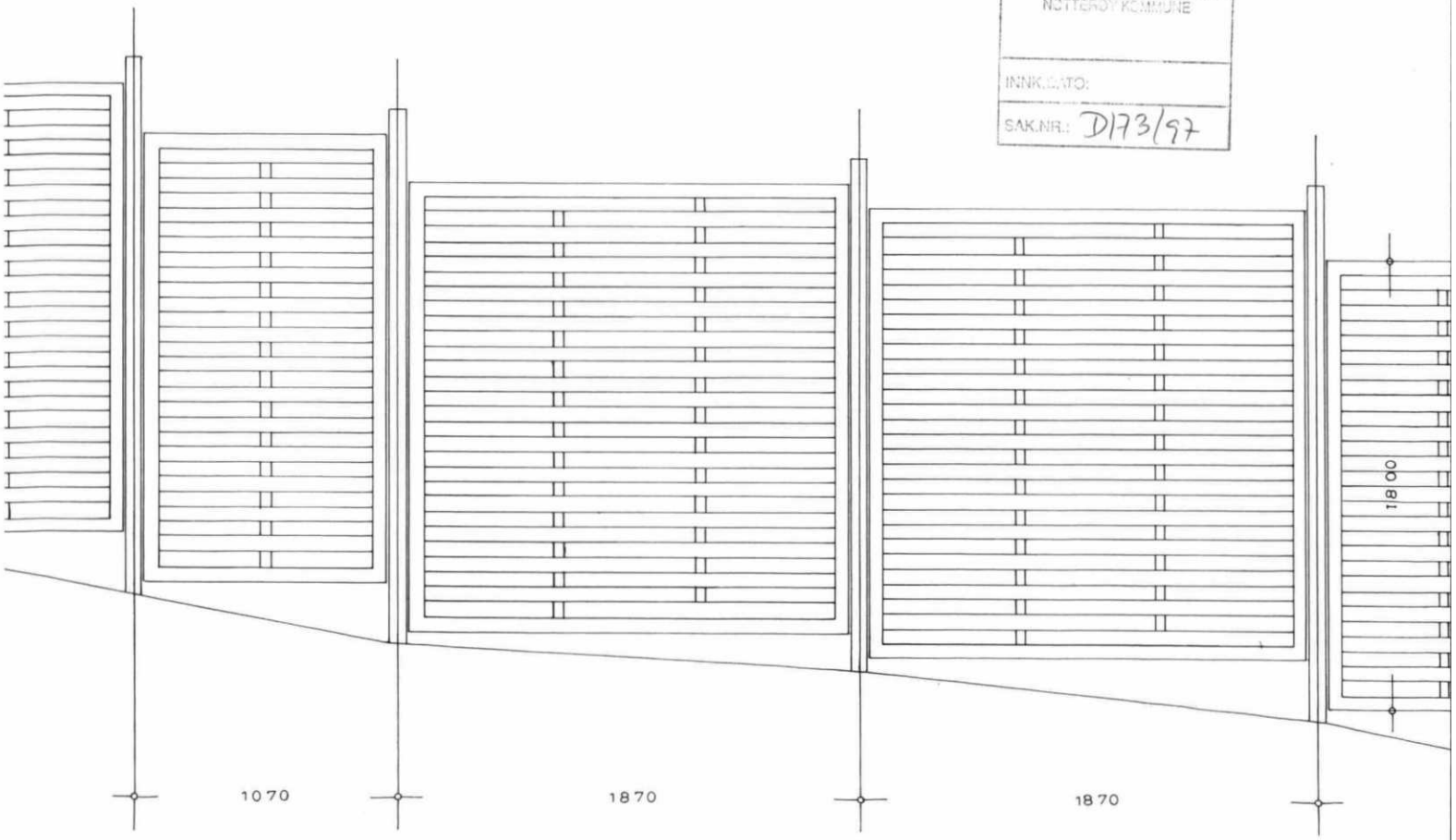
K. NR.

M 1: 100 | BLAD

BUKTAVEIEN NR 16. G.NR. 39, B.NR 4. FORSLAG TIL GJERDE MOT BUKTAVEIEN NR 18.

UTSNITT MÅL 1:20.

BYGGEDAVS- OG OPPMÅLINGSSEKSJONEN
NØTTERØY KOMMUNE
INNK.DATO:
SAK.NR.: D173/97



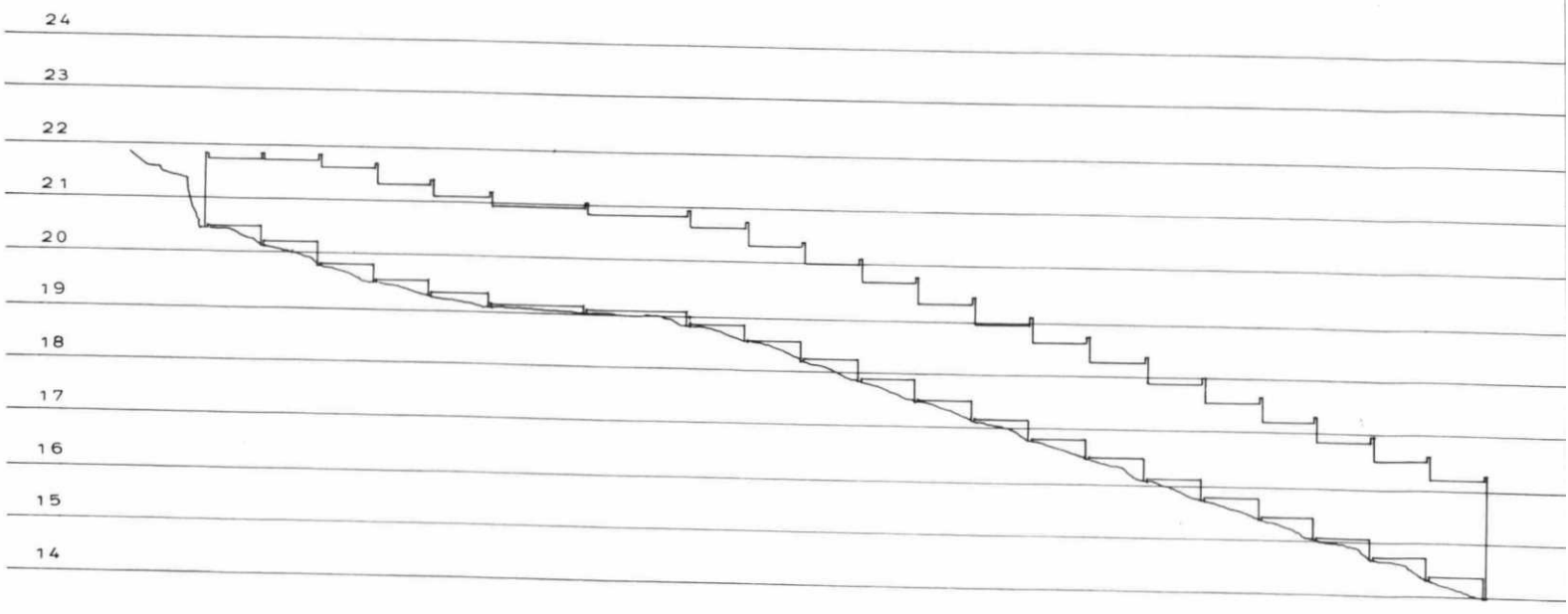
OPPRISS.

Sivilarkitekt MNAL
JØRGEN DJURHUUS
Buktav. 16, N-3135 Torød
Tlf. 33385198

3008100009NOT160307

BUKTAVEIEN NR 16. G.NR. 39, B.NR. 4. FORSLAG TIL GJERDE MOT BUKTAV. NR 18.

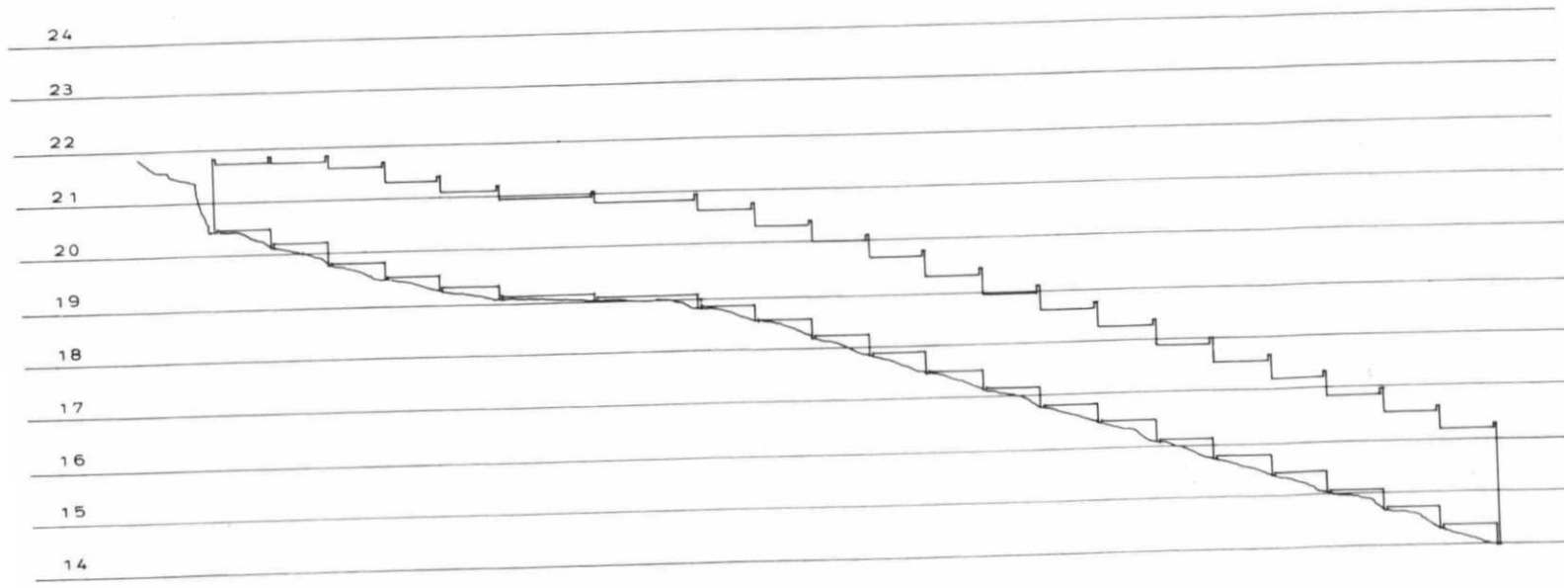
OPPRISS MÅL 1:100.



Sivilarkitekt MNAL
JØRGEN DJURHUUS
Buktav. 16, N-3135 Tørød
Tlf. 33385198

BUKTAVEIEN NR 16. G.NR. 39, B.NR. 4. FORSLAG TIL GJERDE MOT BUKTAV. NR 18.

OPPRISS MÅL 1:100.



Sivilarkitekt MNAL
JØRGEN DJURHUUS
Buktav. 16, N-3135 Torød
Tlf. 333851

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Graf Stenberg 13250060
Vår referanse: 3716261/26087310
Bestilling: C3 2025-04-01 (6) 94

Dato
01.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11674	91	16.9.1996	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3911 FÆRDER	39	140	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1996/11674/91
Uthentet 2025-04-01 13:33

REGISTRERT
16 SEPT 1996
TØNSBERG BYRETT
Dagboknr.: 11674

AVTALE

mellom
eiendommene: Buktaveien 7A
g. nr. 39, b. nr. 14o, Nøtterøy

og Buktaveien 16
g. nr. 39, b. nr. 4, Nøtterøy

vedr. legging av privat 11o mm avløpsledning og 32 mm vannledning fra Buktaveien 16 over Buktaveien 7A til offentlige ledninger i grensen mellom Buktaveien 5B og Buktaveien 7A.

Eiendommen Buktaveien 7A, ved eier Reidun Aasgaard, tillater føring av ovennevnte ledninger på følgende betingelser:

1. Ledninger skal legges i henhold til kommunale forskrifter,
2. av aut. rørlegger,
3. i frostfri dypde.
4. Eiendommen Buktaveien 16, ved nåværende eier , Josephine Djurhuus, eller ved fremtidige eiere, bærer alle utgifter i forbindelse med ledninger , med gravearbeider og med reetablering av terrenget, herunder planering og tilsåing av oppgravede plenarealer i forbindelse med legging av ledningene eller ved event. fremtidige reparasjoner.
5. Denne avtale tinglyses.
   Tinglysningsgebyr betales av eiendommen Buktaveien 16.

Doknr: 11674 Tinglyst: 16.09.1996 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Årøysund den 14. september 1996

Buktaveien 7A

Reidun Aasgaard.

Reidun Aasgaard

Buktaveien 16

Josephine Djurhuus

Josephine Djurhuus

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Graf Stenberg 13250060
Vår referanse: 3716259/26087300
Bestilling: C3 2025-04-01 (6) 95

Dato
01.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3302	91	22.9.1961	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3911 FÆRDER	39	4	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/3302/91
Uthentet 2025-04-01 10:01

Ytpl. kr 20.- 22/9-1961
og sorensk.

Avskrift av / Vedlegg til dagbok nr. 3302.
Tønsberg sorenskriverembete 22 SEPT. 1961

Grunnavståelseserklæring.

Undertegnede Harald Knudsen avstår til Nøtterøy kommune av eiendommen Bergan gnr. 39, bnr. 4 i Nøtterøy, nødvendig grunn ca. 1024 m² til veien Årøsund-Rønningen.

Det er da forutsatt at veien får en bredde på 7 m.

Som erstatning en gang for alle betaler kommunen kr. 2.000,- totusenkroner o/100.

Nøtterøy, den 8.september 1961.

Aasta Knudsen

Harald J. Knudsen

Til vitterlighet:

Finn Mjaaland

Rådmannen i Nøtterøy.

Buktaveien 16

Nabolaget Årøysund/Torød - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Torød skole (1-7 kl.) 119 elever, 9 klasser	18 min 1.6 km
Oserød skole (1-7 kl.) 363 elever, 22 klasser	4 min 2.4 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 42 klasser	11 min 6.8 km
Borgheim ungdomsskole	11 min
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 23 klasser	16 min 9.9 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	11 min 6.8 km
Færder videregående skole 750 elever	17 min 10.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Agerup Linje 112, 113B, N113	8 min 0.7 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	20 min 11.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	41 min

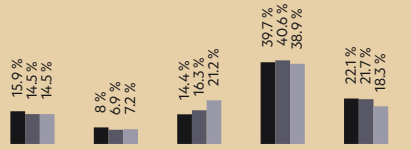
BARNEHAGER

Torød barnehage (1-5 år) 57 barn	19 min 1.7 km
Oserød barnehage (1-5 år) 71 barn	4 min 2.2 km
Hårkollen barnehage (1-5 år) 94 barn	5 min 3 km

DAGLIGVARE

Meny Nøtterøy	5 min
Kiwi Hjemseng	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Årøysund/Torød	1 085	537
Årøysund	2 436	1 205
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Torød Sandvolleyballbane	17 min
Torød nærmiljøanlegg	20 min
ENERGY Fitness Borgheim	10 min
EVO Nøtterøy	14 min

«Smått men flott :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

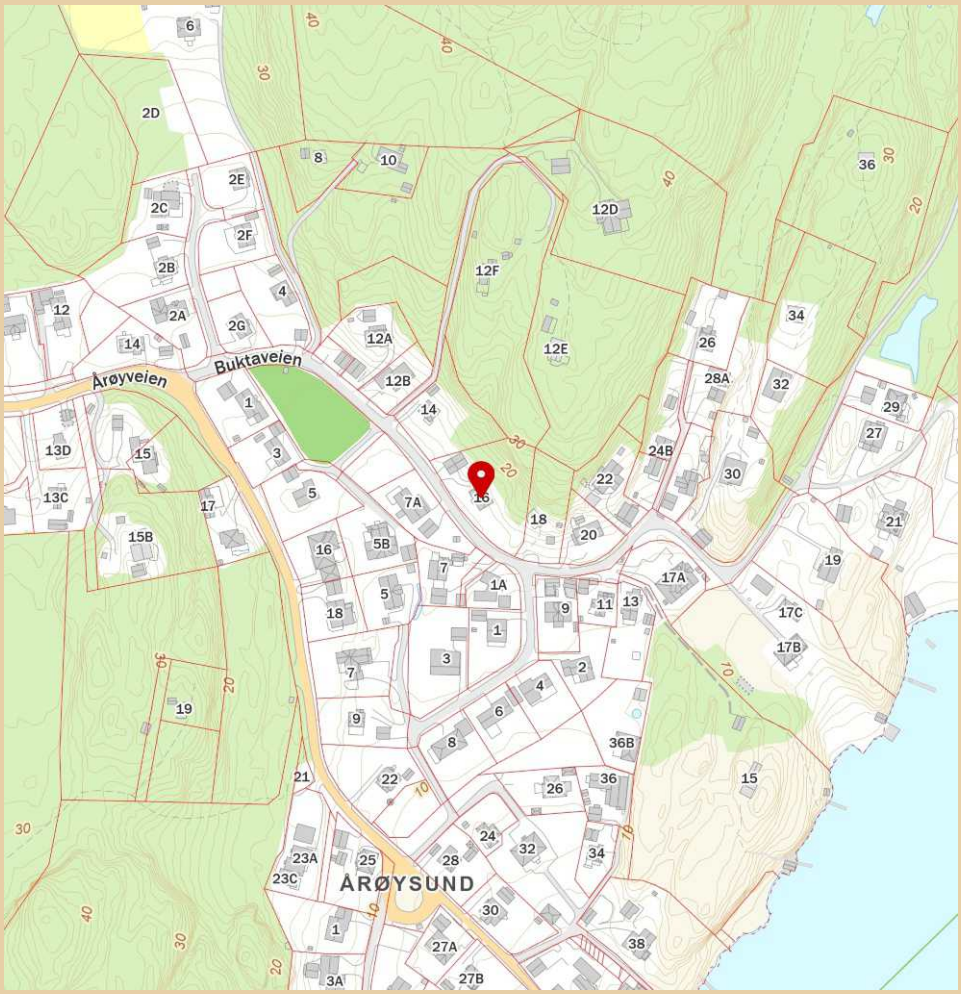
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Trafikk
Lite trafikk 91/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Buktaveien 16, 3135 Torød
Gnr. 39, Bnr. 4, Færder kommune.

Oppdragsnummer:
13250060

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Siri Graf Stenberg

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

E-post: siri.graf.stenberg@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.
