PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

BUGÅRDEN SYD 27

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Energiattest

Godkjente tegninger

Bruksendring sokkeletasje

Ferdigattest

Oversiktskart med VA

Kommuneplan

Reguleringskart og bestemmelser

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjem

Tilstandsrapport

Enebolig

Bugården syd 27, 3133 DUKEN

FÆRDER kommune

gnr. 26, bnr. 110

Sum areal alle bygg: BRA: 383 m² BRA-i: 310 m²



Befaringsdato: 02.06.2025 **Rapportdato:** 27.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15745-2058 **Referansenummer:** TE1208

Foretak: Gulag Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Gunnar Sverrisson **Vår ref:** Gunnar Sverrisson

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

Gulag Takst og Eiendom AS

Gunnar Sverrisson, innehaver av Gulag Takst og Eiendom AS, har siden 1999 utført takstoppdrag hovedsakelig i Vestfold. Arbeidet omfatter tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonsvurderinger og forhåndstakster . Han har mesterbrev som bygg- og tømrermester, samt sertifisering som takstmann gjennom Veritas/DNV GL og TRV-sertifisering (TEGoVA Residential Valuer), den høyeste europeiske godkjenningen for verdivurdering av boligeiendom. Erfaringen omfatter både nybygg, restaurering og vurdering av boliger, fritidsboliger, næringsbygg og offentlige bygg.



Rapportansvarlig

Gunnar Sverrisson

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@taksthus.no

928 98 294

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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 oppført i 1984 over 1 ½ etasje med kjeller/underetasje, hvor det er innredet en leilighet i underetasjen. Boligen er betydelig oppgradert i senere tid, blant annet med generell fornyelse av innvendige overflater. Vegger og himlinger er delvis utført med moderne, listefri løsning. Samtlige våtrom er oppgradert, men i varierende grad. Arbeidene er delvis utført ved egeninnsats, og eier har ikke fagkompetanse innen byggfag. Utførelsen gir derfor økt usikkerhet knyttet til kvalitet, materialvalg og tekniske løsninger.

Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt og gir et positivt helhetsinntrykk. Det bemerkes imidlertid at det meste av arbeidene er utført som egeninnsats av eier uten formell håndverkerbakgrunn. Dette gir enkelte steder uttrykk for mindre heldige og lite fagmessige løsninger. Kvalitet og levetid på utførelsen kan derfor avvike fra det som forventes ved arbeid utført av kvalifiserte fagpersoner.

Som det fremgår av rapporten, er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand og/eller dagens tekniske krav. I hovedsak skyldes dette normal slitasje, bygningsdelenes alder samt skjerpede forskriftskrav over tid.

Tilstandsgraderinger er angitt i henhold til dagens regelverk og standarder, og kan også være gitt ut fra forventet teknisk levetid og restlevetid for bygningsdeler og komponenter. Røranlegg og elektrisk anlegg anbefales vurdert nærmere av fagkyndige ved behov.

Tilstandsvurderingen er utført som nivå 1 – visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonene. Selv om det foreligger en tilstandsrapport, oppfordres det til grundig gjennomgang og besiktigelse før kjøp.

Det må forventes at bygningen inneholder bygningsdeler og konstruksjoner av ulik alder, fra opprinnelig byggeår og frem til i dag. Det bemerkes at det i eldre boliger erfaringsmessig kan forekomme skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Halvvalmet tak tekket med betongtakstein fra byggeår, undertak av rupanel. Taktekking vasket, impregnert og malt i 2020. Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagte eller lakkerte stålplater.

Bygningen er oppført i bindingsverks konstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med stående tømmermannskledning med unntak av enkelte bord som er byttet etter behov. Plassbygd takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel. Lukket konstruksjon uten inspeksjons mulighet for det meste.

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass bestående av 2-lags glass. Vinduene har tradisjonell karm- og rammeutførelse i treverk, med overflatebehandling i form av maling. Det er malt balkongdør i tre fra både spisestue og soverom. Fra stue er det skyvebalkongdør i malt treverk.

Utgang fra loftsstue til balkong over stue lagt med PVC folie og impregnerte materialer. Arealet av balkongen er 3 m². Utgang fra soverom til syd vendt balkong av tre, rekkverk av tre. Areal av balkong er 3 m².

Frittliggende enkel garasje, opplyst fundamentert med støpt ringmur og gulv på løsmasser. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Halvvalmet tak tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er av plastbelagte stålplater. Garasjen er utstyrt med leddheisporter i malt utførelse, enkel bidør. Loftet er innredet, og det er opplyst at det er isolert i både vegger og tak.

INNVENDIG Gå til side

Gulv i vindfang er belagt med keramiske fliser. Øvrige gulvflater i boligen er hovedsakelig utført med parkett eller laminat. Veggene er kledd med plater med malte overflater, og innvendige tak er utført med malte plater, hvor det er integrert downlights i flere rom. Det meste av innvendige overflater er oppusset med maling av vegger og tak etter behov. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe i lettbetongelementer med ett røykløp. Sotluke i underetasje. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Pipe med ildsteder ble kontrollert av feiervesenet i 2019 uten anmerkninger iflg. fremlagte dokumenter. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerommet er etablert i 2013, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller bruk av godkjente løsninger. Gulvet har fliser og veggene er kledd med laminerte baderomsplater. Rommet er innredet med skyllekum i stål og opplegg for vaskemaskin. Arbeidet er i hovedsak utført ved egeninnsats.

Bad en-suite er etablert i 2021, det foreligger dokumentasjon med samsvarserklæring fra autorisert elektriker. Rommet har fliser på både gulv og vegger, og er innredet med badekar, to dusjnisjer, bidé, klosett samt to servanter montert i baderomsinnredning.

Baderom i 2. etasje er fra 2012, men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller benyttede løsninger. Rommet har fliser på både gulv og vegger, og er innredet med dusjnisje, klosett, bidé og servant i innredning.

Baderommet i leiligheten ble opprinnelig etablert i 1986, og oppgradert med nye fliser på gulv og vegger i våtsone i 2026. Det foreligger dokumentasjon på arbeid utført i 2026, inkludert bilder. Baderommet inneholder dusjnisje, klosett og servant i innredning, samt opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i leilighet med fronter i malt utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Laminerte benkeplater og massivt tre. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning 1. etasje fra 2013 med fronter i malt utførelse. Kummer av kompositt i benkeplater av granitt. Integrerte hvitevarer med kjølehjørne, vinskap, oppvaskmaskin, stekeovn, dampovn og induksjonstopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har veggmontert toalett, servant og gulv med fliser. Det er naturlig avtrekk via ventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmepumpe fra 2010 med luft til luft ved kjellertrapp.Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og plassert i bod leilighet.

Sikringsskap er plassert i vindfang/hall og inneholder 63 Amp. hovedsikringer samt 25 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer, jordfeilbryter og overspenningsvern.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og sprengsteinsfylling. Boligen er ut i fra byggeår drenert med plastrør og vegger tettet med knotteplast rundt grunnmur. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. lett skrånende tomt med fjell og jordmasser, belegningsstein lagt i innkjørsel.
Utvendige avløpsrør er av støpejern, tilkoblet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og tilkoblet offentlig vannforsyning på tilsvarende måte.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

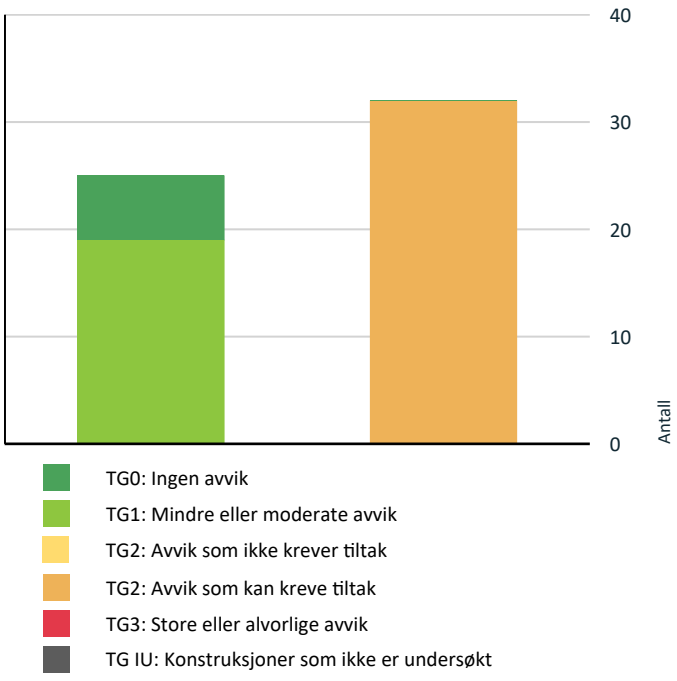
Enebolig

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

Tegninger datert 29.06.1983 og 04.01.2008 lagt til grunn ved vurdering av lovlighet.

Sammendrag av boligens tilstand

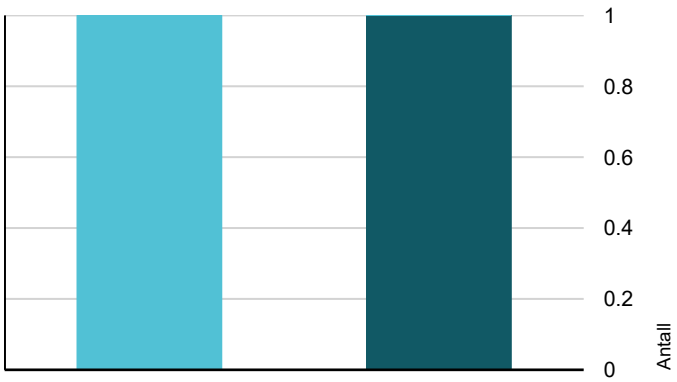
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Takvinduer	Gå til side
Utvendig > Inngangsdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Leilighet underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Leilighet underetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Leilighet underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Leilighet underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Leilighet underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Iflg. eier

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Halvvalmet tak tekket med betongtakstein fra byggeår, undertak av rupanel. Taktekking vasket, impregnert og malt i 2020.

Taket er besiktet fra bakkenivå. 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.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Taktekkingen med undertak bør overvåkes jevnlig med tanke på alder og slitasje. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 vil det være nødvendig å skifte ut taktekkingen. Det er utfordrende å fastsette et eksakt tidspunkt for utskiftning, men det bør bemerkes at behovet for utskiftning av både tekking og undertak nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagte eller lakkerte stålplater. Renner og nedløp er i hovedsak fra byggeåret, men enkelte deler er skiftet ut ved behov som ledd i løpende vedlikehold.

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

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Bygningen er oppført i bindingsverks konstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med stående tømmermannskledning med unntak av enkelte bord som er byttet etter behov.

Tilstandsrapport



Påbegynnende råte i enkelte kledningsbord

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygd takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel. Lukket konstruksjon uten inspeksjons mulighet for det meste.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble registrert fuktmerker i undertak i kilrenne på raftekott mot syd. Det ble ikke registrert noen unormale fuktverdier i området.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ut fra synlige forhold er det ikke behov for umiddelbare tiltak på nåværende tidspunkt. Tilstanden på undertaket bør følges opp jevnlig. Fremtidige tiltak kan bli nødvendige dersom det skjer endringer eller forverring over tid.



Det er foretatt fuktundersøkelse i undertak, fuktverdier i treverk er 8 %.
Treverk som har fuktinnhold lavere enn 16 % er tørt treverk.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass bestående av 2-lags glass. Vinduene har tradisjonell karm- og rammeutførelse i treverk, med overflatebehandling i form av maling.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Takvinduer

Malte takvinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer gis tilstandsgrad 2 pga. alders slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Enkelte glass og/eller vinduer viser tegn til slitasje, og tidspunkt for utskifting nærmer seg. Det anbefales jevnlig oppfølging og planlegging av utskifting ved videre aldring eller funksjonssvekkelse.

TG 1 Dører

Det er malt balkongdør i tre fra både spisestue og soverom. Fra stue er det skyvebalkongdør i malt treverk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Inngangsdør

Bygningen har malt hovedytterdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene viser tegn til generell aldersrelatert slitasje. Det er registrert slitasje på overflater, beslag og karmtilslutninger. Enkelte dører har redusert funksjon som følge av hengsling, justering eller lås- og håndtaksfunksjon, slitasjen skyldes normal bruk over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og justering anbefales for å opprettholde funksjon og forlenge levetid. Utskifting kan bli nødvendig dersom funksjonen forringes ytterligere.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra loftsstue til balkong over stue lagt med PVC folie og impregnerte materialer. Arealet av balkongen er 3 m². Utgang fra soverom til syd vendt balkong av tre, rekkverk av tre. Areal av balkong er 3 m².

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. Det gjøres likevel spesielt oppmerksom på at balkong/terrasse over boligrom er å betrakte som en risikokonstruksjon på grunn av fare for lekkasje. Konstruksjonen krever jevnlig overvåking og kontroll, særlig med tanke på slitasje på membran og mulige utettheter i overganger mot vegg og rundt rekkverk.



Balkong mot syd, rekkverks høyde ca 82 cm. Gjeldende forskriftskrav er 100 cm og dette er derfor ett avvik.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv i vindfang er belagt med keramiske fliser. Øvrige gulvflater i boligen er hovedsakelig utført med parkett eller laminat. Veggene er kledd med plater med malte overflater, og innvendige tak er utført med malte plater, hvor det er integrert downlights i flere rom. Det meste av innvendige overflater er

oppusset med maling av vegger og tak etter behov.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble stedvis observert manglende eller noe utilfredsstillende kontakt ("bom") på noen av flisene i vindfang. Det er registrert mindre fuktmerker i laminat soveroms gulv leilighet, det ble ikke registret noen unormale fuktverdier i området.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utbedring, men fliser med bom er mer utsatt for skader og kan løsne over tid, særlig ved belastning eller fuktpåvirkning. Det anbefales jevnlig tilsyn og utbedring ved behov.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Skjevheter/retningsavvik på 10 - 20 mm i etasjeskiller som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betrakting. Nivilering foretatt i stue, kjøkken og loftsstue.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å gjennomføre slike tiltak som et enkeltstående arbeid i en bolig av denne typen. Ved eventuell fremtidig renovering kan det være aktuelt å vurdere utbedring av høydeforskjellene som en del av en samlet oppgradering.

TG 2 Radon

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

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon, ifølge tilgjengelige kartdata. Det er ikke krav om radonmåling i egen bolig, men det gjelder krav til måling i eventuelle utleieenheter i henhold til forskrift om strålevern og bruk av stråling.

Det anbefales likevel radonmåling for å få kartlagt eventuelle forekomster og sikre et godt innemiljø.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i lettbetongelementer med ett røykløp. Sotluke i underetasje. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Pipe med ildsteder ble kontrollert av feiervesenet i 2019 uten anmerkninger iflg. fremlagte dokumenter.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv er lagt med laminat, veggene er foret ut og kledd med panel plater. Hulltaking er fortatt i kjøkken leilighet uten å påvise unormale forhold. Målt fuktighet i treverk inn i vegg er 12 %. Treverk som har fuktinnhold lavere enn 16 % er tørt treverk.

Selv om det er foretatt hulltaking ett sted i rom under bakkenivå uten registrerte høye fuktverdier eller skader kan det ikke utelukkes fuktskader i rom under bakkenivå andre steder, da denne typen konstruksjon (lukket konstruksjon) er å betrakte som risikokonstruksjon pga. fuktighet fra utvendig side samt kapillært opptrekk fra grunnen som kan trekke inn i konstruksjon med påfølgende fare for fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er benyttet plast/fuktsperre bak innvendige platekledninger på vegger under bakkenivå. Dette var vanlig praksis på 1970- og 1980-tallet, men vurderes i dag som en feil utførelse i henhold til gjeldende byggemetoder. Plast på innsiden av kjellervegger kan føre til kondensering og fuktskader, da konstruksjonen ikke får tørket ut mot inneluft. Det anbefales å overvåke forholdene jevnlig og vurdere tiltak ved tegn til fukt eller lukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Løsningen med fuktsperre bak panel eller plater er å betrakte som en risikokonstruksjon etter dagens byggeskikk. Forholdene bør overvåkes jevnlig, og tiltak bør iverksettes dersom det oppstår tegn til fukt, lukt eller misfarging. Fuktighet og saltutslag i åpen konstruksjon viser at det foregår fukttransport fra grunnen eller veggkonstruksjonen. Skader i utforet vegg kan ikke utelukkes, da fukt kan ha påvirket skjulte materialer bak kledning eller isolasjon.



Overflate fuktundersøkelse i vegg under bakkenivå



Saltutslag nederst i kjeller vegger



Fuktundersøkelse i vegg under bakkenivå

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



Åpning i rekkverk ca 13-15 cm



Rekkverk har en høyde på ca 82 cm.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er etablert i 2013, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller bruk av godkjente løsninger. Gulvet har fliser og veggene er kledd med laminerte baderomsplater. Rommet er innredet med skyllekum i stål og opplegg for vaskemaskin. Arbeidet er i hovedsak utført ved egeninnsats.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater med laminerte baderomsplater, og himlingen består av malte plater.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Ifølge produsentens monteringsanvisning skal laminerte baderomsplater ha en klaring på minimum 60 mm ned mot gulv for å hindre fuktopptak ved eventuell vannpåvirkning. I dette tilfellet er platene montert med en avstand på kun 25 mm fra gulv, noe som øker risikoen for fuktskader i nedre del av platene. I tillegg er det registrert manglende elastisk fugemasse mellom platene og aluminiumsavslutning enkelte steder, noe som kan føre til utilstrekkelig tetting og økt fuktbelastning i skjøter og overgangssoner. Baderomsplatene er i tillegg ikke 100 % tette i skjøtene, slik de skal være i henhold til produsentens anvisninger. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Der det er mulig anbefales det utbedring for å sikre fuktsikker utførelse i henhold til gjeldende monteringskrav.



Mangler elastisk fugemasse mellom plater og aluminiums list.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell fra gulv foran dørterskel til topp slukrist. Høydeforskjellen skal ivareta nødvendig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for fuktskader ved eventuell vannpåvirkning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er stedvis observert manglende eller utilfredsstillende kontakt mellom enkelte fliser og underlaget, såkalt "bom" ved dør. Dette indikerer at flisene ikke har full vedheft, noe som kan øke risikoen for løse fliser eller skade ved belastning over tid.

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

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er installert plastsluk, men det foreligger ingen dokumentasjon eller synlig utførelse som bekrefter type eller løsning for tettesjikt/membran. Manglende informasjon om tettesjiktet gir usikkerhet knyttet til fuktsikringen av konstruksjonen og øker risikoen for skjulte fuktskader.

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

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

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



Sluk vaskerom

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekum av stål.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke etablert mekanisk avtrekk fra våtrom, kun naturlig ventilasjon/lufteventil. Dette er ikke i samsvar med dagens forskriftskrav, jf. TEK17 § 13-13, som stiller krav om minst mekanisk avtrekk fra våtrom. På bakgrunn av dette vurderes forholdet til å utgjøre et avvik fra gjeldende standard, og det er derfor satt Tilstandsgrad 2 (TG2).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bod inn mot vaskekum uten at det er påvist unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen viser et målt fuktinnhold på 10 %. Treverk med fuktinnhold under 16 % defineres som tørt, og måleresultatet bekrefter normale fuktforhold i det kontrollerte området.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot vaskerom

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad en-suite er etablert i 2021, det foreligger dokumentasjon med samsvarserklæring fra autorisert elektriker. Rommet har fliser på både gulv og vegger, og er innredet med badekar, to dusjnisjer, bidé, klosett samt to servanter montert i baderomsinnredning.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater med keramiske fliser, mens himlingene består av malte plater med integrerte downlights.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flisearbeid er utført ved egeninnsats og bærer preg av det med litt ujevne fuger og fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar oppgradering av baderommet. Arbeidet er imidlertid utført som egeninnsats, og det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse av skjulte konstruksjoner. Det kan derfor ikke forventes samme kvalitet eller levetid som ved arbeid utført av kvalifiserte fagfolk.

Tilstandsrapport



Ujevne fliser og fuger

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler. Sluket er plassert under badekar. Det er målt tilnærmet flatt gulv uten fall mot sluk. I henhold til gjeldende forskriftskrav skal det være minimum 25 mm fall fra dørterskel til sluk. Det foreligger dermed et avvik fra forskriftsmessig utførelse.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er stedvis observert manglende eller utilfredsstillende kontakt mellom enkelte fliser og underlaget, såkalt "bom". Dette indikerer at flisene ikke har full vedheft, noe som kan øke risikoen for løse fliser eller skade ved belastning over tid.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Bom i flis krever ingen umiddelbar utbedring, men kan over tid føre til oppsprekking av fuger og løse fliser, noe som igjen vil kunne kreve tiltak. Forholdet bør følges med på. Videre er det mindre fall enn forskriftskrav til sluk. Våtrommet fungerer med det registrerte avviket, men det gjøres oppmerksom på at ved eventuell lekkasje fra installasjoner kan vann renne ut av rommet på grunn av manglende fall, noe som øker risikoen for fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Sluk i dusjnisje



Slukrenne i dusjnisje



Sluk under badekar

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med to servanter i baderomsinnredning, veggmontert toalett, bidé, badekar samt to dusjnisjer. Avrenning fra sisternen i det vegghengte klosettet er ivaretatt med Safetybag-løsning rundt sisternen, i henhold til produsentens spesifikasjoner for denne klosettypen. Dette bidrar til å lede eventuelle lekkasjer til synlig område for tidlig oppdagelse.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling i vegg mot dusjsone fra tilstøtende rom (toalettrom). Undersøkelsen ble utført med fuktindikator, og det ble ikke registrert unormale forhold. Målingene ga ikke utslag som indikerer forhøyede fuktverdier på undersøkelsestidspunktet.

Tilstandsrapport



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom 1. etasje

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom i 2. etasje er fra 2012, men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller benyttede løsninger. Rommet har fliser på både gulv og vegger, og er innredet med dusjnisje, klosett, bidé og servant i innredning.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater med keramiske fliser, mens himlingene består av malte plater med integrerte downlights.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



Mindre krakelering nederst i flis i våtsone

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv og elektriske varmekabler, det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv foran dørterskel til topp slukrist.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran, men utførelsen av membranen er ukjent.

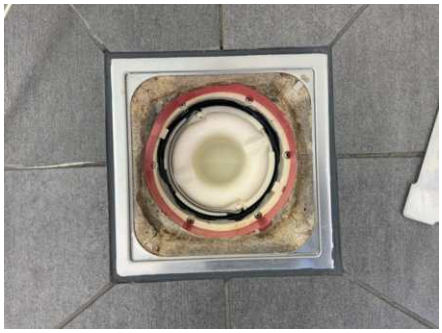
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Manglende dokumentasjon på utførelse gir usikkerhet knyttet til tettheten i våtsoner og kan medføre økt risiko for fuktskader over tid og på det grunnlaget er det satt TG: 2 på bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, og tiltak kan bli aktuelt dersom det oppdages tegn til fukt eller lekkasje.



Sluk baderom 2. etasje

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, bidé og dusjnisje.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning eller lekkasjesikring kan lekkasjer fra installasjoner eller rør pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende bygningsdeler og materialer. Montering av lekkasjevarsler anbefales.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke etablert mekanisk avtrekk fra våtrom, kun naturlig ventilasjon/lufteventil. Dette er ikke i samsvar med dagens forskriftskrav, jf. TEK17 § 13-13, som stiller krav om minst mekanisk avtrekk fra våtrom. På bakgrunn av dette vurderes forholdet til å utgjøre et avvik fra gjeldende standard, og det er derfor satt Tilstandsgrad 2 (TG2).

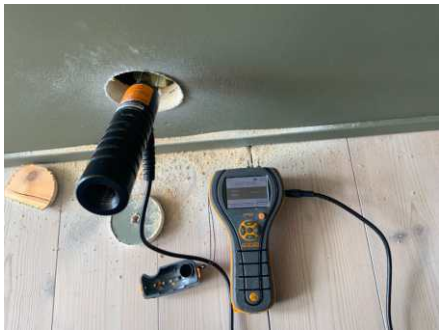
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i vegg mot dusjsone fra tilstøtende rom (soverom). Undersøkelsen ble utført med fuktindikator, og det ble ikke registrert unormale forhold. Målingene ga ikke utslag som indikerer forhøyede fuktverdier på undersøkelsestidspunktet.

Tilstandsrapport



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom 2. etasje

LEILIGHET UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderommet i leiligheten ble opprinnelig etablert i 1986, og oppgradert med nye fliser på gulv og vegger i våtsone i 2026. Det foreligger dokumentasjon på arbeid utført i 2026, inkludert bilder. Baderommet inneholder dusjnisje, klosett og servant i innredning, samt opplegg for vaskemaskin.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Baderom leilighet



Høye fuktverdier i plater våtsone



Ikke mansjett i sluk

LEILIGHET UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har fliser på vegger i dusjsone samt malt panel på øvrige vegger, malt panel i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør er per definisjon plassert i våtsone, da våtsone strekker seg 1 meter utover hushjørnet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan membranen er avsluttet ved dør. Det ble ikke observert synlige fuktskader ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør fremskaffes dokumentasjon på hvordan membranen er avsluttet ved dør for å sikre at løsningen er fuktbestandig.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er tilstrekkelig, noe som kan føre til økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner over tid.

LEILIGHET UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler fra byggeår. Det er målt ca 16 mm høydeforskjell på gulv foran dørterskel til topp slukrist. Gjeldende forskriftskrav er 25 mm og dette er derfor ett avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Begrenset fall (ca. xx mm mot krav om 25 mm) kan føre til vannansamling ved lekkasje og økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales jevnlig visuell kontroll, og at tilstrekkelig fall etableres ved neste rehabilitering eller oppussing for å redusere risikoen for fuktproblemer.

LEILIGHET UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier har ved oppussing i 2026 lagt smøremembran på gulvet. Ved befaring 10. februar ble det registrert at smøremembranen ikke er ført opp på vegg slik den skal, og at den ikke er tilfredsstillende festet i sluket.

Eier har i ettertid montert ny klemring som er skrudd ned i sluket som er fra byggeåret. På veggene er det lagt våtromsplater ca. 5–6 cm opp på veggen, som igjen er tettet ned mot flisene med elastisk fugemasse. Den oppkanten er også flisebelagt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utførte tiltak fremstår som preget av manglende fagkunnskap og må anses som provisoriske. Løsningene vurderes ikke som fullverdige tiltak for godkjent overgang på vegger eller ved sluk. Dette innebærer at selv om baderommet er oppgradert i inneværende år, må det påregnes behov for ny oppgradering innen relativt kort tid.

Mangelfull utførelse medfører økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.

Tilstandsrapport



Synlig mansjett i sluk



Våtromsplater på vegg



Fliselagt oppkan

LEILIGHET UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

LEILIGHET UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er installert en elektrisk styrt vifte som er ny i inneværende år.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

LEILIGHET UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Treverk som har fuktinnhold lavere enn 16 % er tørt treverk.

Tilstandsrapport



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom leilighet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning 1. etasje fra 2013 med fronter i malt utførelse. Kummer av kompositt i benkeplater av granitt. Integrerte hvitevarer med kjølehjørne, vinskap, oppvaskmaskin, stekeovn, dampovn og induksjonstopp.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

LEILIGHET UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i leilighet med fronter i malt utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Laminerte benkeplater og massivt tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell alders slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig men tid for utskifting av innredning nærmer seg.

LEILIGHET UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell alders slitasje på avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men utskifting av avtrekksvifte nærmer seg.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har veggmontert toalett, servant og gulv med fliser. Det er naturlig avtrekk via ventil i tak. Avrenning fra sisterne ledet til baderom iflg. fremlagt dokumentasjon.

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 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt per i dag. På grunn av anleggets alder må det likevel påregnes at skader kan oppstå plutselig, uten forvarsel. Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg, og det vil være naturlig å gjennomføre rørutskifting i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.



Stoppekran i kott leilighet

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe fra 2010 med luft til luft ved kjellertrapp.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og plassert i bod leilighet.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Varmtvannsberederen er over 20 år gammel, noe som overstiger forventet levetid for denne typen utstyr. Varmtvannsbereder (med effekt på 1500 W eller mer) må være fast tilkoblet det elektriske anlegget og ikke via stikkontakt slik som i dette tilfellet. Årsaken er brannfare pga. varmeutvikling i støpsel og stikkontakt.

Ved fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å etablere ny varmtvannstank med tilkobling til elektrisk anlegg og forsvarlig avrenning i henhold til gjeldende forskrift, for å sikre forskriftsmessig og sikker drift over tid.



Varmtvannstank tilkoblet støpsel

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i vindfang/hall og inneholder 63 Amp. hovedsikringer samt 25 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer, jordfeilbryter og overspenningsvern.

Det elektriske anlegget er oppgradert ved oppgradering av de enkelte rommene slik som kjøkken og baderom.

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.

Tilstandsrapport

1984 Montering ved nybygg

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring for arbeid utført i perioden fra 2018 til 2023 er boligmappa og fremvist for takstmann. For nærmere beskrivelse av arbeid henvises det til boligmappa.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja El-kontroll utført i 2006 fremvist for takstmann.

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?
Ukjent

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?
Ja Det anbefales at anlegget gjennomgås av autorisert elektroinstallatør for å vurdere om det tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.

Oppgitt kostnadsestimat gjelder kun for selve kontrollen, og omfatter ikke eventuelle utbedringer eller oppgraderinger som måtte avdekkes ved gjennomgangen.

Generell kommentar

Kursfortegnelsen fremstår som lite oversiktlig og er mangelfullt merket. Det anbefales at det utarbeides en ny og oppdatert kursfortegnelse for å sikre bedre oversikt og brukervennlighet. Det elektriske anlegget fremstår som delvis fornyet, men det er også installasjoner som synes å være fra boligens opprinnelige byggeår. Dette kan medføre ulik teknisk standard og slitasjegrad på anleggets komponenter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport





Sikringsskap i vindfang

TG 0 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.

Det er brann- og røykvarslere installert i hver etasje samt brannslokkingsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

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?
   Nei
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

Det er byggegrunn av fjell og sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen er ut i fra byggeår drenert med plastrør og vegger tettet med knotteplast rundt grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dreneringssystemet er etablert i 1984 og har nå passert forventet levetid. Det foreligger ingen dokumentasjon på eventuell fornyelse eller vedlikehold. Basert på alder må redusert funksjon påregnes, og det anbefales å overvåke forhold som fuktinnsig, saltutslag eller misfarging på innvendige kjellervegger. Tiltak bør vurderes dersom tegn til svekket drenering observeres.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

lett skrånende tomt med fjell og jordmasser, belegningsstein lagt i innkjørsel.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern, tilkoblet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og tilkoblet offentlig vannforsyning på tilsvarende måte.

Beskrivelsen av ledningsnettet baserer seg på synlige føringer i kjeller, og det kan forekomme avvik i det skjulte ledningsnettet. Den eneste sikre metoden for å bekrefte materialvalg og tilstand på utvendige rør er gjennom oppgraving og fysisk inspeksjon.

TG 1 Garasje - enkel vurdering

Frittliggende enkel garasje, opplyst fundamentert med støpt ringmur og gulv på løsmasser. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Halvvalmet tak tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er av plastbelagte stålplater. Garasjen er utstyrt med leddheisporter i malt utførelse, enkel bidør. Loftet er innredet, og det er opplyst at det er isolert i både vegger og tak. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, og det er ikke gjort fysiske inngrep for å kontrollere isolasjonsmengde eller utførelse.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1984

Kommentar
Iflg. eier

Standard

Vedlikehold

Sommerstue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard
Det er kun utført arealmåling av sommerstue, tilstand på bygningsmassen er ikke vurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard
Det er kun utført arealmåling av utvendig bod, tilstand på bygningsmassen er ikke vurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

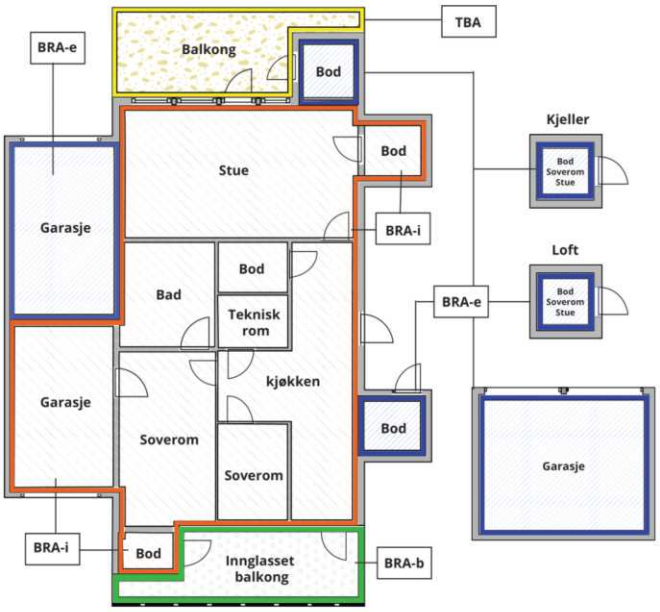
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Kjeller	47			47			47
1. Etasje	123			123	18		123
2. Etasje	92			92	6	7	99
Leilighet underetasje	48			48			48
SUM	**310**				**24**	**7**	**317**
SUM BRA	**310**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, gang, vaskerom, 3 boder		
1. Etasje	Vindfang/hall, toalettrom, bad, soverom, kjøkken, spisestue, stue m/trapp		
2. Etasje	Loftstue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Leilighet underetasje	Vindfang, stue m/alkove, kjøkken, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger datert 29.06.1983 og 04.01.2008 lagt til grunn ved vurdering av lovlighet.

Brannceller

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

Kommentar: Ifølge fremlagte tegninger skal vegger mellom boenhetene ha brannmotstand tilsvarende EI30 eller bedre. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som bekrefter at dette er ivaretatt. Det anbefales nærmere undersøkelse dersom dette er av betydning for brannsikkerhet, bruk eller godkjenning av boenhetene. Tegninger viser at 2. etasje opprinnelig er definert som "tørkeloft", men etasjen er i dag innredet og benyttet til boligformål. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter at bruksendringen er godkjent av bygningsmyndighetene. Det anbefales å undersøke forholdet nærmere med kommunen dersom godkjent bruksstatus er av betydning for kjøper.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppussing av baderom i hovedetasje, arbeid i hovedsak utført ved egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		37		37	
Loft		15		15	
SUM		**52**			
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	
Loft		Bod	

Sommerstue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Sommerstue	

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

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	289	21
Garasje	0	0
Sommerstue	0	0
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2025	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	26	110		0	941.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bugården syd 27

Hjemmelshaver
Vist Bjarne, Vist Torhild Johanne Rykkelid

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1983

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2025	
2	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Enkelte rom og bygningsdeler, som bad og vaskerom, kan i tillegg vurderes opp mot dagens krav/standarder der dette er relevant for funksjon og risiko for skader, særlig fukt.

Forhold knyttet til sikkerhet, som brann, rekkverk og trapper, vurderes og omtales under bygningsdel HMS. Det settes ikke tilstandsgrad på slike forhold, men eventuelle observasjoner beskrives med anbefaling om videre oppfølging og eventuelle tiltak.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

Forutsetninger

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

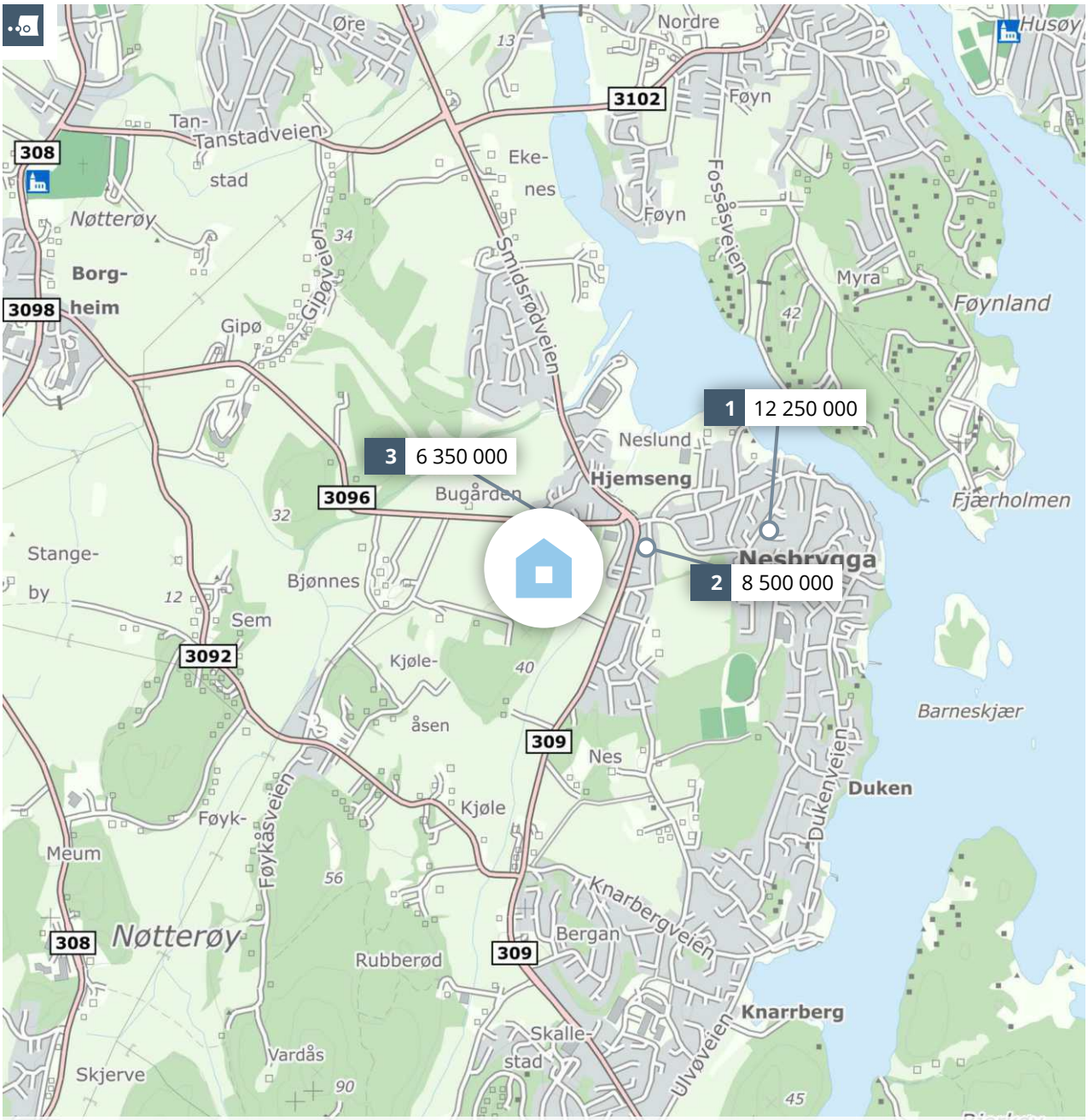
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og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

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

PERSONVERN

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

Det presiseres at boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering samt annet utstyr som kan begrense kontrollmuligheten i enkelte rom. Videre informeres det om at ved kontroll av skjevheter i gulv blir dette gjort ved plassering av krysslaser på tilfeldige valgte steder. Det kan dermed ikke utelukkes at måleresultater avviker. Kostnadsestimatet er basert på skjønn. Det kan derfor være både høyere eller lavere enn oppgitt. Når det gjelder bad hvor det er krav om uavhengig kontroll er dette dokumentasjon som sjelden blir fremvist. Basert på et det er gitt ferdigattest vil det tolkes slik av takstmann at dette er ivaretatt. Dette da dokumentasjon på uavhengig kontroll skal fremlegges for å få ferdigattest. Ved utført egeninnsats kan det ikke forventes at arbeider er fagmessig utført og forventet levetid på bygningsdeler og våtrom kan være vesentlig mindre enn normalt. Mindre skader er ikke kommentert i rapporten. Bilder som viser feiler eller skader i rapporten er kun eksempelvis og det kan forekomme flere feil/skader som ikke er dokumentert med bilder.



Meglers verdivurdering

BUGÅRDEN SYD 27

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 06.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bugården syd 27, 3133 DUKEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1984

GNR 26 BNR 110 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3911 FÆRDER GRUNNKRETS VOLLEN

Verdivurdert til

12 400 000

-	12 400 000	40 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	310 m²	73 m²	- m²	24 m²	- m²	- m²
Tomt						942 m²
Byggeår						1984

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Masløveien 10 B			19.11.2025	13 500 000	**12 250 000**	0	12 250 000	**37 692**
	325 m²	1998	1 342 m² 4 sov						
2	Bjerkhaugveien 50			14.05.2024	8 500 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**39 906**
	213 m²	2005	1 152 m² 4 sov						
3	Bugården nord 14			07.04.2025	5 990 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**41 234**
	154 m²	1980	881 m² 3 sov						

Stor, innholdsrik og påkostet enebolig i særdeles attraktive omgivelser. Her kan upåklagelige solforhold nytes til det fulle på store, flotte uteplasser, og i en velstelt, usjenert hage er det boltreplass, utebod og en moderne hagestue på ca. 12 kvm. To rom i 2. etasje har balkong, og det er terrasse ved spisestuen. Bilene parkeres i en dobbelgarasje og på en steinbelagt gårdsplass.

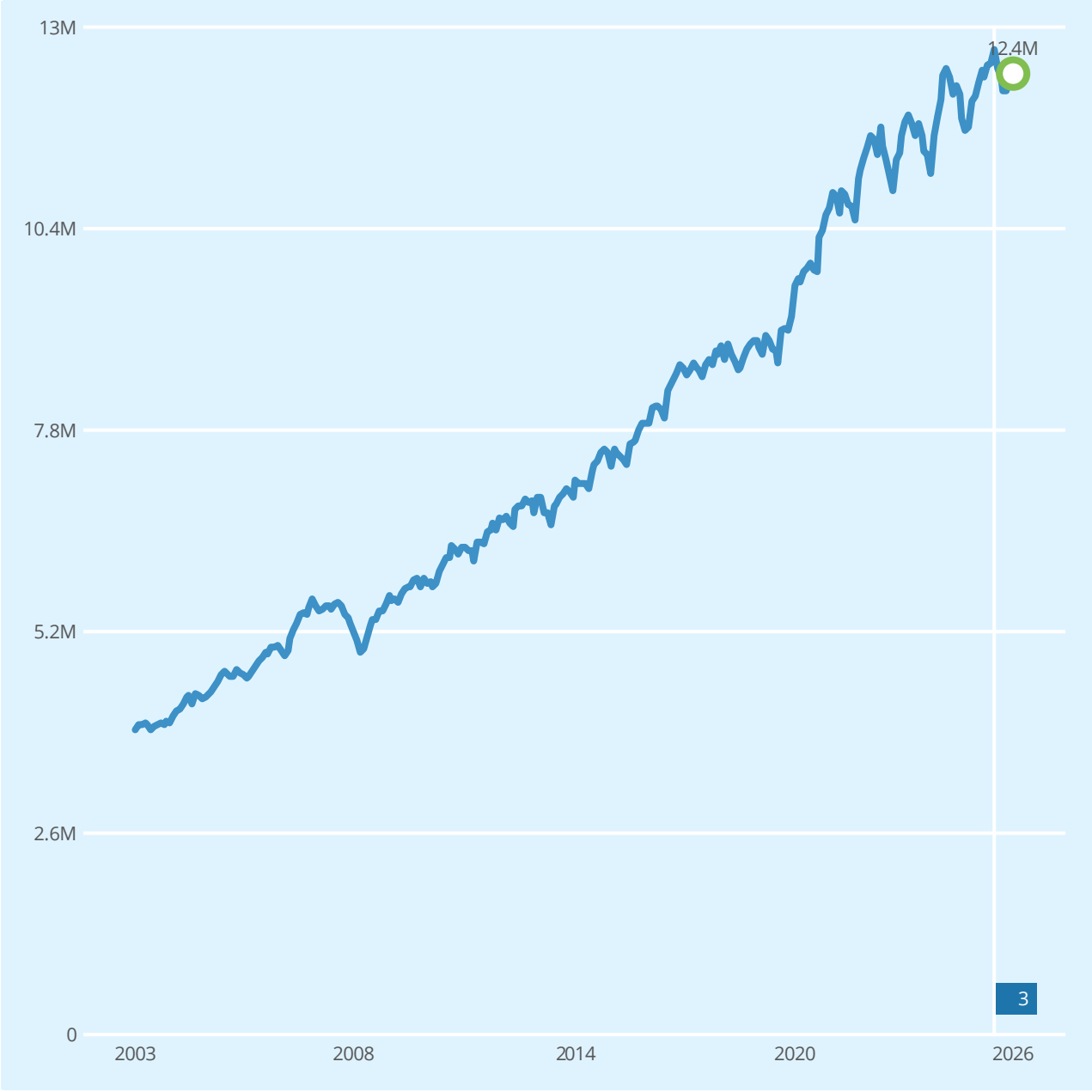
Boligen fremstår med stilfulle farge- og materialvalg og familievennlig planløsning, og i kjelleren er det en godkjent utleiedel på ca. 48 kvm med egen inngang. Hoveddelen har en stor, flott stue, et moderne, velutstyrt kjøkken og en luftig loftstue. Videre er det to bad/wc, et wc-rom, vaskerom og hele fire gode soverom. I utleiedelen er det vindfang, bad, kjøkken og stue.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel
2 Garasje, anneks
3 Enebolig m/hybel

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 3133 DUKEN nå

8
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

141
dager

Eneboliger solgt i 3133 DUKEN siste 6 mnd

15
eneboliger solgt

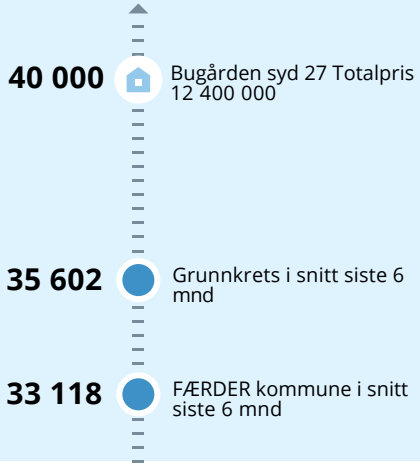


Solgt i snitt i løpet av

92
dager

for 3.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13250108

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjarne Vist	Torhild J Rykkelid Vist

Gateadresse
Bugården syd 27

Poststed	Postnr
DUKEN	3133

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: 1984

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 41

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 0971986

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: 13250108

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt som krever autorisasjon er utført av profesjonelle.
Arbeid utført av	Arne Dag Nilsen, Rørleggergutta, Terjesen rør, Pet Installasjon

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bad 1 etg.Renovert 2021 etter dagens standard.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se Boligmappa
Arbeid utført av	Pet Installasjon

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Anticimex, Pet installasjon

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: montert av Pet Installasjon

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

Beskrivelse: Egeninnsats, grunnmur, pussing av mur, tetting med asfaltbelegg av mur, grunnmurspapp. Noe snekkering inndeling av 2.etg. Har bygd 3 hus! Drenering og gjennfylling ble utførtav Fadum entreprenører.

Document reference: 13250108

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Terrasse mot øst og vest egeninnsats. Støpt terrasse mot sør og vest utført av Arne Dag Nilsen(kvittering kan fremvises) Balkong mot nordutført av Byggmester Kjellemo.
Arbeid utført av	Arne Da Nilsen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Underetasje 48 kvm. Godkjent utleiedel. Egen inngang.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Eiendommen er godkjent med 2 bruksenheter.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent bruksendring og ferdigattest fra Færder kommune foreligger. Se innsyn Færder kommune.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se godkjenning i Innsyn Færder kommune.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250108

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13250108

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjarne Vist	8633568f9420e26ada41a ce993012209cfad9d41	27.02.2026 09:40:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torhild Vist	089b2346b685ad83714b a90584e8cf288887a200	27.02.2026 13:26:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13250108

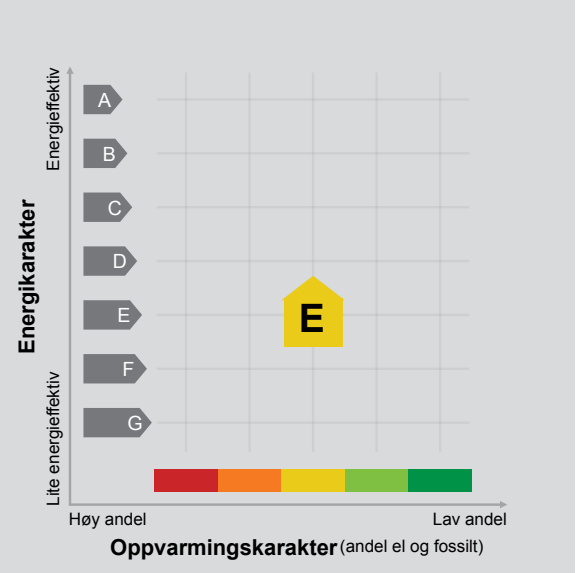
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bugården syd 27
Postnummer	3133
Sted	DUKEN
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	110
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8318816
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-132413
Dato	08.06.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 32 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

32 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Tiltak utendørs
- Montere urbryter på motorvarmer
- Etterisolering av yttervegg

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	310
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

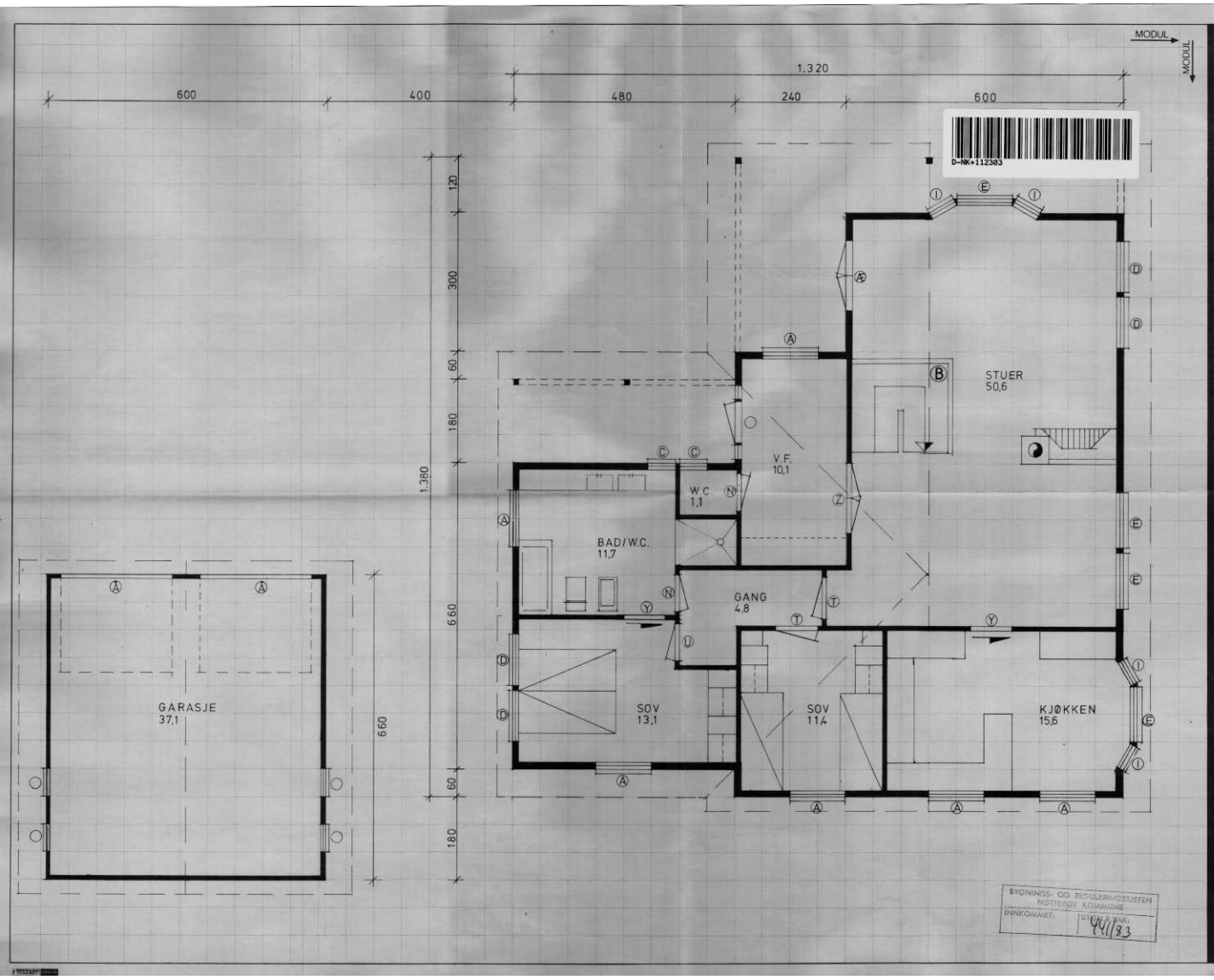
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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.



BRTO AREAL 130,3 m²
LEIEAREAL
LEIEAREAL HYBEL
GARASJE

PRIV.

	VINDUER:	ANT	TYPE
A	119.1203		
B	109.1203		
C	59.1203		
D	109.50		
E	119.1603		
F	109.1603		
G	89.1603		
H	109.50		
I	49.160		
J	59.59		
K			
L			
M			

	DØRER:	ANT	TYPE
N	79.209		m/spalte
O	69.209		
P	89.199		
R	129.209		
S	129.209		
T	89.209		
U	79.209		
V	89.209/55		
X	89.209/90		
Y	89.209		skyv
Z	150209		2 fløy
Æ	150209		2 fløy
Å	240209		vipp
	TRAPP		

MÅL: 1:50
DATO: 20.6.83.
KORR:
1 :
2 :
3 :

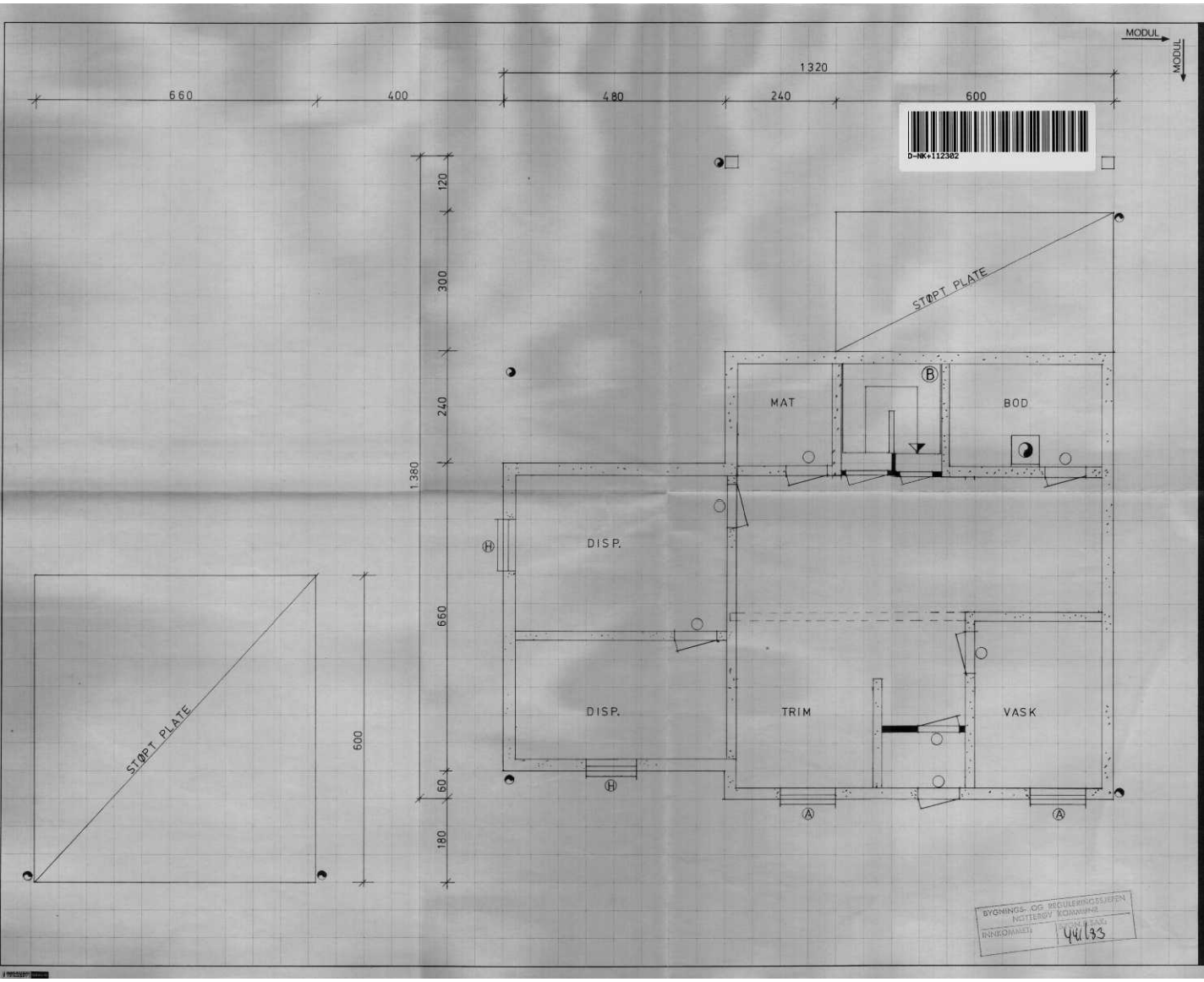
Sak.

MESTERHUS
TØNSBERG
KILEN 27 TLF. 17520

Modell

Byggherre: BJARNE VIST

Ark. 1AV 4



D-MK+112382

BRTO. AREAL
LEIEAREAL
LEIEAREAL HYBEL
GARASJE

PRIV.

	VINDUER:	ANT	TYPE
A	119.1203		
B	109.1203		
C	59.1203		
D	109.50		
E	119.1603		
F	109.1603		
G	89.1603		
H	109.50		
I			
J			
K			
L			
M			

	DØRER:	ANT	TYPE
N	79.209		
O	69.209		
P	69.199		
R	129.209		
S	129.209		
T	89.209		
U	79.209		
V	89.209/55		
X	89.209/90		
Y	.209		
Z			
Æ			
Å			
	TRAPP		

MÅL: 1:50
DATO: 20.6.83.
KORR:
1 : 29.6.83.
2 :
3 :

Sak.

MESTERHUS TØNSBERG
KILEN 27 TLF. 17520

Modell

Byggherre: BJARNE VIST

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
NOTTERØY KOMMUNE
INNKOMMET 1 JUL 1983
44/133

Ark. 2 AV 4

LOFTSPLAN

BRTO. AREAL
LEIEAREAL
LEIEAREAL HYBEL
GARASJE

	VINDUER:	ANT	TYPE
A	119.1203		
B	109.1203		
C	59.1203		
D	109.50		
E	119.1603		
F	109.1603		
G	89.1603		
H	109.50		
I			
J			
K			
L			
M			

	DØRER:	ANT	TYPE
N	79.209		
O	69.209		
P	69.199		
R	129.209		
S	129.209		
T	89.209		
U	79.209		
V	89.209/55		
X	89.209/90		
Y	.209		
Z			
Æ			
Å			
	TRAPP		

MÅL: 1:50
DATO: 29.6.83.
KORR:
1 4o/1-84 :
2 :
3 :

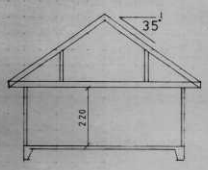
Sak.

MESTERHUS TØNSBERG
KILEN 27 TLF. 17520

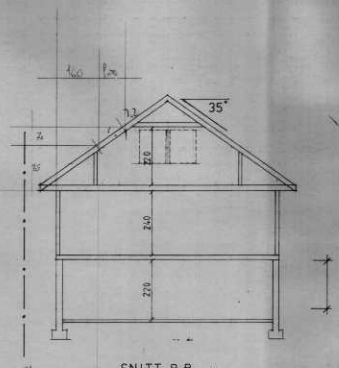
Modell

Byggherre: BJARNE VIST

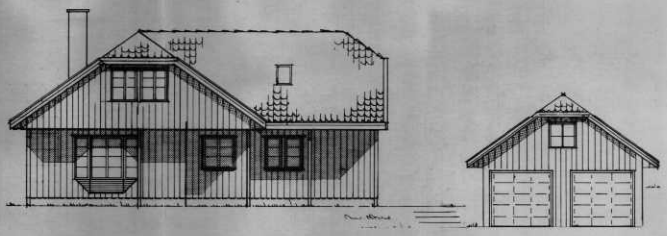
Ark. 4 AV 4



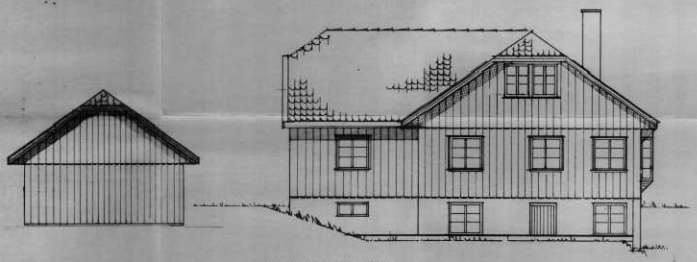
SNITT A-A
GARASJE



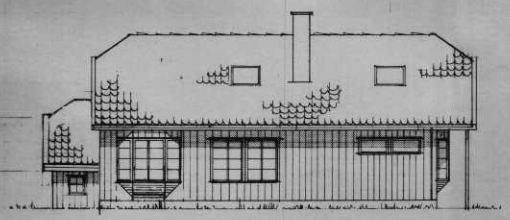
SNITT B-B



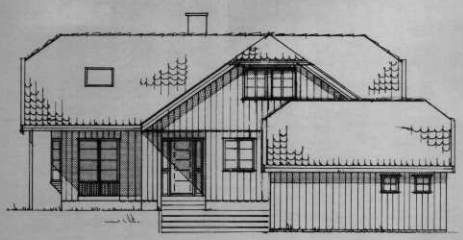
FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD

MODUL

MODUL

D-NK+112301

BRTO. AREAL
LEIEAREAL
LEIEAREAL HYBEL
GARASJE

PRIV.

	VINDUER	ANT	TYPE
A	119.1203		
B	109.1203		
C	59.1203		
D	109.50		
E	119.1603		
F	109.1603		
G	89.1603		
H	109.50		
I			
J			
K			
L			
M			

	DØRER	ANT	TYPE
N	79.209		
O	69.209		
P	69.199		
R	129.209		
S	129.209		
T	89.209		
U	79.209		
V	89.209/55		
X	89.209/90		
Y	209		
Z			
Æ			
Å			
	TRAPP		

MÅL: 1:100
DATO: 20.6.83
KORR:
1 : 10/9/84 : OVERLYS VINDUER
2 :
3 :

Sak.

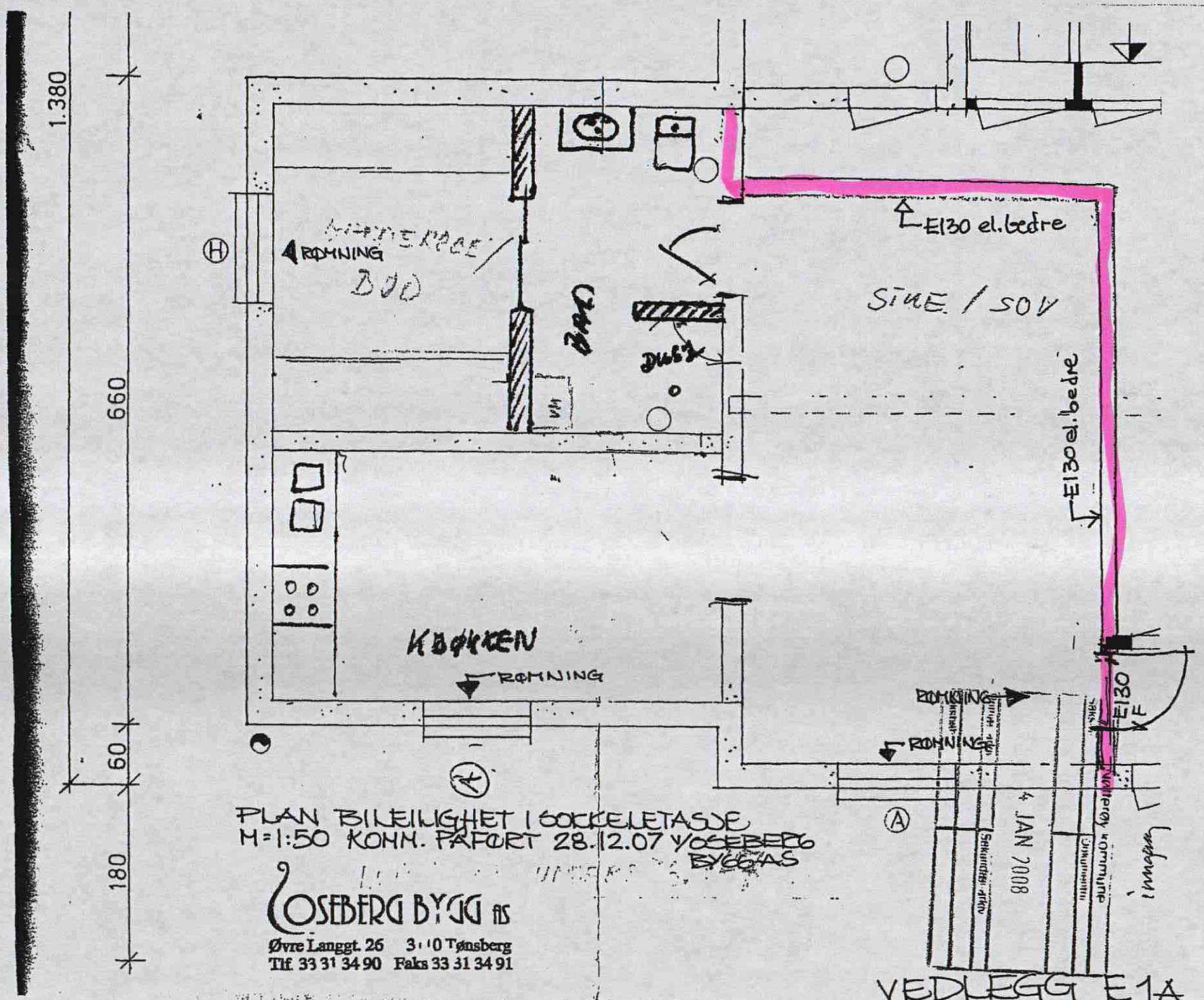
MESTERHUS TØNSBERG
KILEN 27 TLF. 17520

Modell

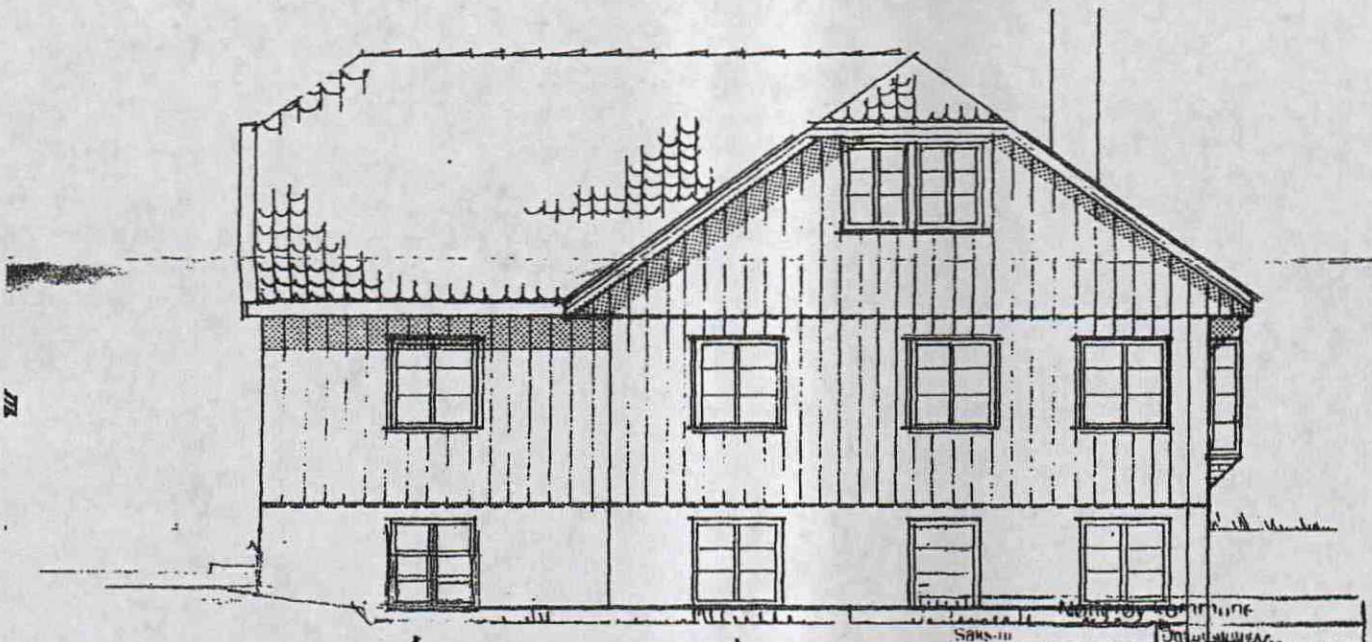
Byggherre: BJARNE VIST

Ark. 3 AV 4

27/1-84
NYE TEGN. OVERLYS

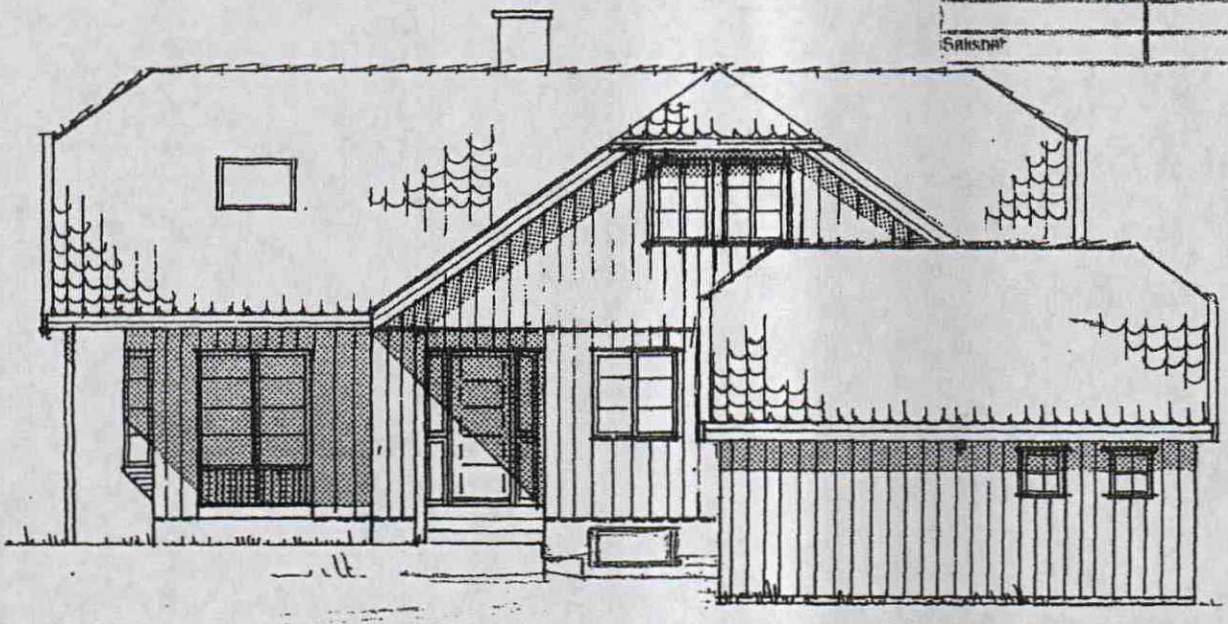

1.380
660
60
180
ROMNING
BAD
Dusj
SOVE / STUE
E130 el.bedre
KJØKKEN
ROMNING
E130
ROMNING
ROMNING
4 JAN 2008
PLAN BILEILIGHET I SOKKELETASJE
M=1:50 KOMM. PÅFØRT 28.12.07 V/OSEBERG BYGG AS
OSEBERG BYGG AS
Øvre Langgt. 26 3110 Tønsberg
Tlf. 33 31 34 90 Faks 33 31 34 91
VEDLEGG E1A

2807100008NOT184993



FASADE MOT ØST

4 JAN 2008



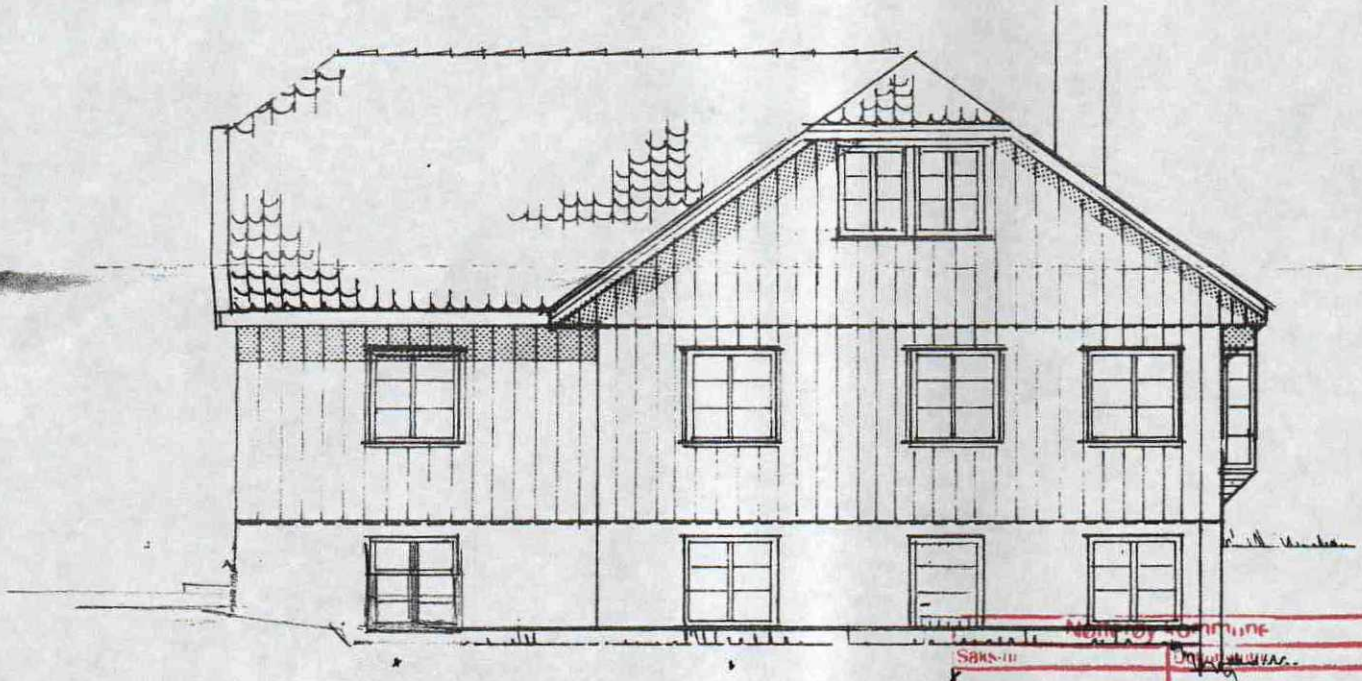
FASADE MOT SYD

26/110 - Bjarne Vist

33307701

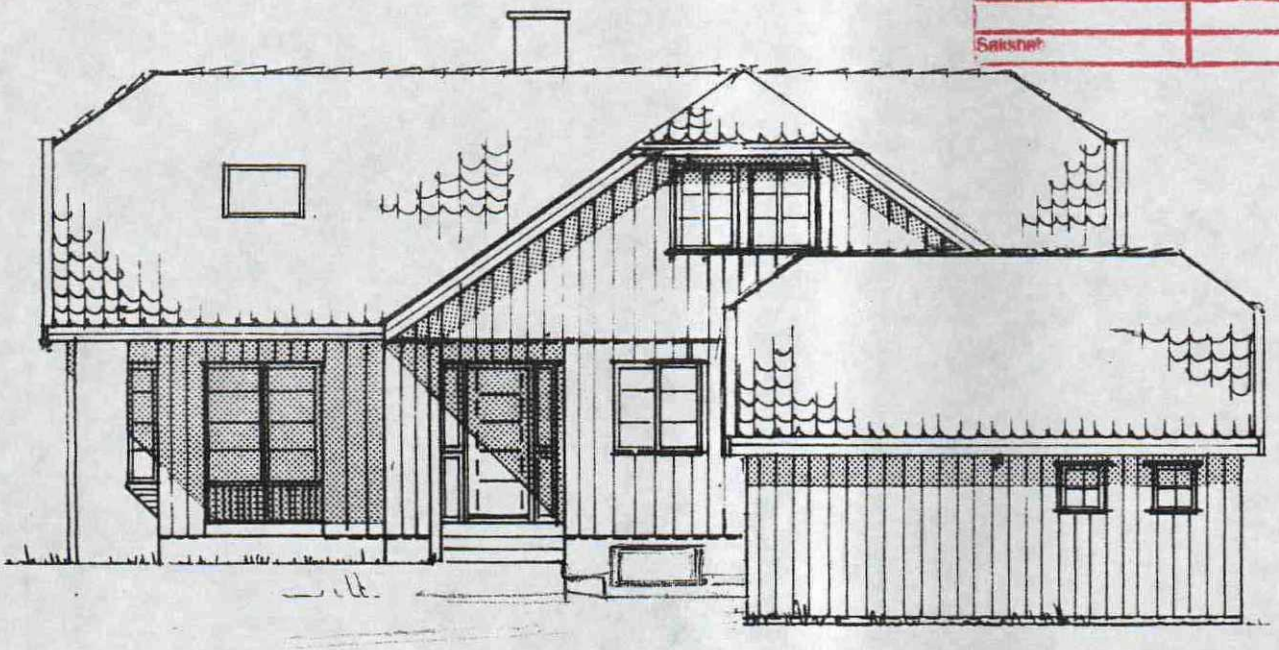
908 94322

3807100008NOT184994



FASADE MOT ØST

Nøtterøy kommune
Saks-nr
4 JAN 2008
Primær arkiv
Sekundær arkiv
Saksbeh

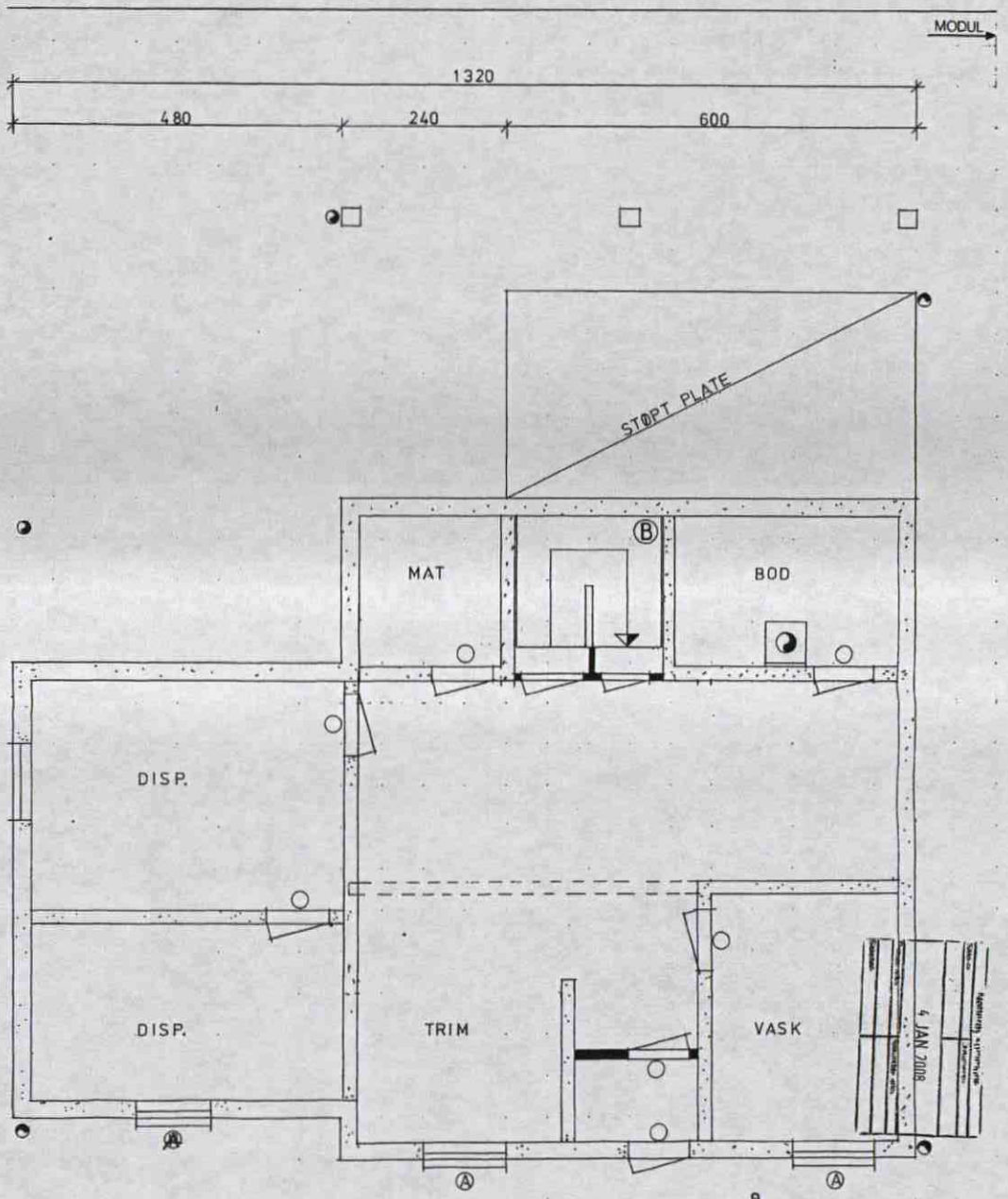


FASADE MOT SYD

26/110 - Bjarne Vist

333077 01

908 94322



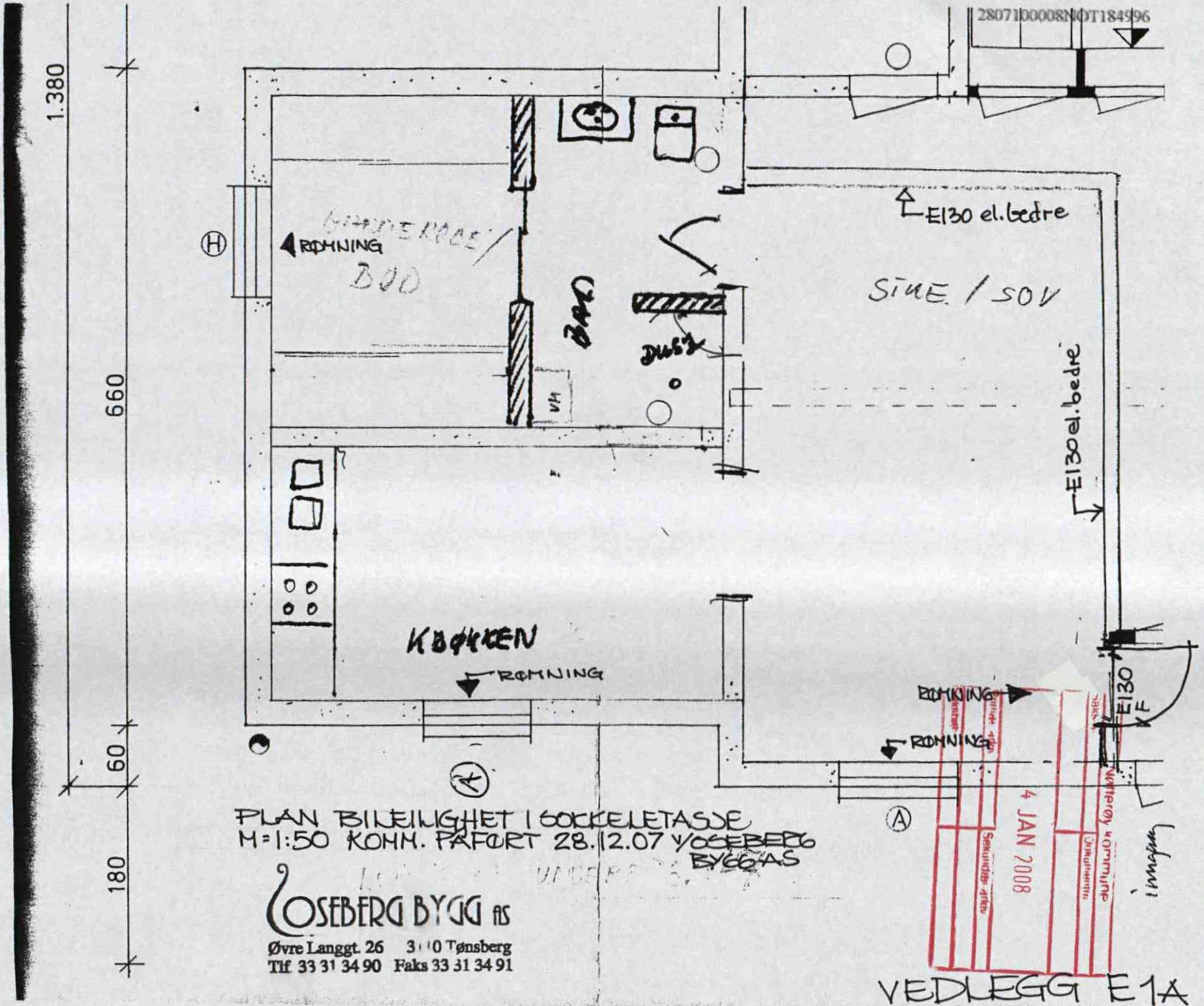
- ORIGINAL PLAN AV SOKKEL FOR BYLEILIGHET.
M=1:50/TØNSBERG 28.12.07. B.Å.

LOSBERG BYGG AS
Øvre Langgt. 26 3110 Tønsberg
Tlf. 33 31 34 90 Faks 33 31 34 91

BYGNINGS- OG REGULERINGSETATEN
NOTTEBY KOMMUNE
INNKOMMET: 44183

VEDLEGG E1B

2807100008NOTT84995

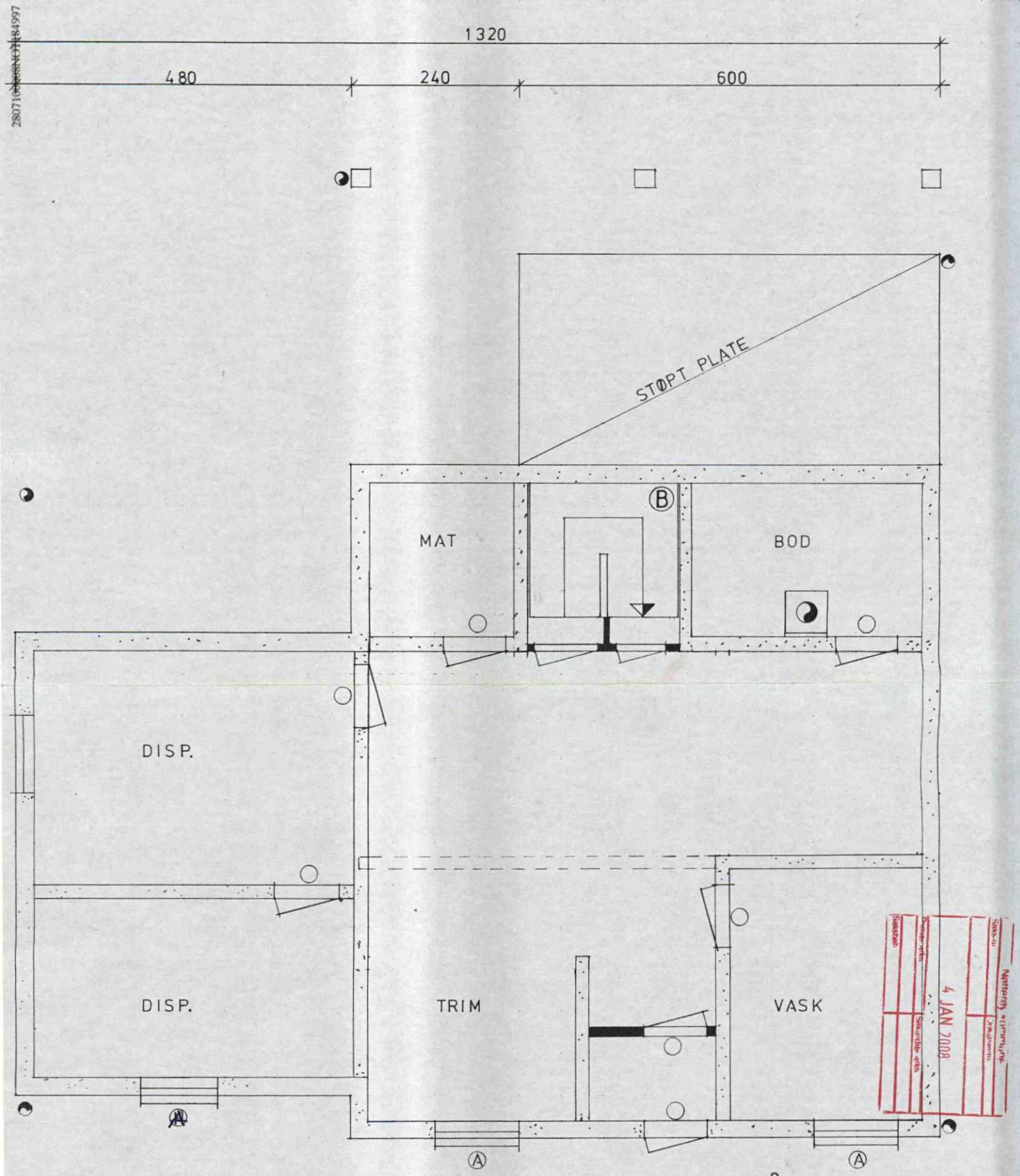


PLAN BILEILIGHET I SOKKELETASJE
M=1:50 KONM. PÅFØRT 28.12.07 V/OSEBERG BYGG AS

OSEBERG BYGG AS
Øvre Langgt. 26 3110 Tønsberg
Tlf. 33 31 34 90 Faks 33 31 34 91

VEDLEGG E1A

MODUL



4 JAN 2008

ORGINAL PLAN AV SOKKEL FOR LEILIGHET.
M=1:50/TØNSBERG 28.12.07. B.A.

LOSEBERG BYGG AS
Øvre Langgt. 26 3110 Tønsberg
Tlf. 33 31 34 90 Faks 33 31 34 91

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
NØTTERØY KOMMUNE
INNKOMMET: 4/1/83

VEDLEGG E1B

2807100009NOT743692

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr. B.nr.	Parsell nr.
Hjemsengveien 55,		26/110.	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Enebolig m/garasje.		dato 1.7.83. sak 441/83.

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Bjarne Vist.		

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Mesterhus Tønsberg A/L,	3100 Tønsberg.	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Arne N.Andersen.	Tegl-ageveien 17. 3100 Tønsberg.	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Nøtterøy den 22.1.1985.

bygningssjefen

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

K-blankett 51.09 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

280710000900T743693

NØTTERØY KOMMUNE

BYGNINGSVESENET.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

for arbeider etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)			G.nr.	B.nr.
Hjemsengveien 55.			26	110
Arbeidets art	**Byggets art**	**Søknad dato**	**Vedtak**	
Nybygg	Enebolig		Dato: 1.7.	Sak 441/83.
Byggherrens navn		**Adresse**		**Tlf.**
Bjarne Vist.				
Anmelderens navn		**Adresse**		**Tlf.**
Mesterhus Tønsberg A/L.		3100 Tønsberg.		
Ansvarshavendes navn		**Adresse**		**Tlf.**
Arne N.Andersen.		Teglhagevn. 17,3100 Tønsberg.		

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

[X] for nevnte bygg.

[ ] for følgende del av nevnte bygg.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

OK 1. Koble taknedløp.
OK 2. Planere med fall fra murene.
OK 3. Terrasse evt. terrassetrapp.Dør holdes forsvarlig stengt.
OK 4. Friskluftstilførsel i vaskerom.
OK 5. Stigetrinn på taket.
OK 6. Vindu i kjellerbod.
OK 7. Tette dør til kjellerhals.

Ferdigatt.

Dette arbeid må være fullført innen: 1.10 .84.

Nøtterøy, den 27.6.84.

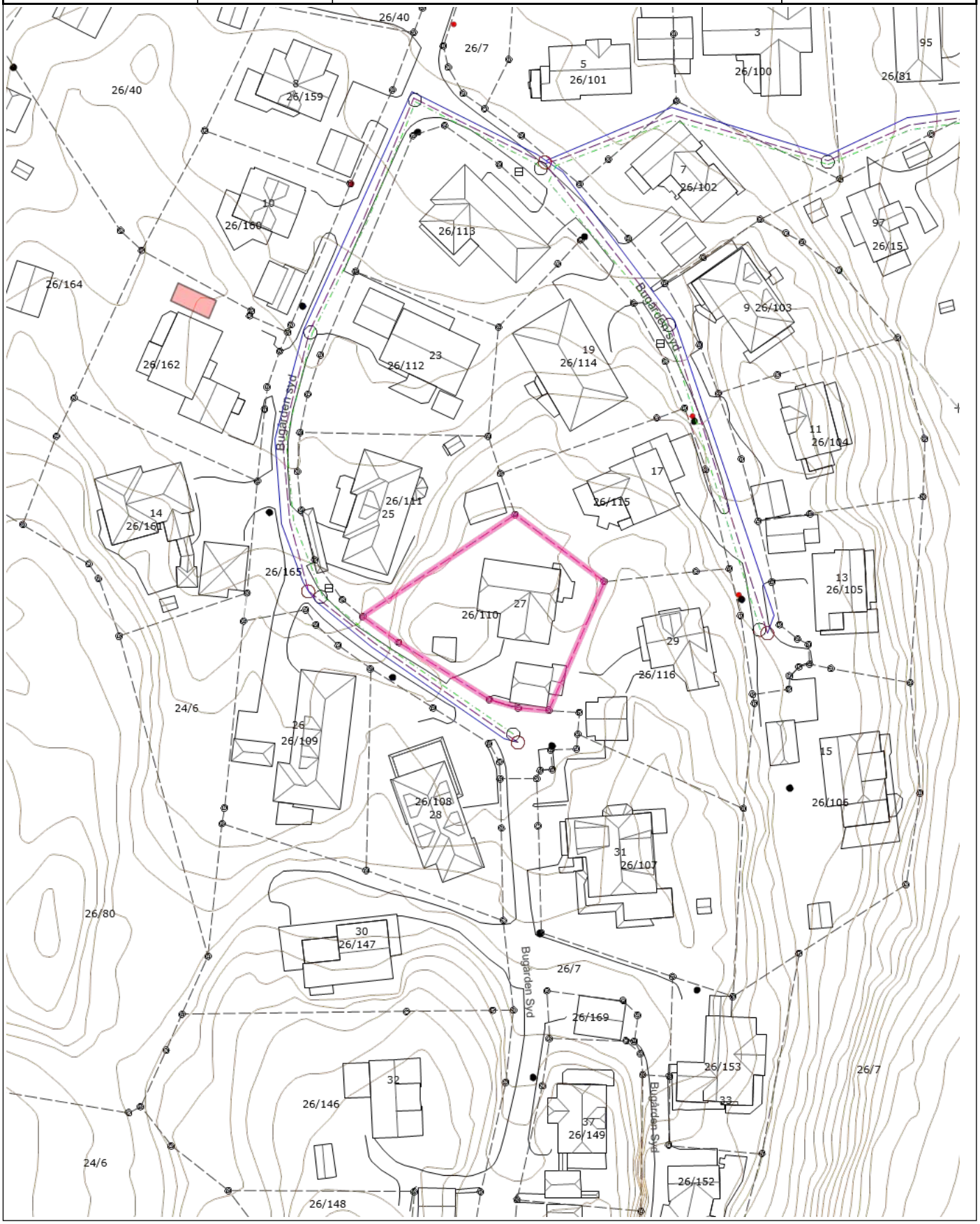
Thor Bohn

Færder kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 110	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bugården syd 27 3133 DUKEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

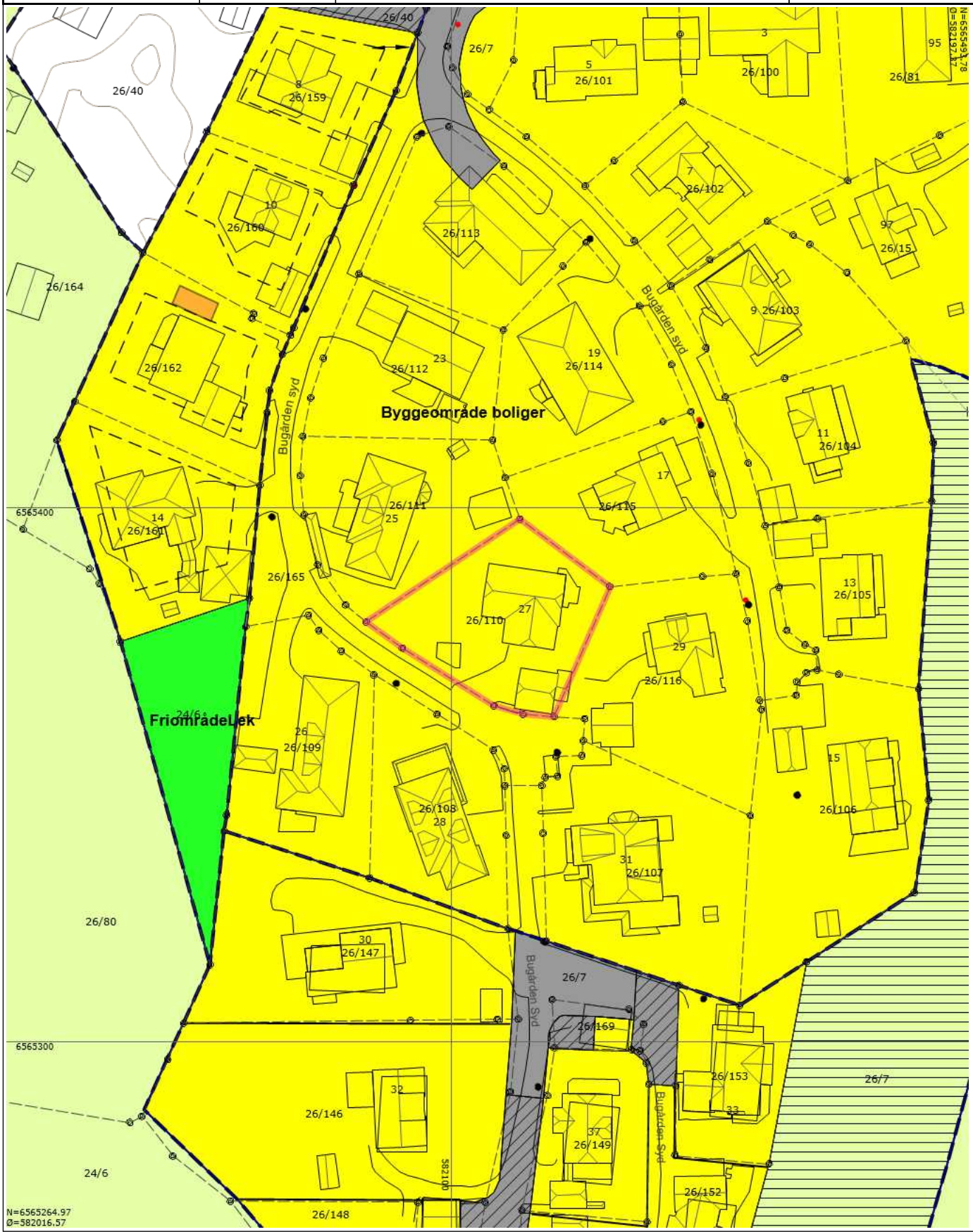
- Brannventil
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Kum - annen eier
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Husnummer
- Høydekurve
- Sluk
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .

Færder kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 110	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bugården syd 27 3133 DUKEN			
Annen info:	Landbruksområde nr. 5, del F, Bugården-K			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt


RpOmråde vedtatt på bakkenivå

Matrikkelnummer.

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Godkjente byggetiltak


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant

Husnummer

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpGrense


RpFormålgrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Regulert tomtegrense


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Boligområde


Landbruksområde


Offentlig trafikkområde


Kjøreveg


Offentlig friområde


Friluftsområde


Felles avkjørsel

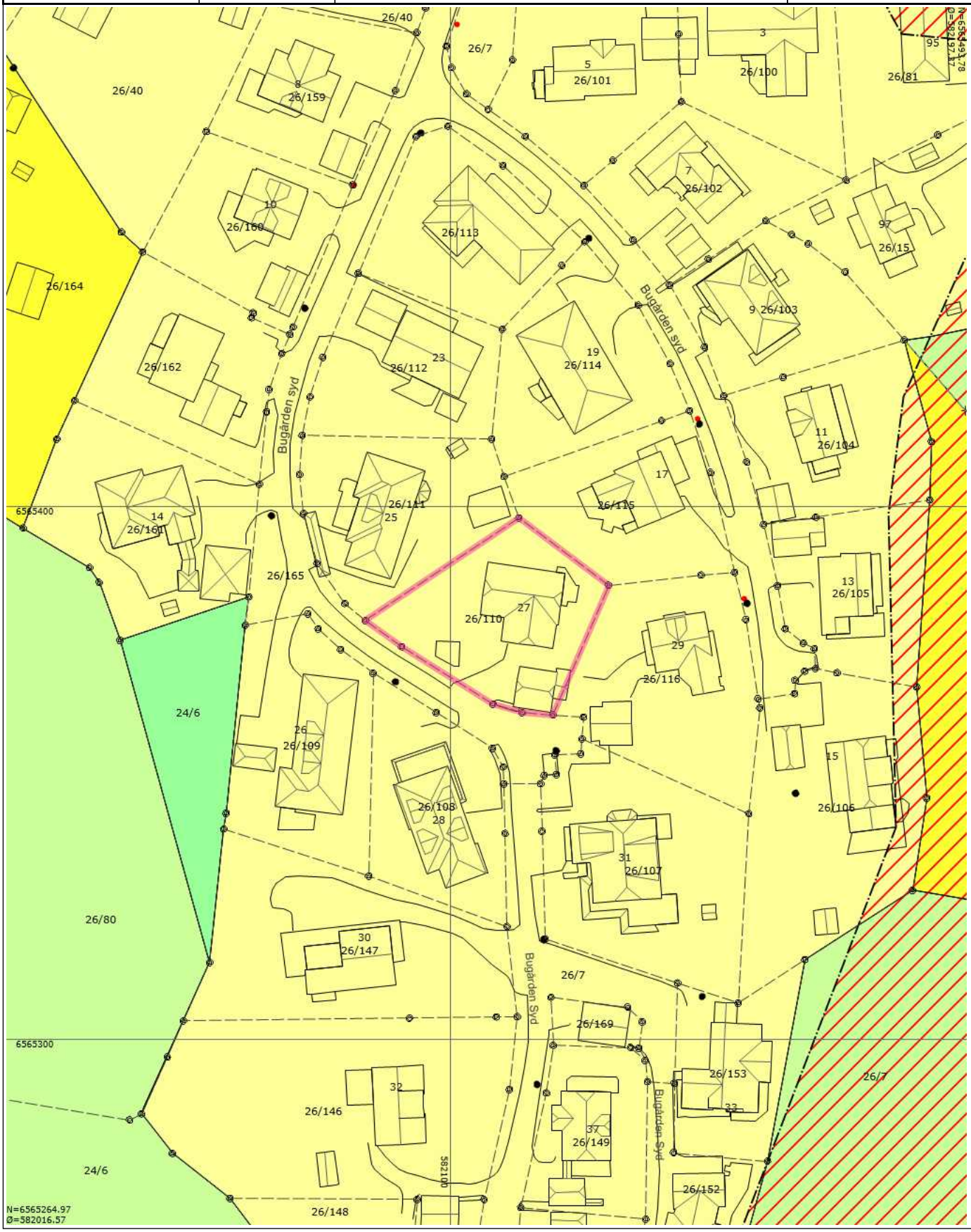

Høydekurve

Færder kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 110	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bugården syd 27 3133 DUKEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseOmråde
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Friområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

REGULERINGSBESTEMMELSER

til reguleringsplan for landbruksområde nr. 5 del F - Bugården - Kjøle, Nøtterøy kommune.

Vedtatt i Nøtterøy kommunestyre 20.8.1981.
Stadfestet av Fylkesmannen i Vestfold 9.9.1981.

§ 1

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

Landbruksområder.

§ 2

Innenfor landbruksområde er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller anlegg bortsett fra slike som har direkte tilknytning til landbruket. Eventuelle nye våningshus og kårbygninger bør plasseres i forbindelse med eksisterende gårdstun.

Eksisterende boliger innenfor planområdet kan tillates utvidet eller gjenoppbygget etter totalskade.

Trafikkområder.

§ 3

Eksisterende veier inngår i planen. Bygningsrådet kan tillate mindre veiutvidelser, opparbeidelse av busslommer o.s.v. som anses nødvendig for en sikker trafikkavvikling på eksisterende veinett.

Gjerder tillates ikke oppsatt hvor regulert veibredde er mindre enn 7 m.

Offentlig byggeområde.

§ 4

Før behandling av søknad om byggetillatelse for ny bebyggelse eller tilbygg, kan bygningsrådet forlange fremlagt bebyggelsesplan for hele eller deler av området.

Byggeområde, boliger.

§ 5

Det kan oppføres frittliggende eneboliger i en etasje. Underetasje kan innpasses etter bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 32.24 hvor terrenget tilsier slike løsninger.
Maksimal utnyttelsesgrad 0,1.

Før behandling av søknad om deling av tomter eller søknad om byggetillatelse, skal det foreligge bebyggelsesplan for hele byggeområdet. Denne plan skal vise tomtedeling, boligenes plassering, adkomstveier, garasjer og parkeringsplasser og skal angi brutto gulvflate for boligene.

Bugården syd 27

Nabolaget Vollen/Ekenes - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Føynland skole (1-7 kl.) 247 elever, 17 klasser	4 min 2.8 km
Oserød skole (1-7 kl.) 363 elever, 22 klasser	5 min 3.1 km
Labakken skole (1-7 kl.) 475 elever, 23 klasser	8 min 4.9 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 42 klasser	5 min 2.6 km
Borgheim ungdomsskole	5 min
Nøtterøy videregående skole 550 elever	5 min 2.6 km
Færder videregående skole 750 elever	10 min 5.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hjemseng Linje 112, 113B, N113	6 min 0.5 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	13 min 6.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	34 min

BARNEHAGER

Smidsrød Fus barnehage (1-5 år) 78 barn	5 min 2.7 km
Føynland barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 3 km
Herstadløkka barnehage (1-5 år) 41 barn	5 min 3.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hjemseng	5 min
Rema 1000 Borgheim	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Bellevuesenteret	7 min
Apotek 1 Teie torg	7 min
Nøtterøy Vinmonopol	7 min

SPORT

Nesskogen idrettspark	17 min
Føynland skole - ballbinge	4 min
ENERGY Fitness Borgheim	3 min
EVO Nøtterøy	7 min

«Meget barnevennlig og rolig nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

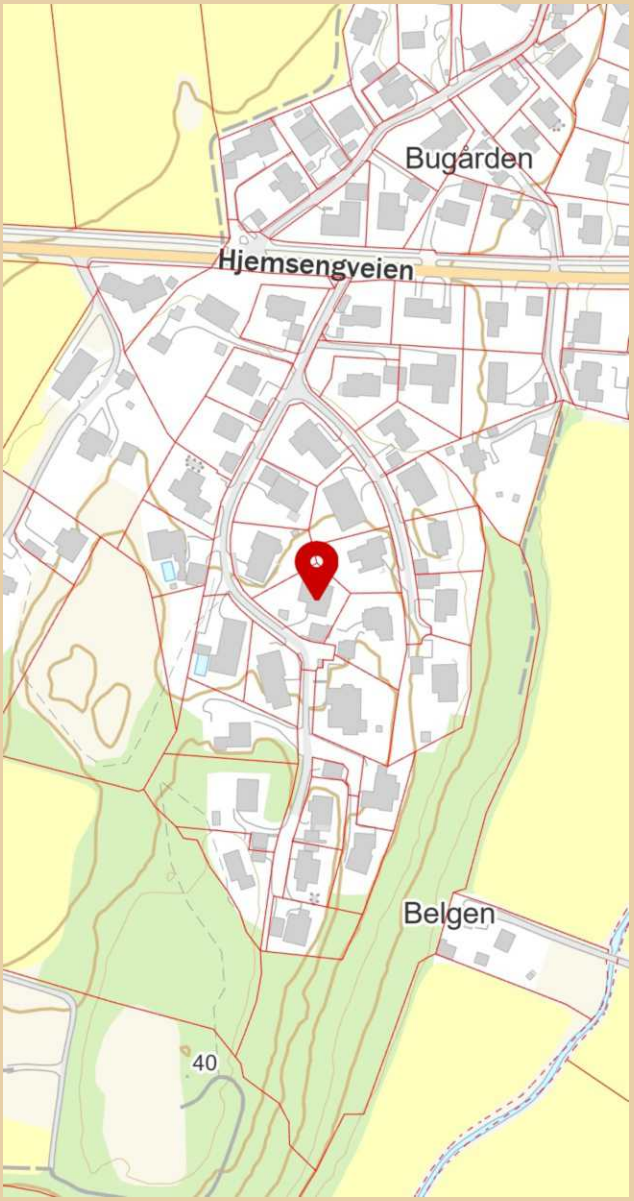
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:
Bugården syd 27, 3133 Duken
Gnr. 26, Bnr. 110, Færder kommune.

Oppdragsnummer:
13250108

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Siri Graf

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

E-post: siri.graf@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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