PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

ANKERVEIEN 11

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Energiattest

Tegninger

Ferdigattest

Oversiktskart med VA

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg

Servitutter

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Ankerveien 11 , 3133 DUKEN
FÆRDER kommune
gnr. 29, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 293 m² BRA-i: 218 m²



Befaringsdato: 22.08.2025 **Rapportdato:** 08.09.2025 **Oppdragsnr.:** 12224-1571 **Referansenummer:** NQ1726

Autorisert foretak: Metiri 2 AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

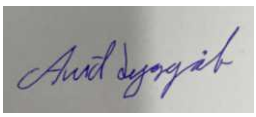
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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

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

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

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

Rapportansvarlig



Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapperen omhandlet en enebolig med opprinnelse fra 1860, oppført med laftet tømmer over grunnmur i stein. Entre, bad og kjøkken i 1. etg. er tilbygg fra 1997. I 1997 ble det også montert nye takstoler og 2. etg. ble innredet på nytt. I 1997 ble også terrassen bygget om/glasset inn. I 2000 ble boligen ferdigstilt og tatt i bruk. Soverom i 1. etg., mot øst, og underliggende kjellerbod er tilbygg fra 2008 iflg. selger. Garasje fra 2003 er oppført i tre over støpt plate på mark.

Eiendommen fremstår som normalt vedlikeholdt, men som det fremkommer av rapporten er det behov for vedlikehold, utskiftinger og oppgraderinger. På bad og vaskerom er det blant annet observert sprukne fliser, og det er ikke membran på våtrom i kjeller. I kjeller under tilbygg fra 2008 er det synlige fuktskader på vegger, og dette sees i sammenheng med redusert effekt på drenering. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en gamel bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l.Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten. I kjeller er det eldre tegn til angrep av borebiller, men det ble sprøytet git mot borebiller i 1998, og det har ikke være problemer siden. I 2010 ble det saneringsarbeid forbindelse med noe maur i boligen. Arbeid med sanering av skadedyr utført i 1998 ble gjort av Antisimex, og det var Tønsberg Skadedyrkontroll som utførte tiltak i 2010.

Enebolig - Byggeår: 1860

UTVENDIG Gå til side

Den delen av boligen som ble oppført i 1860, er oppført med veggkonstruksjoner i laftet tømmer. Tilbygg fra 1997 og fra 2008, er oppført med bindingsverk i tre. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Selger opplyser at all trekledning ble skiftet i forbindelse med tilbygg i 1997/2008. Det er taktekking med dobbelkrummet betongstein. På hoveddelen er det taktekking fra 1997. Over soverom i 1. etg. er taktekking fra 2008. Det er takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra 1997/2008. Det er takkonstruksjon av prefabrikkerte W-takstoler, fra 1997/2008. Det er inspeksjonsluker i knevegger til kryploft. Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Vinduer er fra 1997, og fra 2008 på soverom/tilbygg i 1. etg. Det er ytterdører i tre, fra 1997/2008.

Balkongen fra 1997 er oppført i tre. Det er bebygd arealer under balkong, med banemembran e.l. som taktekking. Selger opplyser at det ble lagt nytt balkonggulv i 2025, men underliggende taktekking er fra 1997. Fra stue i 1. etg. er det utvendig trapp i betongblokker og betong med skiferheller på trinn. Det er rekkverk i smijern.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det i hovedsak gulv av furu. Det er fliser på gulv i kjeller og fliser på gulv ved inngangsdør. Veggene har trepanel og malte plater, og det er synlig tømmer på vegger i 1. etg. Innvendige tak har trepanel. Mellom 1. etg. og 2. etg. er det etasjeskillere av trebjelkelag. Etasjeskillere mellom 1. etg. og kjeller er oppført med tømmerkonstruksjoner. Det meste av overflater er fra 1997 til 2000. Deler av overflater i kjeller og tømmervegger er av eldre dato/bygger.

Pipe i tegl som er pusset. Det er to røykrør i pipen. Det er åpen peis og bakerovn i kjeller. I 1. etg. er det peis og vedovner. Selger opplyser at ny peisinnsats ble montert i 2022. Alder på vedovner er ukjent, men de er ikke fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom i kjeller, sist pusset opp i 1997. Innredet med skap og vaskekuminnredning og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er trepanel i tak.

Bad i kjeller fra 1997. Innredet med servant, toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er trepanel i tak.

Bad fra 1997. Innredet med servant, toalett, dusj og badekar. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er trepanel i tak.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra 1997. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er gasskomfyr med gassflasker montert i skap på yttervegg. Selger opplyser at gasslanger er skiftet i senere tid. I august 2025 ble benkeplate slipt og vokset på nytt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i kjellerbod. Det er kobberrør i bygget. Selger opplyser at alle kobberrør ble skiftet i 1997. Det er avløpsrør av plast. Selger opplyser at alle avløpsrør ble skiftet i 1997. Varmtvannsbereder på 287 liter fra 1999, plassert i kjellerbod. Det er sluk i rommet.

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2021 iflg. selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen.
Det er sentralstøvsuger i boligen.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i 1. etg. Hovedsikringer er plassert på vegg i kryploft mot sørøst. Selger opplyser at hele EL-anlegget ble skiftet i 1997. I tilbygget er EL- anlegget fra 2008. I 2019 ble det montert lader for EL- bil. I 2015- 2017 ble det lagt inn strøm i garasjen, og det ble samtidig foretatt noen mindre oppgraderinger i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser. Drenering bestående av platonplast, drenerende masser, samt drensrør i grunnen. Drenering rundt grunnmur fra 1860, er fra ca. 1997 iflg. selger. Rundt tilbygg er det drenering fra 2008. Grunnmur fra 1860 er oppført i naturstein. Tilbygg fra 2008 er oppført over grunnmur i pusset betongblokker e.l.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på vann-

Beskrivelse av eiendommen

og avløpsrør er ukjent, men de er av eldre dato.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Kjeller er opprinnelig godkjent med boder/lagringsrom/tilleggsdel, bruken i dag samsvarer ikke med dette, da kjeller er benyttet som hoveddel/beboelse. Kjellerbod med utvendig tilgang, er ikke tegnet inn på fremviste tegninger, og boden er således ikke søkt og godkjent. Disse endringen er søknadspliktige.

Garasje/carport

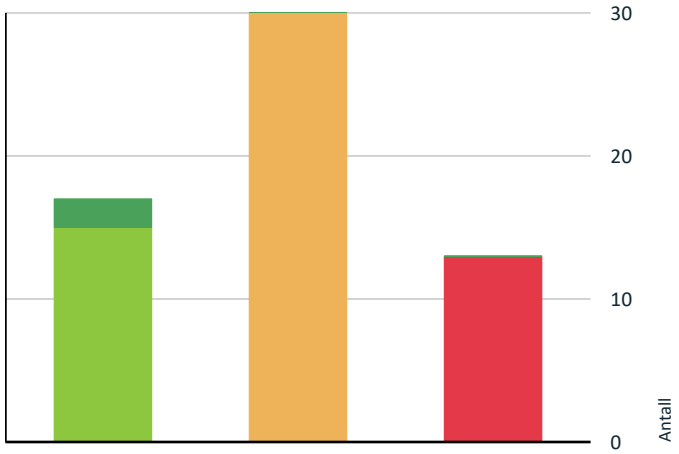
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

2. etg. er innredet med kjøkken/stue og bad, men disse rommene er ikke godkjent og byggemeldte, og rommene er ikke tegnet inn på godkjente tegninger. Dette er søknadsplitige endinger. Det opplyses at oppholdsrom i 2. etg. ikke er godkjent for varig opphold.

Metiri 2 AS
Ramberg Terrasse 9
3128 NØTTERØY

Sammendrag av boligens tilstand

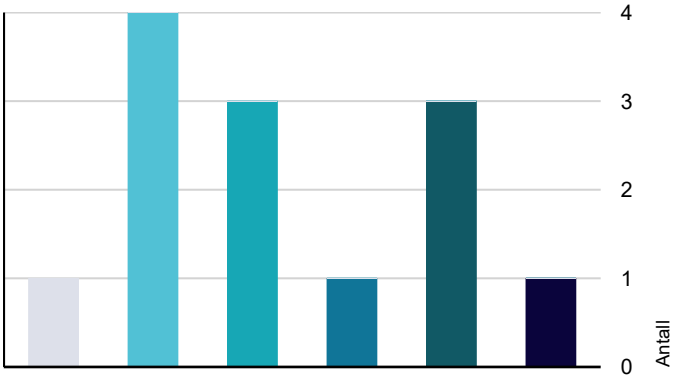
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG 2/3 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal.

Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje. > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje. > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

Garasje/carport

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side

- Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1860

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering		
1997	Ombygging	Entre, bad og kjøkken i 1. etg. er tilbygg fra 1997. I 1997 ble det også montert nye takstoler og 2. etg. ble innredet på nytt. I 1997 ble også terrassen bygget om/glasset inn. Boligen ble ferdigstilt og tatt i bruk i 2000 iflg. selger.
2008	Tilbygg	Soverom i 1. etg., mot øst, og underliggende kjellerbod er tilbygg fra 2008 iflg. selger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med dobbelkrummet betongstein. Taktekking er vurdert fra tak og fra bakkeplan. På hoveddelen er det taktekking fra 1997. Over soverom i 1. etg. er taktekking fra 2008. Det er skiftet noe fuktskadet treverk på vindskier i senere tid.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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

Takstein bør vaskes og renses for mose.



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra 1997 og fra 2008 på tilbygget soverom.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert snøfangere på tak, og dette er avvik iht. krav som var gjeldende da 2. etg. ble bygget i 1997. Takrenner og beslag bærer også preg av elde og slitasje, og det er stedvis avskalling av malin/plastbelegg på takrenner og 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.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Den delen av boligen som ble oppført i 1860, er oppført med veggkonstruksjoner i laftet tømmer. Tilbygg fra 1997 og fra 2008, er oppført med bindingsverk i tre. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Selger opplyser at all trekledning ble skiftet i forbindelse med tilbygg i 1997/2008.

Vurdering av avvik:

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

Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur øker faren for fuktskader, samt at det fører til redusert levetid. Mot sør er det noe oppsprukket trekledning over vinduer/balkongdør. På gamle tømmervegger er det fra innsiden observert skjevheter og oppsprukket tømmer, men dette vurderes til å være normalt tatt byggeår i betraktning.

Konsekvens/tiltak

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

Lokale utbedringer og utskiftinger bør påregnes utført. I forbindelse med utskiftinger anbefales det å etablere bedre lufting i nedre kant av kledning.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er takkonstruksjon av prefabrikkerte W-takstoler, fra 1997/2008. Det er inspeksjonsluker i knevegger til kryploft. Det er ikke inspeksjonsmulighet av loft/takkonstruksjoner over himlinger, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. grundig vurdert. Det er på befaringsdagen ikke observert avvik av betydning på synlige overflater.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Vinduer er fra 1997, og fra 2008 på soverom/tilbygg i 1. etg.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvis noe fukt- og kondensmerker i karmer, samt at det stedvis er noe avskalling av maling. Ellers er det i hovedsak kun observert normal elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er behov for noe vask, skraping og maling.



TG 2 Dører

Inngangsdører i tre, fra 1997/2008.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ytterdører bærer preg av noe elde og slitasje, og det er synlige tegn til fuktskader på boddør, terrassedør og balkongdør. Inngangsdør går også tregt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er behov for vedlikehold og justeringer. Fuktskadede dører bør innen rimelig tid utbedres/skiftes.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Balkong fra 1997 er oppført i tre. Det er bebygd arealer under balkong, med banemembran e.l. som taktekking. Selger opplyser at det ble lagt nytt balkonggulv i 2025, men underliggende taktekking er fra 1997.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

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.

Det er noe avskalling av maling på rekkverk.

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

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men det er behov for noe vedlikehold/maling av rekkverk.



TG 2 Utvendige trapper

Fra stue i 1. etg. er det utvendig trapp i betongblokker og betong med skiferheller på trinn. Det er rekkverk i smijern.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er noe sprekker og riss i murpuss.

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

Rekkverket har såpass stor åpning at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales å endre åpningen.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det i hovedsak gulv av furu. Det er fliser på gulv i kjeller og fliser på gulv ved inngangsdør. Veggene har trepanel og malte plater, og det er synlig tømmer på vegger i 1. etg. Innvendige tak har trepanel. Det meste av overflater er fra 1997 til 2000. Deler av overflater i kjeller er av eldre dato/bygger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe hakk og merker på gulv, og furugulv er stedvis noe misfarget og slitt. På vegger i 2. etg. er det noe riss/sprekker på vegg. Tømmervegger er oppsprukket, men dette vurderes til å være normalt tatt byggeår i betraktning. Ellers er det i hovedsak kun observert normal elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er behov for noe vedlikehold og lokale utbedringer.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Mellom 1. etg. og 2. etg. er det etasjeskillere av trebjelkelag. Etasjeskillere mellom 1. etg. og kjeller er oppført med tømmerkonstruksjoner.

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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I kjeller er det eldre tegn til angrep av borebiller. Selger opplyser at det ble sprøytet gift mot borebiller i 1998, og det har ikke vært problem med skadedyr siden. Det er også stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe i tegl som er pusset. Det er to røykrør i pipen. Det er åpen peis og bakerovn i kjeller. I 1. etg. er det peis og vedovner. Selger opplyser at ny peisinnsats ble montert i 2022. Alder på vedovner er ukjent, men de er ikke fra byggeår.

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

Pipe og ildsteder ble sist kontrollert 17.01.2023. I forbindelse med kontroll ble det registrert flere avvik, og selger opplyser at avvik ikke er utbedret. Det ble blant annet kommentert at pipe er innkledd, og at den ene vedovnene/ildfast stein er defekt. Det opplyses at eldre teglpiper ofte har dårlige fuger i røykløp, og det kan derfor påregnes behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

I forbindelse med renovering av pipe, bør eldre vedovner o.l. erstattes med nye rentbrennende ovner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjeller er det gulvet er av betong. Det er lagt fliser på gulv i våtrom og oppholdsrom. Det er vegger av malt og pusset stein. I tilbygg fra 2008 er det gulv av betong og trepanel på vegger. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

I kjellerbod med utvendig tilgang er det synlige fuktmerker og fuktskader nederst på vegger. I kjeller fra 1860 er det i hovedsak ikke observert avvik av betydning, men i den ene boden er det satt i gang arbeid med å lage en badstue. Det er lagt asfaltduk på vegger og det er satt opp reisverk i tre. Det anbefales å fjerne asfaltduk og treverk, dette for å unngå mugg- og fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Alt av organiske materialer må fjernes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper i tre.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappetrinn til kjeller er slitt.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i tre, fra 1997 og 2008. Det er også noen dører som er gamle.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas tiltak/vedlikehold på enkelte dører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i kjeller, sist pusset opp i 1997. Innredet med skap og vaskekuminnredning og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er trepanel i tak. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

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

Det er lite fall til sluk, og det er sprekker på gulvflis under vaskekum. Det er ikke synlig membran i sluk, og det antas derfor at det ikke er membran i gulv. Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Ved oppgradering av vaskerom anbefales det å etablere mekanisk ventilasjon, og tilluft i dør. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da normal levetid nærmer seg oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved forsiktig bruk av vann vil vaskerom fortsatt kunne fungere, men sprukne fliser bør påregnes skiftes. Manglende oppgradering av våtrommet vil likevel medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende bad- og mur/stein- konstruksjoner.

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

Lite fall til sluk, og manglende membran i gulv gir økt fare for fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Bad i kjeller fra 1997. Innredet med servant, toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er trepanel i tak. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

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

Det er lite fall til sluk, og et er ikke synlig oppkant på membran ved dør. Det er observert riss/sprekk i en gulvflis og bom i noen gulvfliser. Det er ikke synlig membran i sluk, og det antas derfor at det ikke er membran i gulv. Mekanisk vifte var defekt på befaringsdagen, og dette fører til at rommet ikke er ventilert. Manglende ventilasjon vil føre til for høye fuktverdier på omkringliggende konstruksjoner. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da normal levetid nærmer seg oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Lite fall til sluk og manglende membran i gulv gir økt fare for fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE. > BAD

TG 3 Generell

Bad fra 1997. Innredet med servant, toalett, dusj og badekar. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er trepanel i tak. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

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

Tilstandsrapport

Det er lite fall til sluk, og et er ikke synlig oppkant på membran ved dør. På gulv er det en langsgående sprekk i flere fliser, og dette sees i sammenheng med bevegelse i bygget når tilbygget ble laget. Det kan ikke utelukkes at også underliggende membran har sprukket. I dusjsone er det sprekker og riss i fuger, og fuger er misfarget og slitt. Sprekker og riss kan sees i sammenheng med fuktskader i vegg. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



1. ETASJE. > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

I dusjsone er det sprekker og riss i fuger, og fuger er misfarget og slitt. Sprekker og riss kan sees i sammenheng med fuktskader i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

1. ETASJE. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra 1997. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er gasskomfyr med gassflasker montert i skap på yttervegg. Selger opplyser at gasslanger ble skiftet i 2024. I august 2025 ble benkeplate slipt og vokset på nytt.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er fuktskader i innredning i bunn av kjøleskapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det ble på befaringsdagen ikke målt fukt i innredning under kjøleskap, men skal avvikene lukkes må deler av kjøleskapinnredning skiftes.





1. ETASJE. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i kjellerbod. Det er kobberrør i bygget. Selger opplyser at alle kobberrør ble skiftet i 1997.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

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

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

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Selger opplyser at alle avløpsrør ble skiftet i 1997.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2021 iflg. selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år, og normalt serviceintervall på varmepumper er ca. vert andre år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Service bør påregnes utført.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 287 liter fra 1999, plassert i kjellerbod. Det er sluk i rommet.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Ellers er det ikke observert andre behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 3 Andre installasjoner

Det er sentralstøvsuger i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Selger opplyser at støvsuger ikke fungerer, dette da det er hull i rør som går i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skal sentralstøvsuger tas i bruk må rør i vegg skiftes/tettes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i 1. etg. Hovedsikringer er plassert på vegg i kryploft mot sørøst. Selger opplyser at hele EL-anlegget ble skiftet i 1997. I tilbygget er EL- anlegget fra 2008. I 2019 ble det montert lader for EL- bil. I 2015- 2017 ble det lagt inn strøm i garasjen, og det ble samtidig foretatt noen mindre oppgraderinger i boligen.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det opplyses imidlertid at eldre EL -anlegg sjelden tilfredsstiller dagens normale bruk, og oppgraderinger bør derfor påregnes.

På generelt grunnlag anbefales det bestilt / utført en Elsjekk fra uhildet eltakstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da boligen ble bygget. Dette gjelder spesielt for boliger eldre enn 25 år.

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.
   1997

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger dokumentasjon fra fagmann på arbeid utført i etter 2015. Ellers mangler det dokumentasjon på resten av EL-anlegget, og det er således ukjent hvem som har utført arbeid på EL- anlegget. Selger opplyser imidlertid at el-bilblader ble montert av fagmann.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er fremvist samsvarserklæring på arbeid utført i 2015. Ellers mangler det samsvarserklæring på resten av anlegget. Det mangler også samsvarserklæring i forbindelse med ny el- billader i 2019. Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Som følge av alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftinger og oppgraderinger bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

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 røykvarslere og brannslukker i boligen. Disse er av nyere dato.

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 løsmasser. Det er gjort observasjoner i kjeller og i bygget generelt som tyder på noe setninger. Dette antas å skyldes eldre setninger i grunn og fundamenter. Noe setninger kan vurderes til å være normalt tatt byggeår i betraktning.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering bestående av platonplast, drenerende masser, samt drensrør i grunnen. Drenering rundt grunnmur fra 1860, er fra ca. 1997 iflg. selger. Rundt tilbygg er det drenering fra 2008.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Drenering rundt kjeller fra 1860 antas å ivareta sin hovedfunksjon, men drenering er påregnelig svekket som følge av alder. Svekket effekt på drenering sees i sammenheng med noe fukt i gulv og nederst på vegger i boder. Rundt tilbygg fra 2008 har drenering begrenset effekt, og dette sees i sammenheng med fuktskader på trepanel på vegger, og saltutslag på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Alt av organiske materialer må fjernes i kjellerbod.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

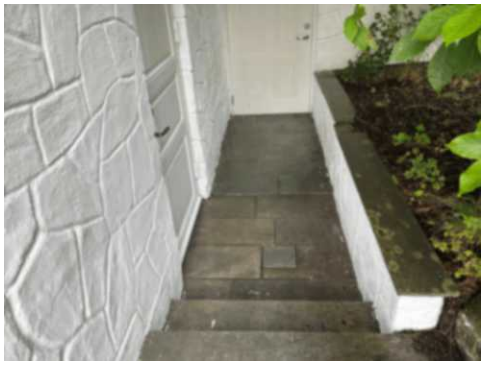
Grunnmur fra 1860 er oppført i naturstein. Tilbygg fra 2008 er oppført over grunnmur i pusset betongblokker e.l. Deler av grunnmur er malt utvendig i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På grunnmurer er det stedvis observert avskalling av murpuss, samt at det stedvis er noe riss i murpuss.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer bør påregnes utført.



TG 2 Forstøtningsmurer

Ved ytterdør til vaskerom/boddør til kjeller, er det oppført en liten støttemur i pusset betongblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på vann- og avløpsrør er ukjent, men de er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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

GARASJE/CARPORT



Byggeår
2003

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med dobbelkrummet betongstein. Taktekking er vurdert fra bakkeplan og fra takfot i stige. Takstein er vasket i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er tegn til noe fuktskadet treverk nederst på vindskier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktskadet treverk anbefales skiftet.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Garasje er oppført med bindingsverk i tre med stående trekledning,

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

Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur øker faren for fuktskader, samt at det fører til redusert levetid. Trekledning er også stedvis noe misfarget av svertesopp.

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

Vask og vedlikehold bør påregnes utført.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er påvist andre avvik:

Fra yttersiden er det observert at fluenetting i gesimser er skadet og utette, og dette øker faren for angrep av skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser, og det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Det er ytterdører i tre, og garasjeport i aluminium.

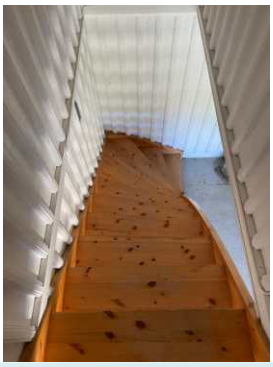
TG 3 Utvendige trapper

Fra carport til 2. etg. er det laget en trapp i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad ferdigstilt og tatt i bruk i 2017. Innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Arbeid utført på bad er gjort av fagfolk. Dokkestasjon er fremvist i form av faktura.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 0 mm.

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt, og det er såldes ikke fall til sluk. Det er heller ikke oppkant på membran ved dør. Ved vannlekkasje vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Hvis badet skal brukes mye, må fallforhold utbedres.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Vegghengt toalett har ikke drenshull nederst mot gulv. Ved eventuell vannlekkasje fra innebygget sisterne er lekkasjen vanskeligere å oppdage.

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg. Det er korrekt tilluft i dør.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra 2017. Det er gulv i tre.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

• Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Skal kjøkken tas i bruk, må kjøkkenventilator påregnes montert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap. Det er rør-i-rør, samt noe kobberrør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert i stue, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Selger opplyser at deler av vannrør er fra 2003, men anlegget ble ferdigstilt og tatt i bruk i 2017.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det mangler også en skapfront i stål foran samleskap. Manglende skapfront øker faren for fuktskade ved en eventuell lekkasje i vannrør.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Skapfront foran samleskap må påregnes montert.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Selger opplyser at deler av avløpsrør er fra 2003, men anlegget ble ferdigstilt og tatt i bruk i 2017.

TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2003, plassert i garasje.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Ellers er det ikke observert andre behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



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 røykvarsler og brannslukker i bygget.

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 løsmasser. Det er på befaringsdagen ikke observert tegn til setninger i bygget, utover hva som kan ansees som normalt tatt byggeår i betraktning. Grunn og fundamenter antas derfor å være stabile.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår, bestående av drenerende masser. Det er ikke observert eller opplyst om problemer med fukt rundt boligen. Drenering antas derfor å ivareta sin funksjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

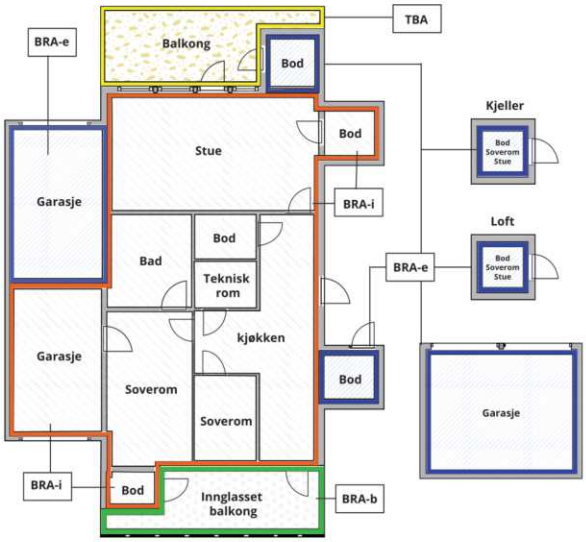
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	21			21		45	66
1. etasje.	130		8	138			138
2. etasje.	67			67	8	19	86
SUM	**218**		**8**		**8**	**64**	**290**
SUM BRA	**226**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, Vaskerom, Bad, Kjellerstue, Soverom, Bod, Bod ved trapp, Bod med utvendig tilgang		
1. etasje.	Entré, Hall m/trapp, Bad, Soverom, Bibliotek, Stue, Spisestue, Kjøkken, Trapperom til kjeller		
2. etasje.	Stue m/trapp, 2 soverom		

Kommentar

Deler av kjeller og kjellerbod med utvending tilgang, har ikke målbart areal iht. NS 3940 som følge av lav takhøyde. Det er kun deler av kjellerstue og soverom i kjeller som har målbart areal. Deler av 2. etg. har heller ikke målbart areal, dette som følge av skråtak/lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller er opprinnelig godkjent med boder/lagringsrom/tilleggsdel, bruken i dag samsvarer ikke med dette, da kjeller er benyttet som hoveddel/beboelse. Kjellerbod med utvendig tilgang, er ikke tegnet inn på fremviste tegninger, og boden er således ikke søkt og godkjent. Disse endringen er søknadspliktige.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Oppholdsrom i kjeller tilfredsstiller ikke anbefalinger i forskrift, dette med hensyn til lysforhold/dagslysflate på vindu, og i forhold til størrelse på rommet, og dagens forskriftskrav til rømningsveier er ikke oppfylt. Takhøyden i kjeller er også lav.

Garasje/carport

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		41		41	
2. etasje		26		26	
SUM		**67**			
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, Bod	
2. etasje		Stue/kjøkken, Bad	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: 2. etg. er innredet med kjøkken/stue og bad, men disse rommene er ikke godkjent og byggemeldte, og rommene er ikke tegnet inn på godkjente tegninger. Dette er søknadsplitige endinger. Det opplyses at oppholdsrom i 2. etg. ikke er godkjent for varig opphold.

Brannceller

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

Kommentar: Siden 2. etg. er innredet med rom ment for varig opphold, er det avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift. Dette da bygget står for nær naboeiendommen, og det er ikke laget brannvegger o.l.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	226	0
Garasje/carport	26	41

Metiri 2 AS
Ramberg Terrasse 9
3128 NØTTERØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2025	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Helén Kamfjord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	29	3		0	1899.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ankerveien 11

Hjemmelshaver
Kamfjord Helén, Kamfjord Olaf

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 750 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	15.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Del med takstmann	21.08.2025		Fremvist		Nei
Ferdigattest	02.09.2014	Ferdigattest gjelder for til- og påbygg til bolig, restaurering og mindre fasadeendringer.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger i forbindelse med tilbygg i 1997 og 2008	25.06.1997		Gjennomgått	12	Nei
Tegninger for garasjen.	14.07.2002		Fremvist	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

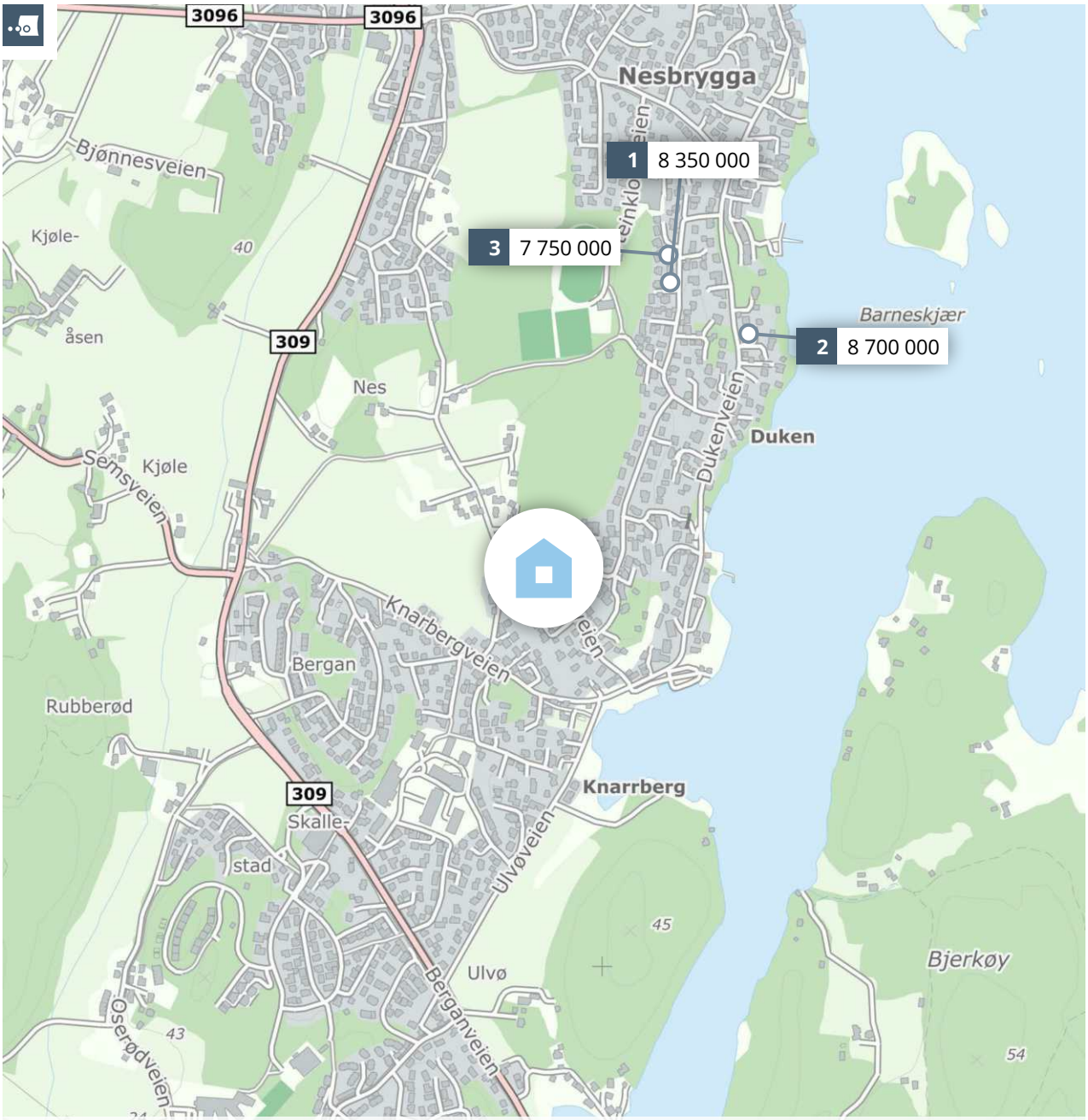
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NQ1726

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering

ANKERVEIEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 12.09.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ankerveien 11, 3133 DUKEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1860

GNR 29 BNR 3 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3911 FÆRDER GRUNNKRETS DUKEN

Verdivurdert til

9 500 000

-	9 500 000	43 578
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	218 m²	67 m²	8 m²	8 m²	- m²	- m²
Tomt					1 899 m²	
Byggeår					1860	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Blåskjellveien 34				22.08.2023	8 490 000	**8 350 000**	0	8 350 000	**36 623**
	228 m²	1987	757 m²	3 sov						
2	Dukenveien 12				26.08.2024	8 900 000	**8 700 000**	0	8 700 000	**28 713**
	303 m²	1984	1 155 m²	6 sov						
3	Blåskjellveien 38				30.08.2021	6 950 000	**7 750 000**	0	7 750 000	**30 039**
	258 m²	1976	548 m²	5 sov						

Ankerveien 11 – en innholdsrik og ærverdig villa over tre plan. Eiendommen er en sjelden perle med særpreg, sjarm og vakre detaljer som laftet tømmer. Her bor man sjønært i et rolig og familievennlig område. Villaen ligger tilbaketrukket på en stor og flott tomt med frukttrær og sol fra morgen til kveld. Plenen gir rom for lek og aktiviteter, og eiendommen byr i tillegg på oppvarmet vinterhage, romslig gårdsplass med elbillader og garasje med innredet del i 2. etasje.

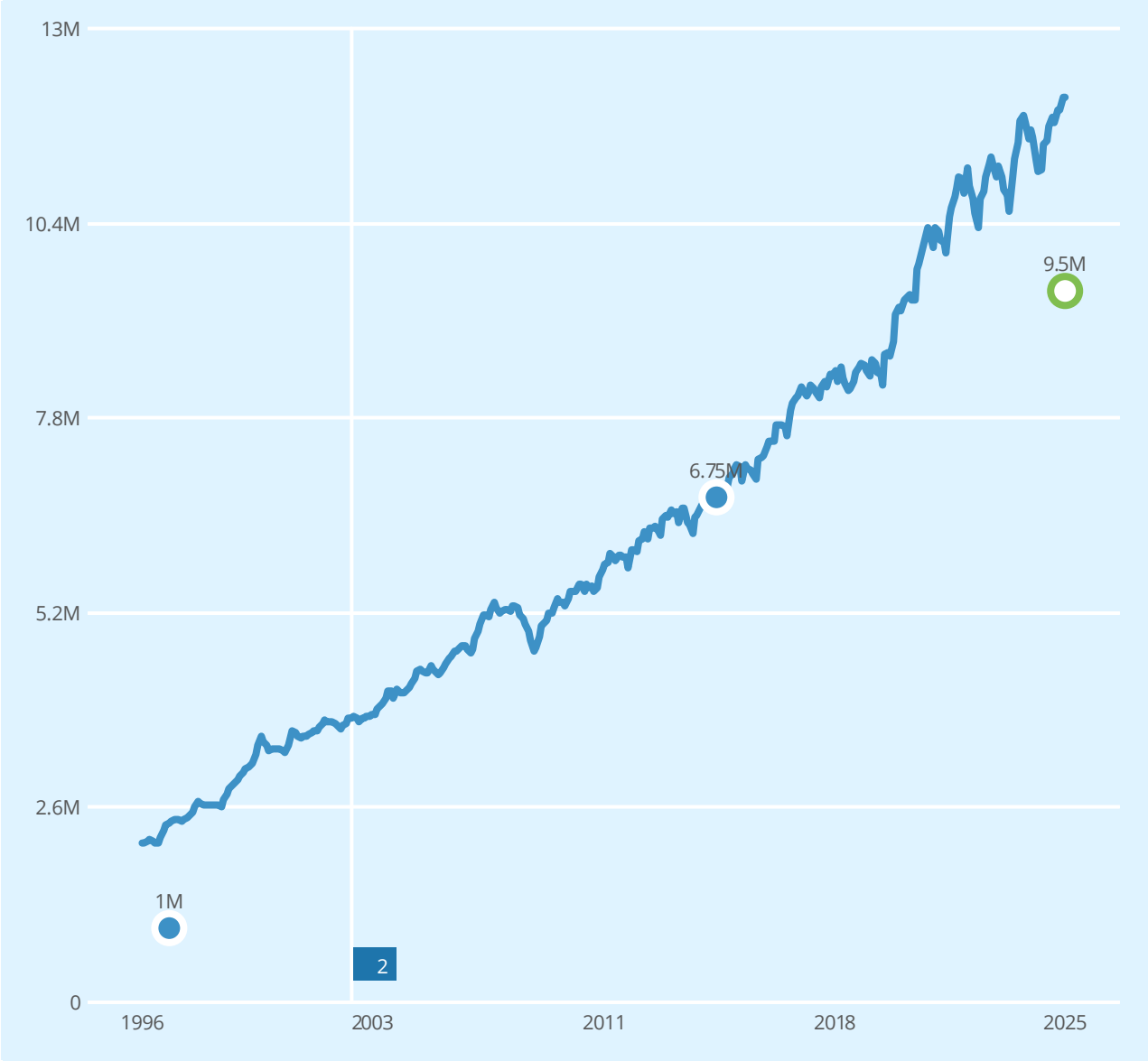
Innendørs preges atmosfæren av tidløs eleganse med furugulv, sprossevinduer og moderne fargevalg. I første etasje finner man to stuer med ildsteder – en peis fra 2022 og en vedovn kledd i keramikk – som gir varme og stemning. Videre rommer etasjen et romslig kjøkken med god skapplass. Boligen har også bibliotek, loftstue, to bad, vaskerom og tre store, luftige soverom. Hovedbadet skiller seg ut med takmaleri og et luksuriøst badekar.

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

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.08.2014	15.09.2014	02.06.2015	6 890 000	6 750 000	0	6 750 000	3
16.06.1997		16.06.1997	-	1 000 000	-	1 000 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Jeg har satt en lavere prisvurdering på boligen enn det prisindeksen tilsier for dette området, fordi markedet er litt avventende nå.

Eneboliger til salgs i 3133 DUKEN nå

17
eneboliger til salgs

9.2M
8.9M
8 616 000 Prisantydning i snitt
8.3M
8.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
107
dager

Eneboliger solgt i 3133 DUKEN siste 6 mnd

13
eneboliger solgt

8.3M
8 235 000 Prisantydning i snitt
8 176 000 Salgspris i snitt
8.1M

Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

49 114 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

43 578 Ankerveien 11 Totalpris 9 500 000

36 178 FÆRDER kommune i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13250150

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Olaf Kamfjord	Helén Kamfjord

Gateadresse
Ankerveien 11

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: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Klp

Polise/avtalenr.: 59103903

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

Beskrivelse: Enkelte sprekker i fliser bad/vaskerom.

Document reference: 13250150

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montering (ferdigstilling) av servant, klosett, dusj og vask (kjøkken) over garasje.
Arbeid utført av	Olaf B. Terjesen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe fuktinnsig i bod under tilbygg oppført i 2008. Tilbygg, graving, drening og legging av belegningsstein utført i 2008 av Andersen bygg og anlegg.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sanering Antisimex 1998, TSK 2010 behandling maur.

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	Varmepumpe installert i 2021.
Arbeid utført av	Tønsberg Elektriske og Re Varmeteknikk AS

Filer

3NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign._Med_påkrevd_knapp_link_beskrivelse.pdf

Ny_montasje.pdf

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Installert av fagperson ca 2018.

Document reference: 13250150

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tilbygg ref tiltak omsøkt i 2008.
Arbeid utført av	Henriksen og Gurmark

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fullrestaurert 1997-2000, utbygget i 2003 og 2008.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ansvarshavende benyttet på tiltak, opprinnelig restaurering er murermester Frank Mathisen.

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

Beskrivelse	Garasje, bod og loft er innredet og isolert av forrige eier og er ikke omsøkt.

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: 13250150

Tilleggskommentar

Opplysninger fra tidligere eier, Erik Fusdahl i egenerklæring 2014: "Garasje, bod og loft innredet og isolert v/egen innsats. Ikke omsøkt. Service avtale TSK, sprøyting utvendige arealer mot maur Manglende fall i dusj hovedbad, løst v/flislagt oppkant." Innsats i peis montert av Varmeøkonomi AS i 2022. Gass til komfyr på kjøkkenet ble flyttet i gassikkert skap ute. Arbeid gjort av Teknisk Service, Steinar Bua i 2024.

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: 13250150

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olaf Kamfjord	d3950532db8d8c37018f3b9c464a4570c33d50f3	20.08.2025 14:27:25 UTC	Signer authenticated by One time code

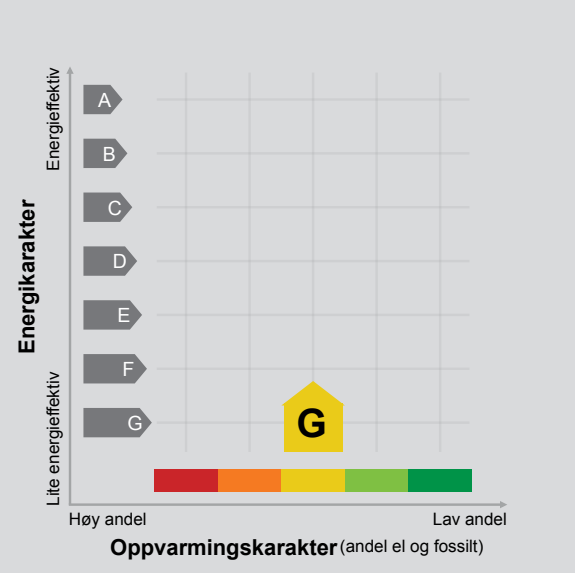
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helén Kamfjord	7a6c9ea4d681bd8da9fc41b77265f6f0e6b09b0b	20.08.2025 14:24:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13250150

- 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	Ankerveien 11
Postnummer	3133
Sted	DUKEN
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163759179
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-162548
Dato	01.09.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Fyr riktig med ved
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Redusér innetemperaturen

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
Byggeår	1860
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	226
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

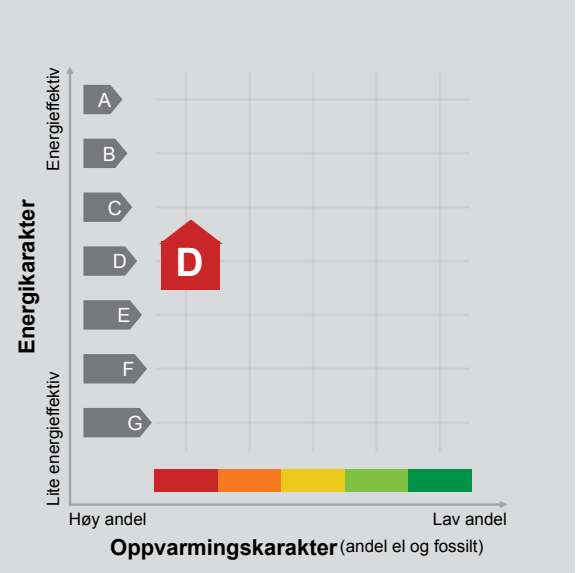
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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.

ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15130520
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-162553
Dato	01.09.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Tidsstyring av panelovner**
- **Vask med fulle maskiner**

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:	Annet småhus
Byggeår	2000
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
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: 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 2: 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 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

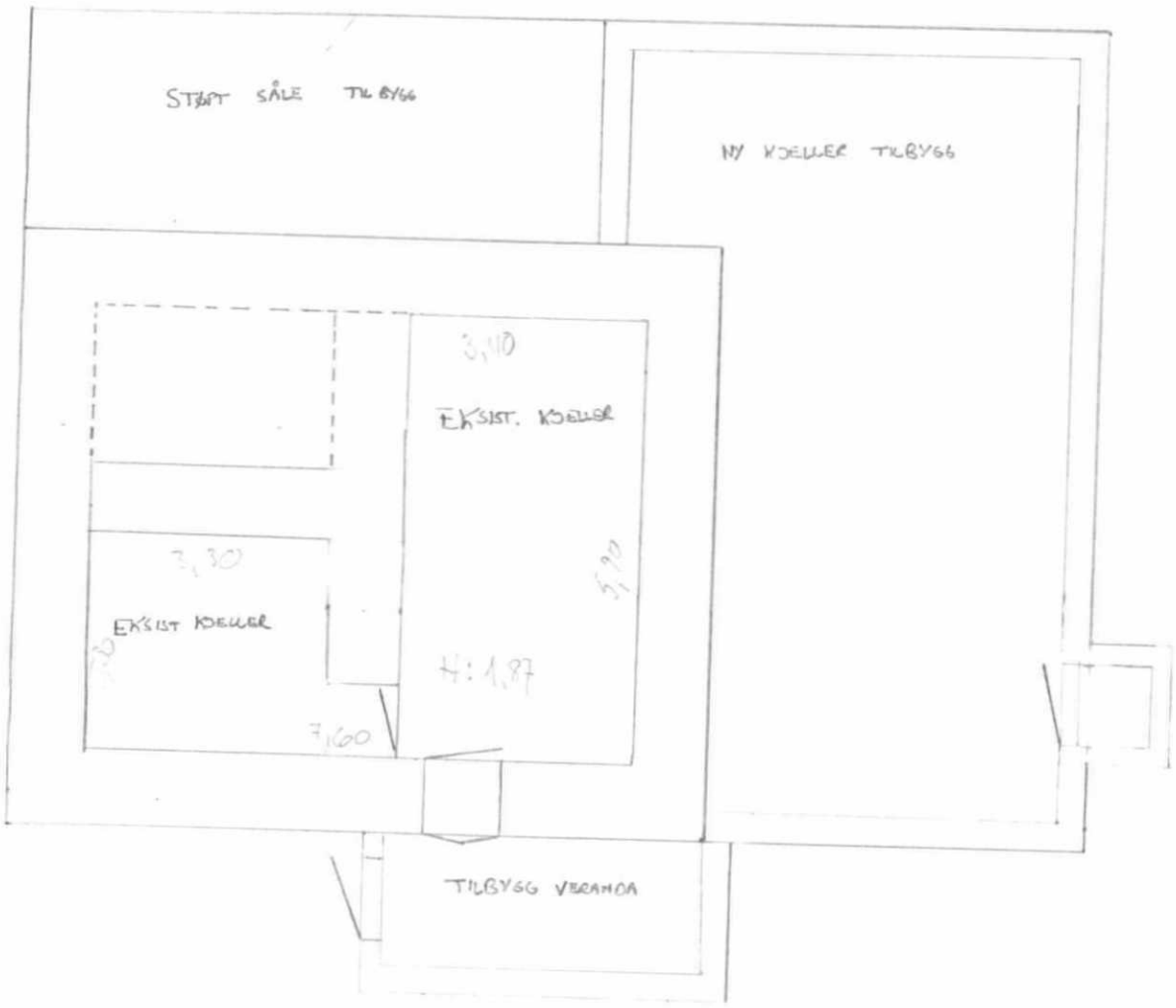
Tiltak 19: Montering tetningslister

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.

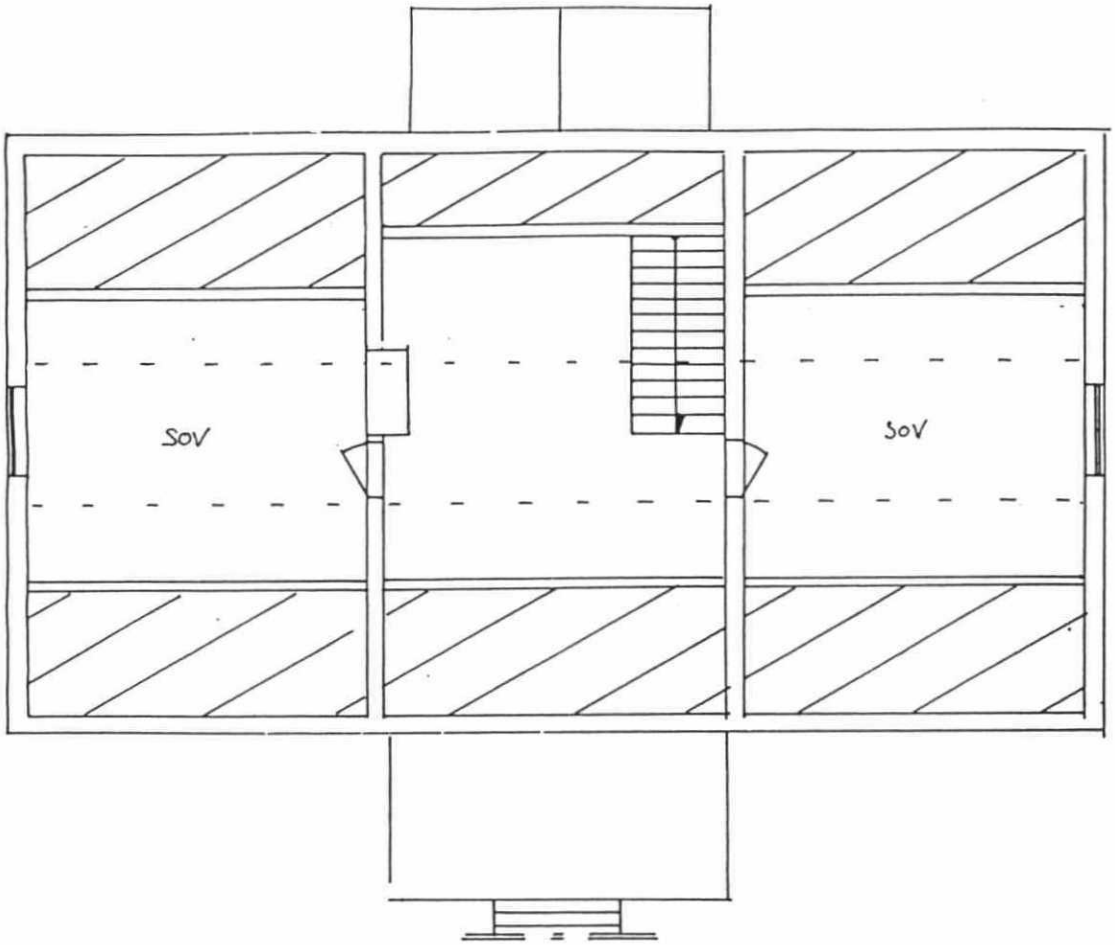
1008100009NOT8490072

ANNEGN. 11

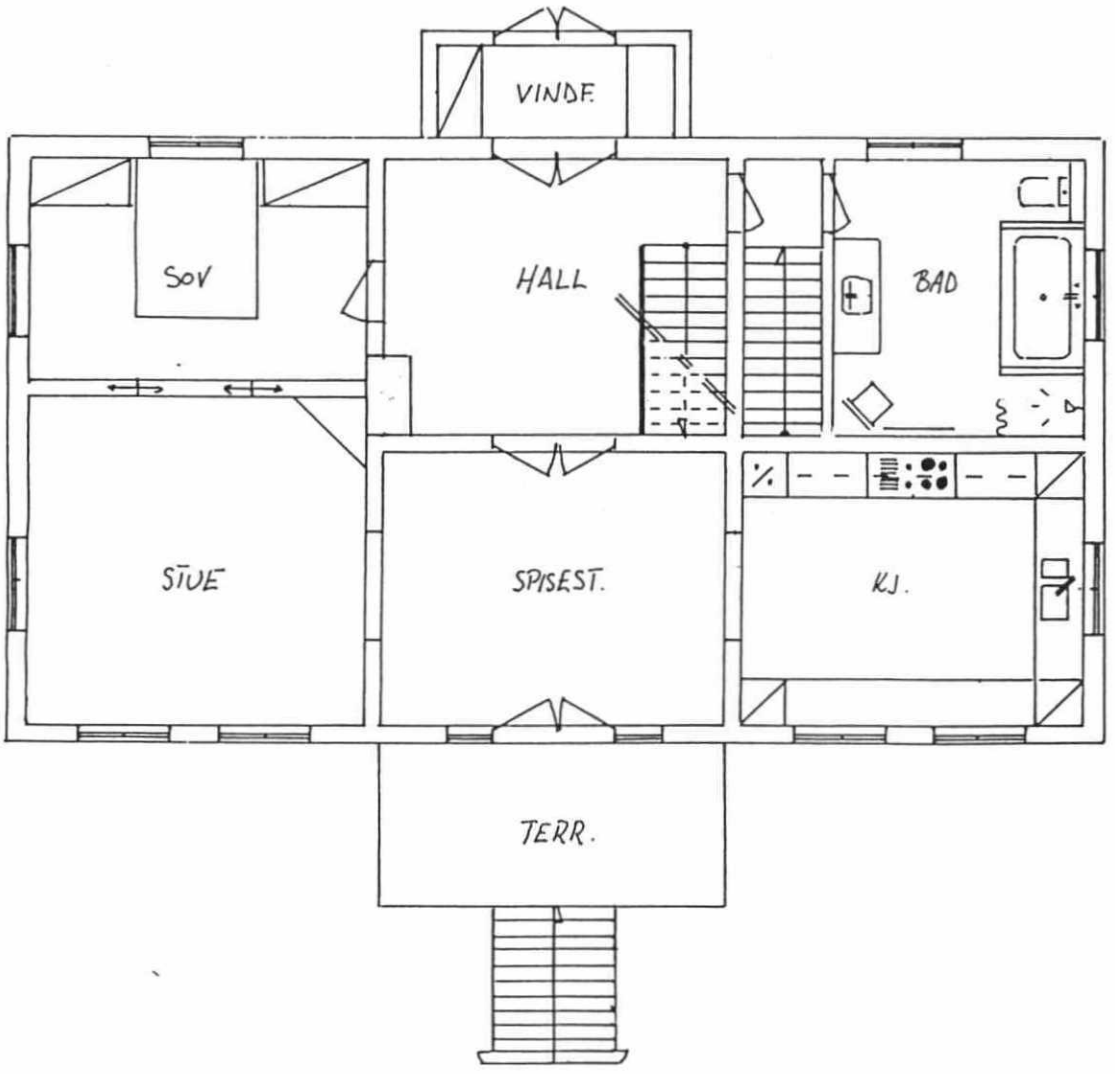
GNR 29/ BNR 3



1008100009NOT8490723



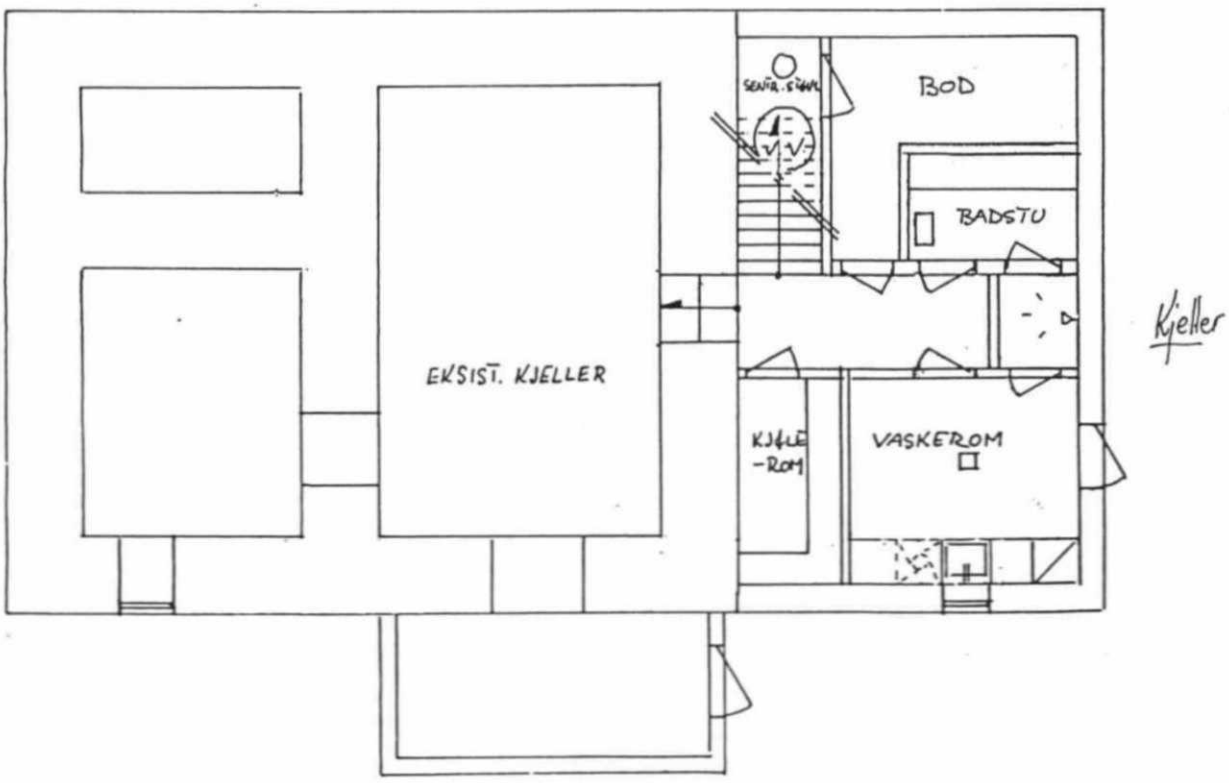
2. etg



1. etg

03.09-97 1:10c

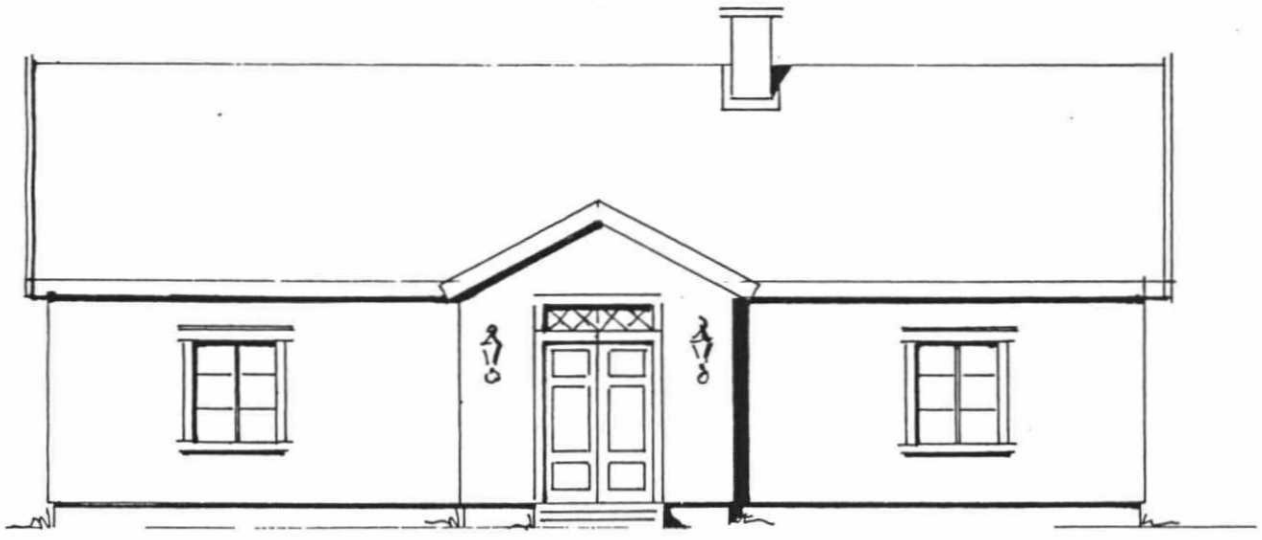
1008100009NO184907#



03.09-97 1:100

1008100009NOT849075



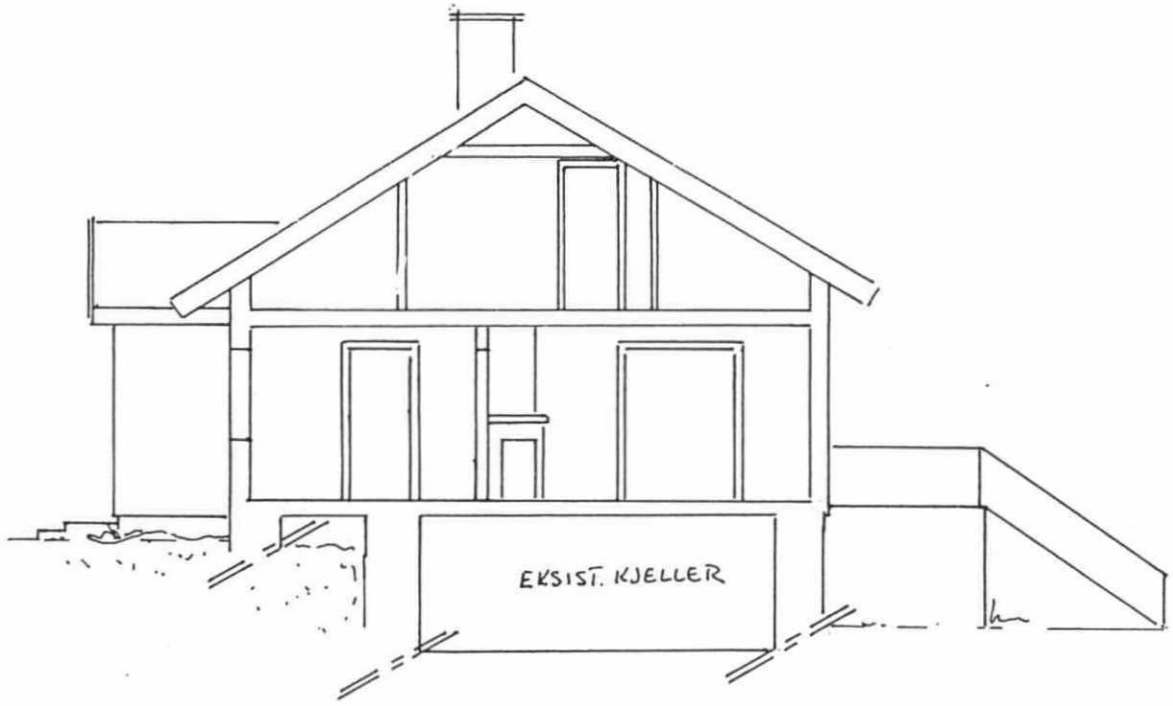


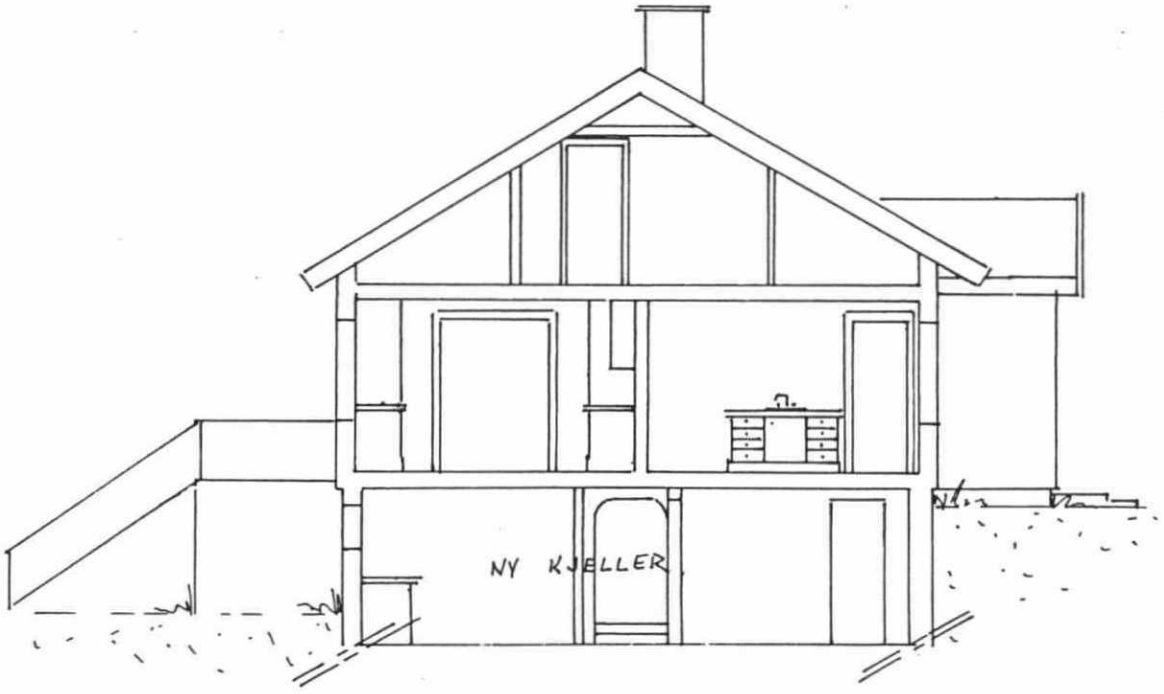
03.09-97 1:100

1008100009NO1849075

1:100

1008100009NOT8490/7



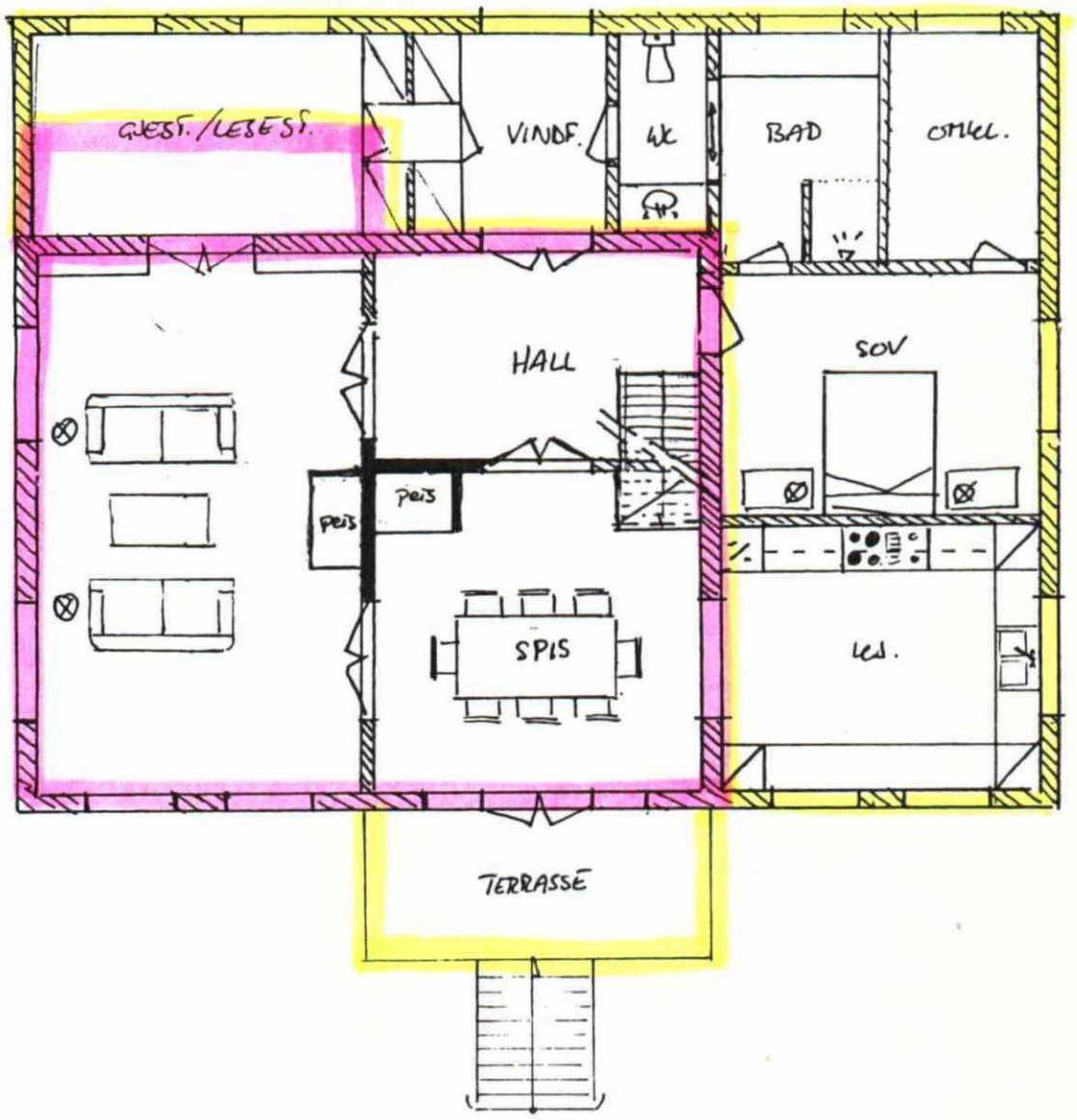


03.09.97 1:100

1. ETG

10081000009NOT848593

NORD



29/204 26/6-97

ANKERVN. 11
GNR 29/BNR 3
ERIK FUSDAHL PEDERSEN
INGRID HADLAND

DUKEN 25/6-97

Erik Fusdahl Pedersen

EKSISTERENDE BYGG

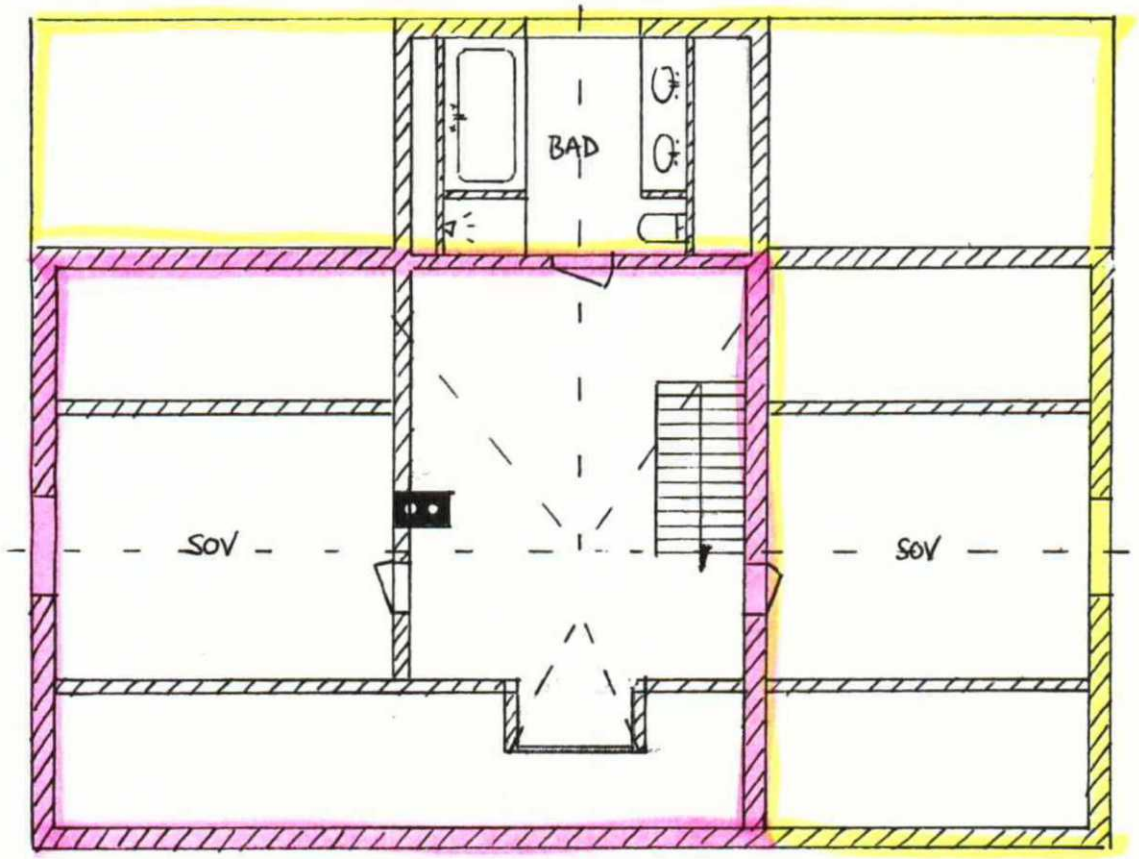
TIL BYGG

D263/97 26/6

2. ETG

1008100009NOT848594

NORD



ANKERVN. 11
GNR 29/BNR 3
ERIK FJØSDAHL PEDERSEN
INGRID HAGLAND

DUKEN 25/6 97

Erik Fjøsdahl Pedersen

26/6-97 29/204

EKSISTERENDE BYGG

TILBYGG

20/6

FASADE NORD

ANKERVN. 11

GNR 29/BNR 3

ERIK FUSDAHL PEDERSEN

INGRID HADLAND

DUKEN 25/6-97

Erik Fusdahl Pedersen

26/6-97 29/204 Magnar Lønning



TILBYGG

EKSISTERENDE BYGG

ARKEN TILBYGG I SIN

HELHET

8/6

10081000009N0T8485996

ANKERVN. 11

GNR 29/BNR 3

ERIK TUSDAHL ASDERSEN

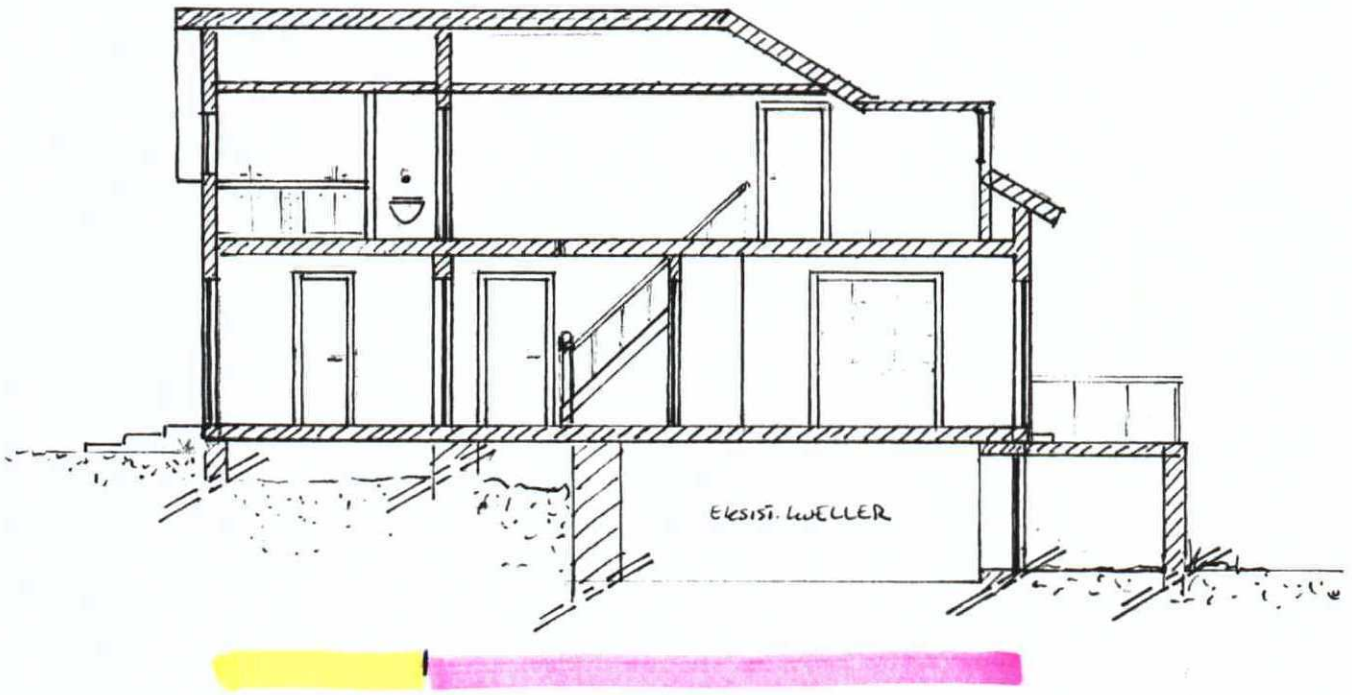
INGRID HAALAND

DATO 14/7-97

Erik Tusdahl Pedersen

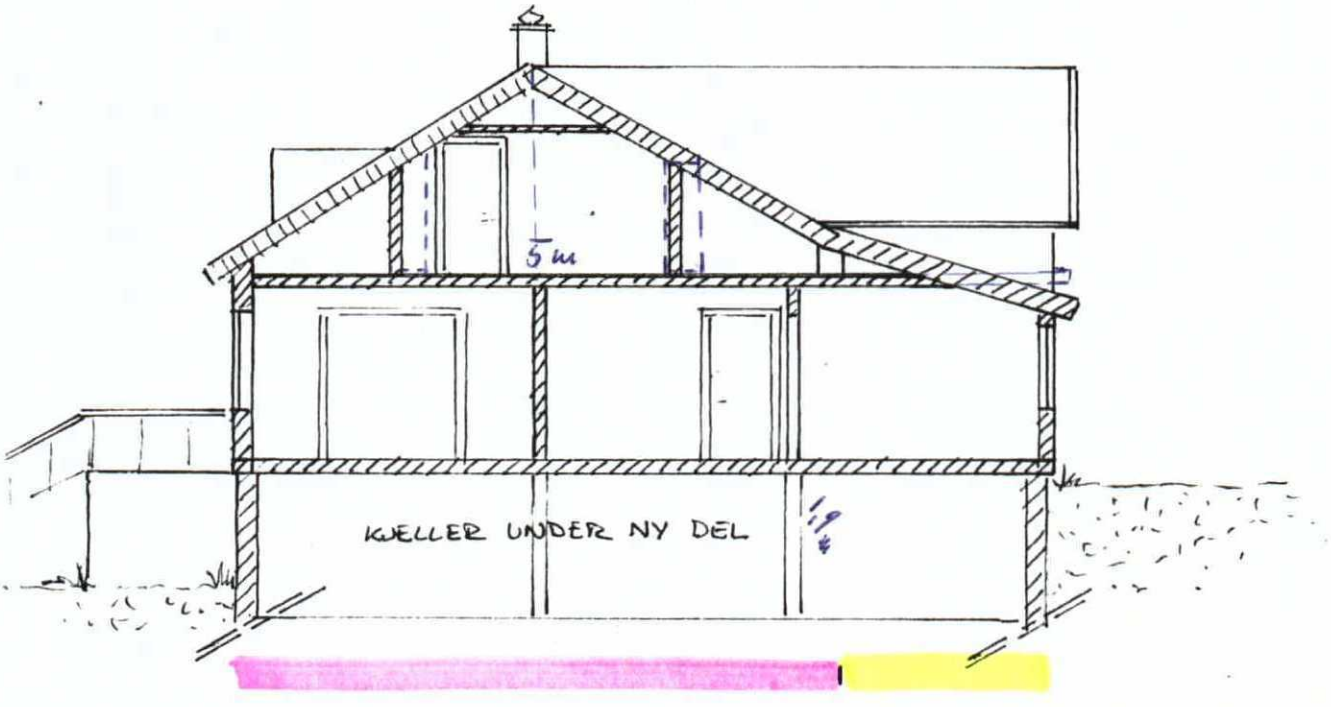
Gml	Ny
1. etg = 78,66 m² BRA	Kjeller = ~~47,7 m² BRA~~
2. etg = 47,5 m² BRA	1. etg = 6~~6~~25 m² BRA
Sum = 126 m² BRA	2. etg = 33,8 m² BRA
	Sum: ~~148~~ m² BRA
	Tot = ~~195~~ m² BRA

SNITT.



TILBYGG EKSISTERENDE BYGG

ARKEN TILBYGG I SIN HELHET



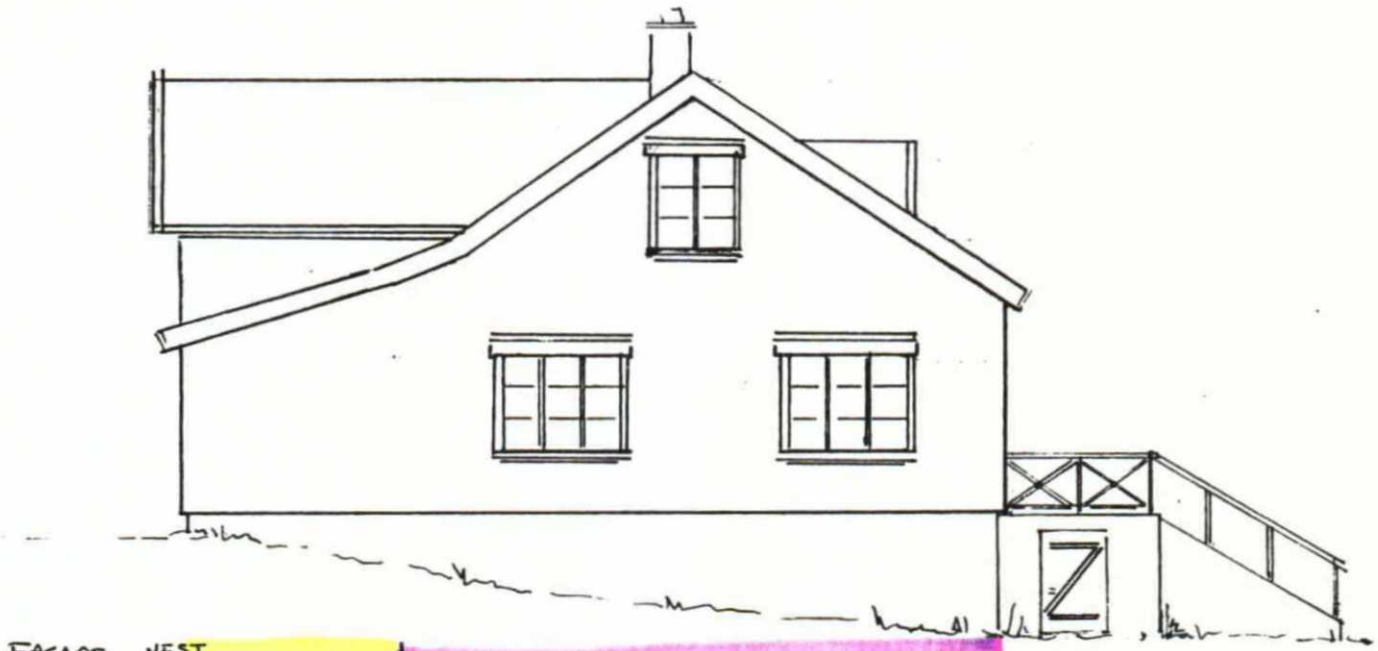
EKSISTERENDE BYGG TILBYGG

ARKEN TILBYGG I SIN HELHET

ANKERVN. 11
GNR 29 / BNR 3
ERIK FUSDAHL PEDERSEN
INGRID HADLAND

DUKEN 25/6. 97
Erik Fusdahl Pedersen

1008100009NOT848597

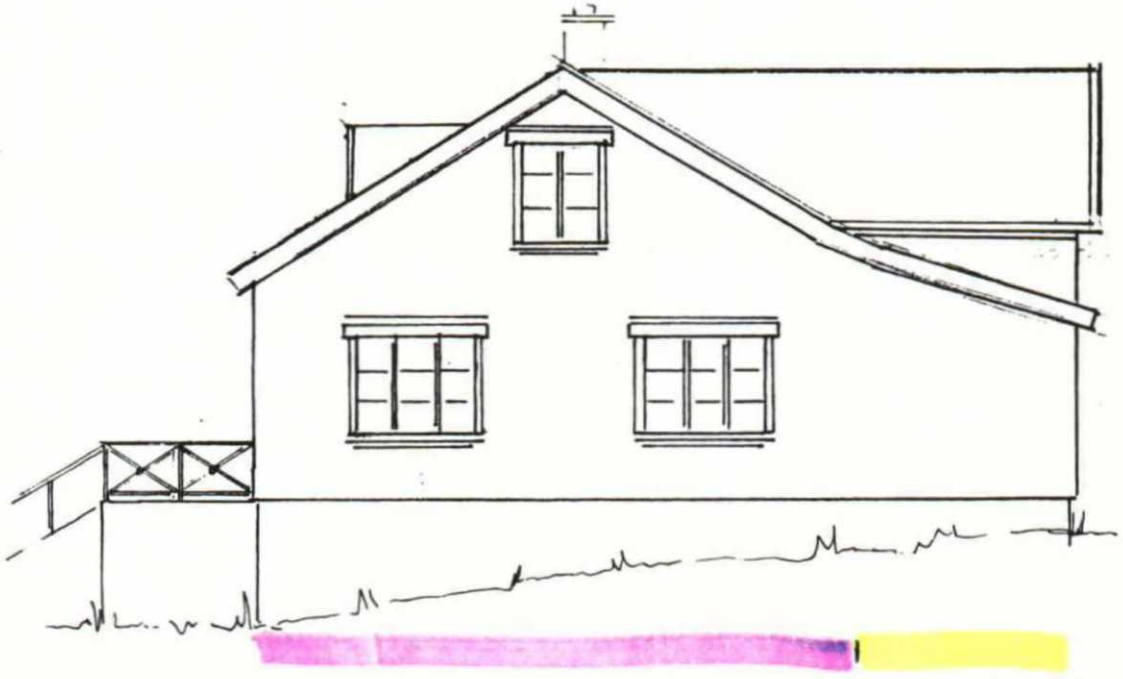


FASADE VEST

TILBYGG — EKSISTERENDE BYGG

26/6-97 29/204

ARKEN TILBYGG I SIN HELHET



FASADE ØST

EKSISTERENDE BYGG — TILBYGG

ARKEN TILBYGG I SIN HELHET

20/6

.FASADE SYD

10081000090T848598



ANKERVN. 11
GNR 29/BNR 3
ERIK FOSDAHL PEDERSEN
INGRID HAALAND

DATO 25/6-97

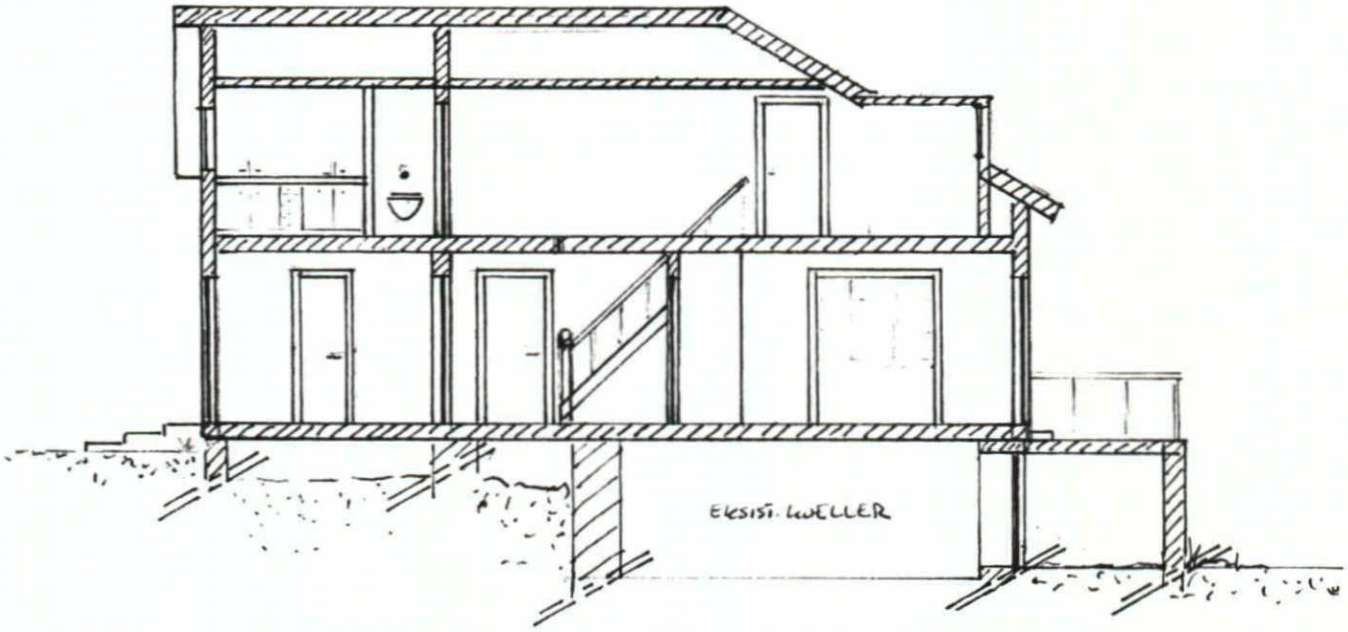
Erik Fosdahl Pedersen

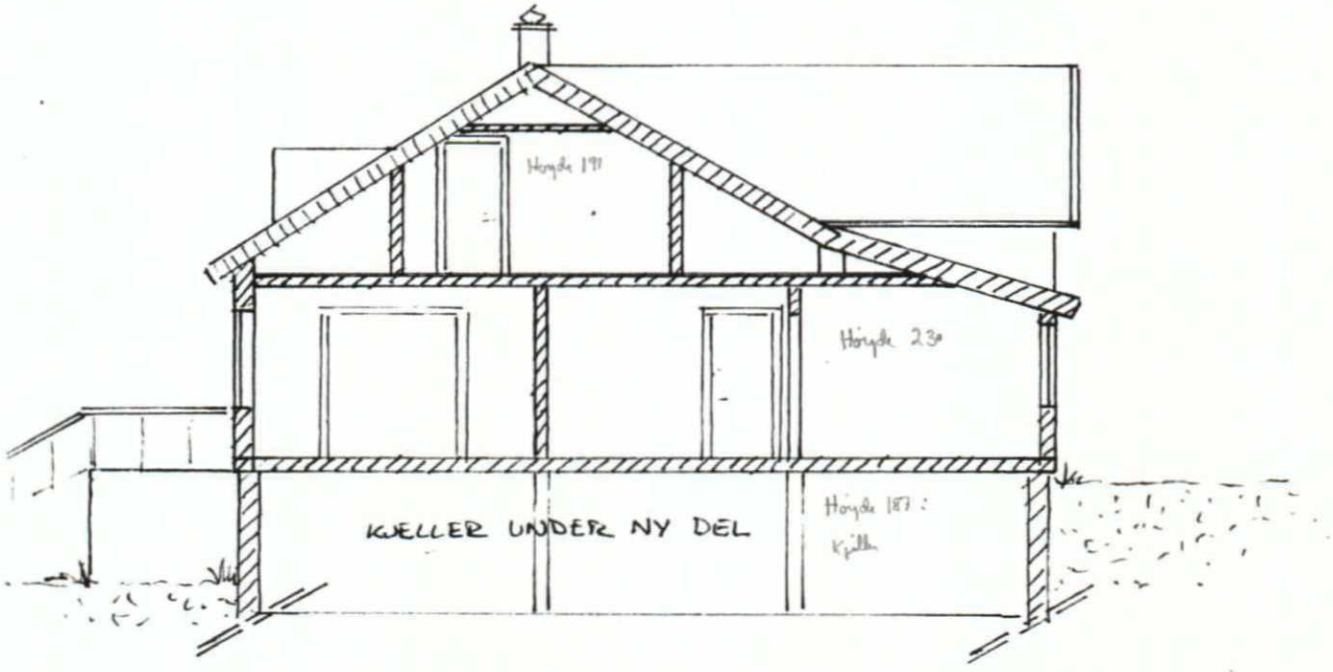
26/6-97 29/204

20/6

A

1008100009NOT848599





1008100009NOT849112



Rev.	Ant.	Revideringen gjelder	Sign.	Dato

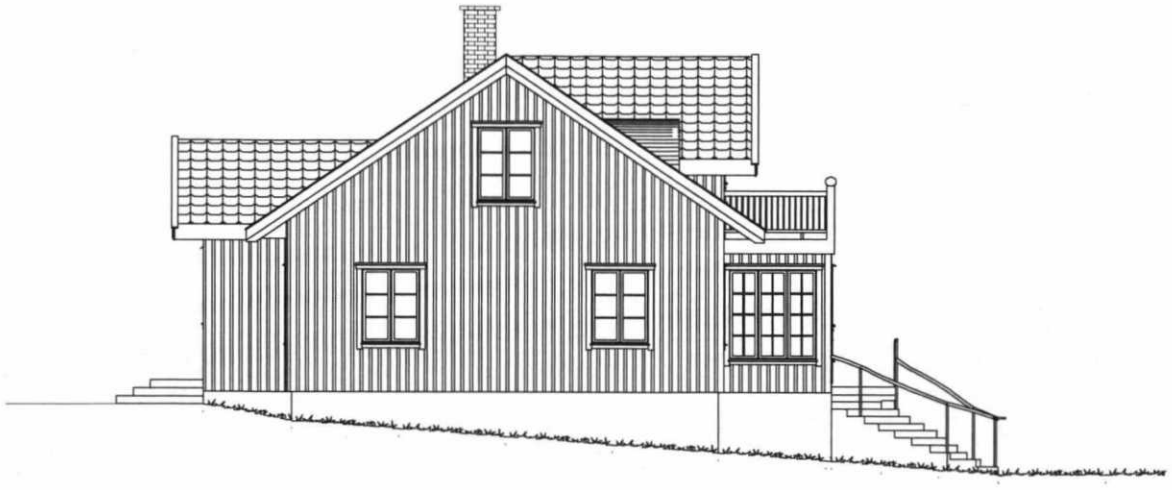
Ny ark med glassveranda samt mindre fasadeendringer for
Ingrid Hadeland og Erik Fusdahl, Ankerveien 11, Gnr/Bnr 29/3

Fasade øst

Dato	16.07.02	Saved as; 28juni	
Målestokk	1:100	Tegner;	JAL
Sak nr.	0071	Kontrollert	
		Tegn. nr.	E1

Vestfold Tegnekontor
Nesveien 67, 3133 Duken Telefon 333 88988 Faks 333 86266

10081000093NOT849113



Rev.	Ant.	Revideringen gjelder	Sign.	Dato

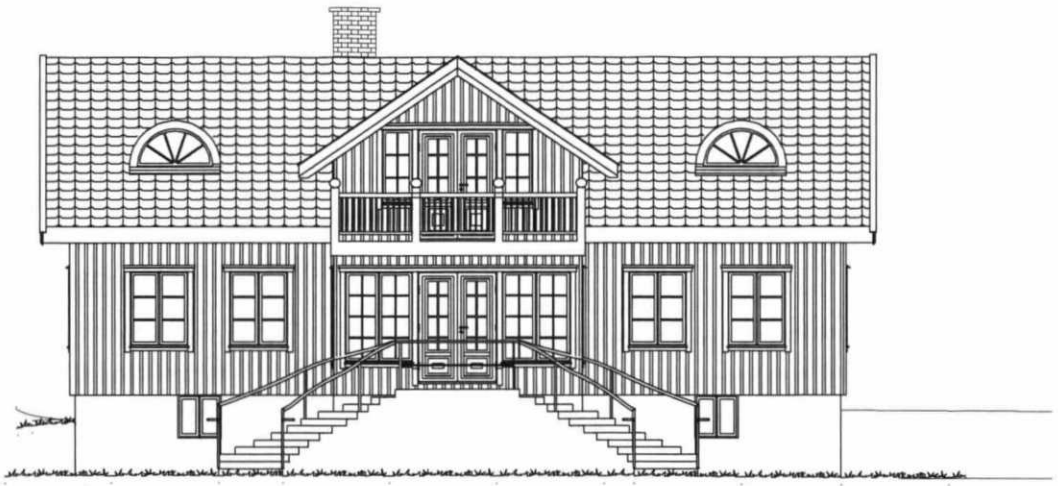
Ny ark med glassveranda samt mindre fasadeendringer for
Ingrid Hadeland og Erik Fusdahl, Ankerveien 11, Gnr/Bnr 29/3

Fasade vest

Dato	16.07.02	Saved as; 28juni	
Målestokk	1:100	Tegner;	JAL
		Kontrollert	
Sak nr.	0071	Tegn. nr.	E3

Vestfold Tegnekontor
Nesveien 67, 3133 Duken Telefon 333 88988 Faks 333 86266

10081000099NOT849114



Rev.	Ant.	Revideringen gjelder	Sign.	Dato

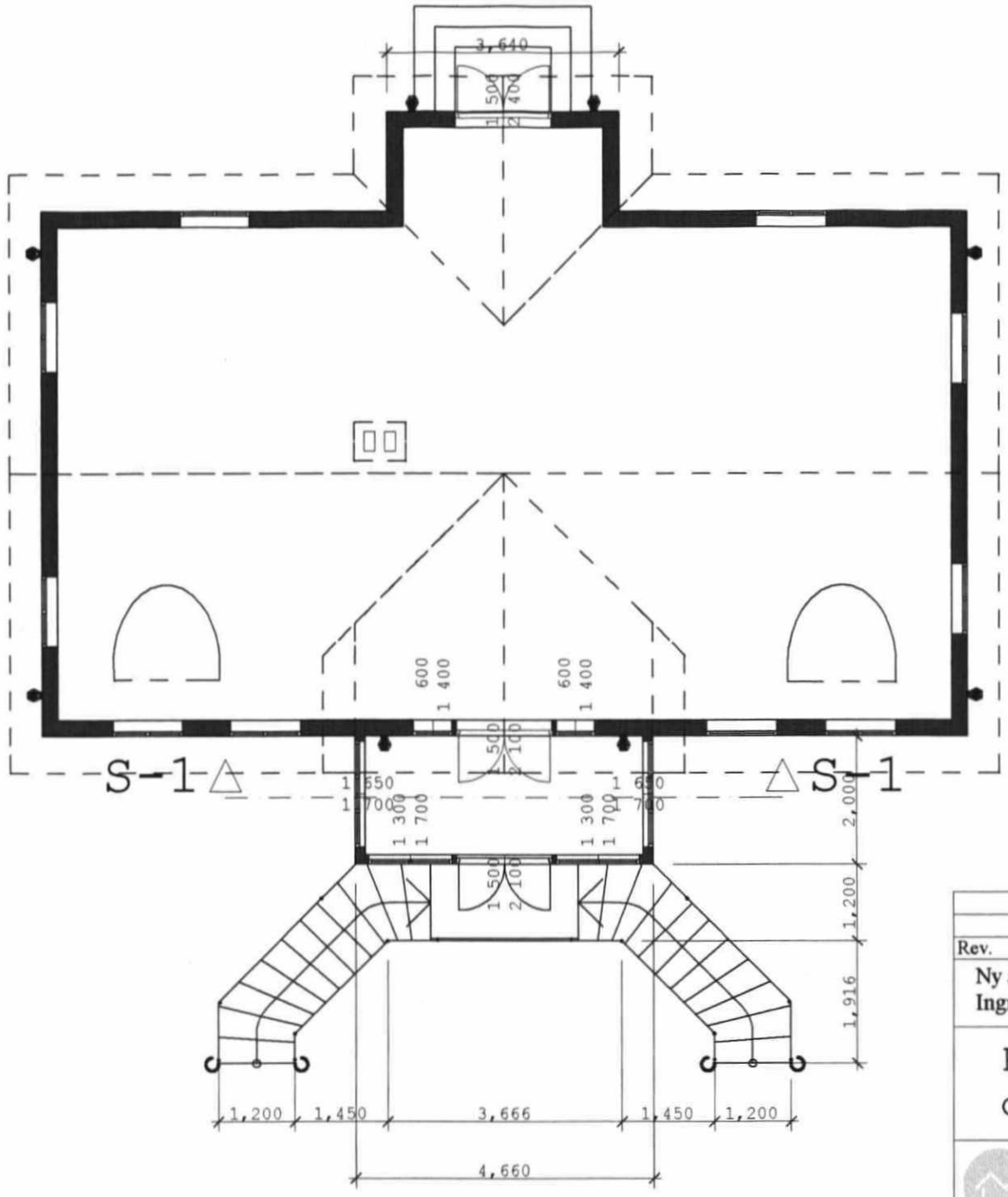
Ny ark med glassveranda samt mindre fasadeendringer for
Ingrid Hadeland og Erik Fusdahl, Ankerveien 11, Gnr/Bnr 29/3

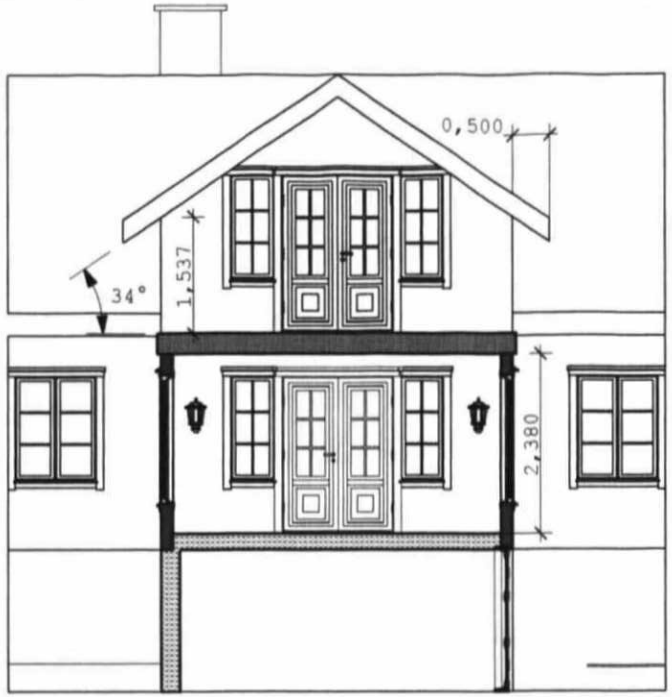
Fasade syd

Dato	16.07.02	Saved as: 28juni	
Målestokk	1:100	Tegner:	JAL
		Kontrollert	
Sak nr.	0071	Tegn. nr.	E2

Vestfold Tegnekontor
Nesveien 67, 3133 Duken Telefon 333 88988 Faks 333 86266

1008100009NOT849115





Snitt S-1

Rev.	Ant.	Revideringen gjelder	Sign.	Dato

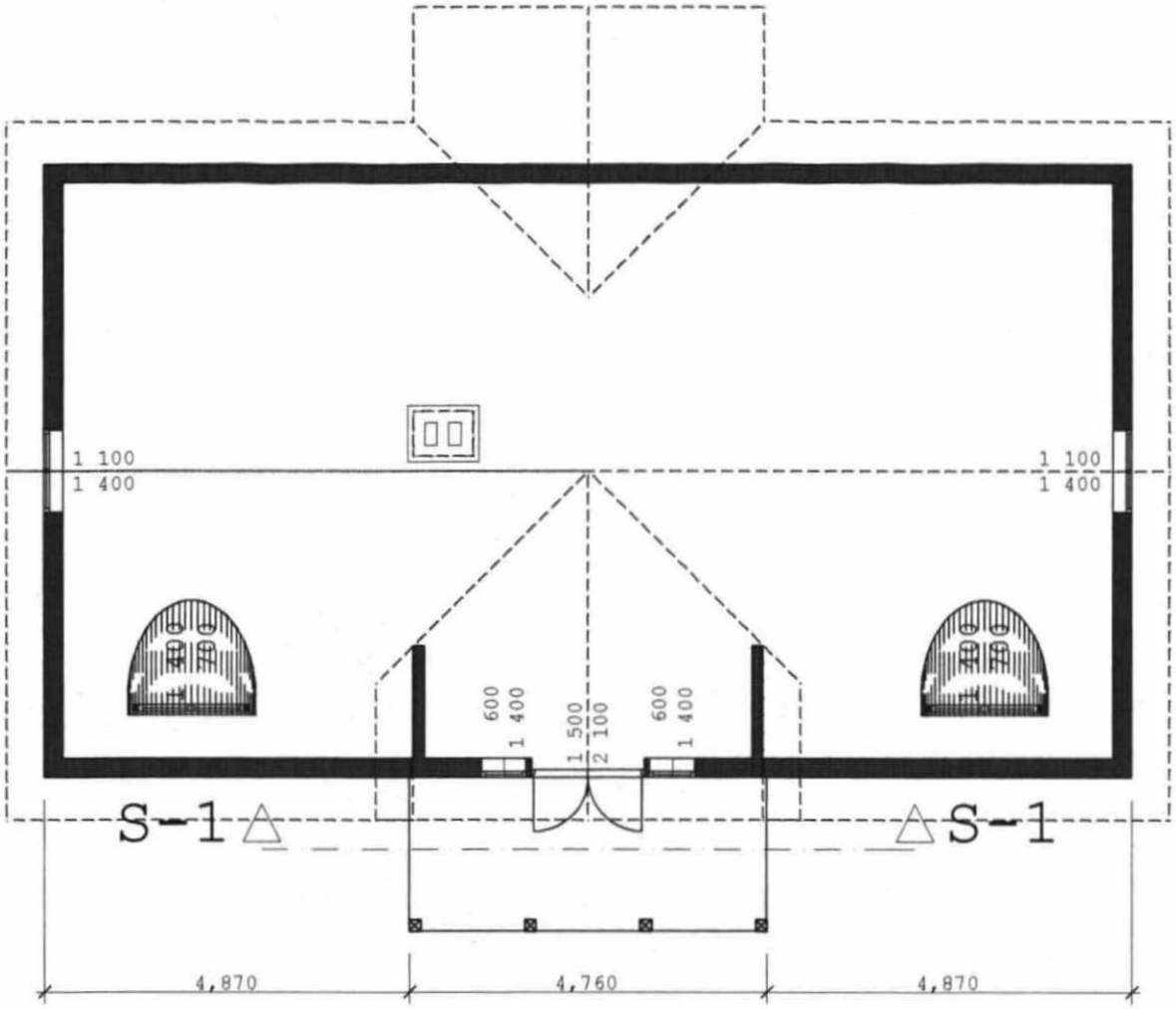
Ny ark med glassveranda samt mindre fasadeendringer for
Ingrid Hadeland og Erik Fusdahl, Ankerveien 11, Gnr/Bnr 29/3

Plan hovedetg
og snitt.

Dato	16.07.02	Saved as; 28juni	
Målestokk	1:100	Tegner;	JAL
		Kontrollert	
Sak nr.	0071	Tegn. nr.	E 4

Vestfold Tegnekontor
Nesveien 67, 3133 Duken Telefon 333 88988 Faks 333 86266

100810000SNOT849116



Rev.	Ant.	Revideringen gjelder	Sign.	Dato

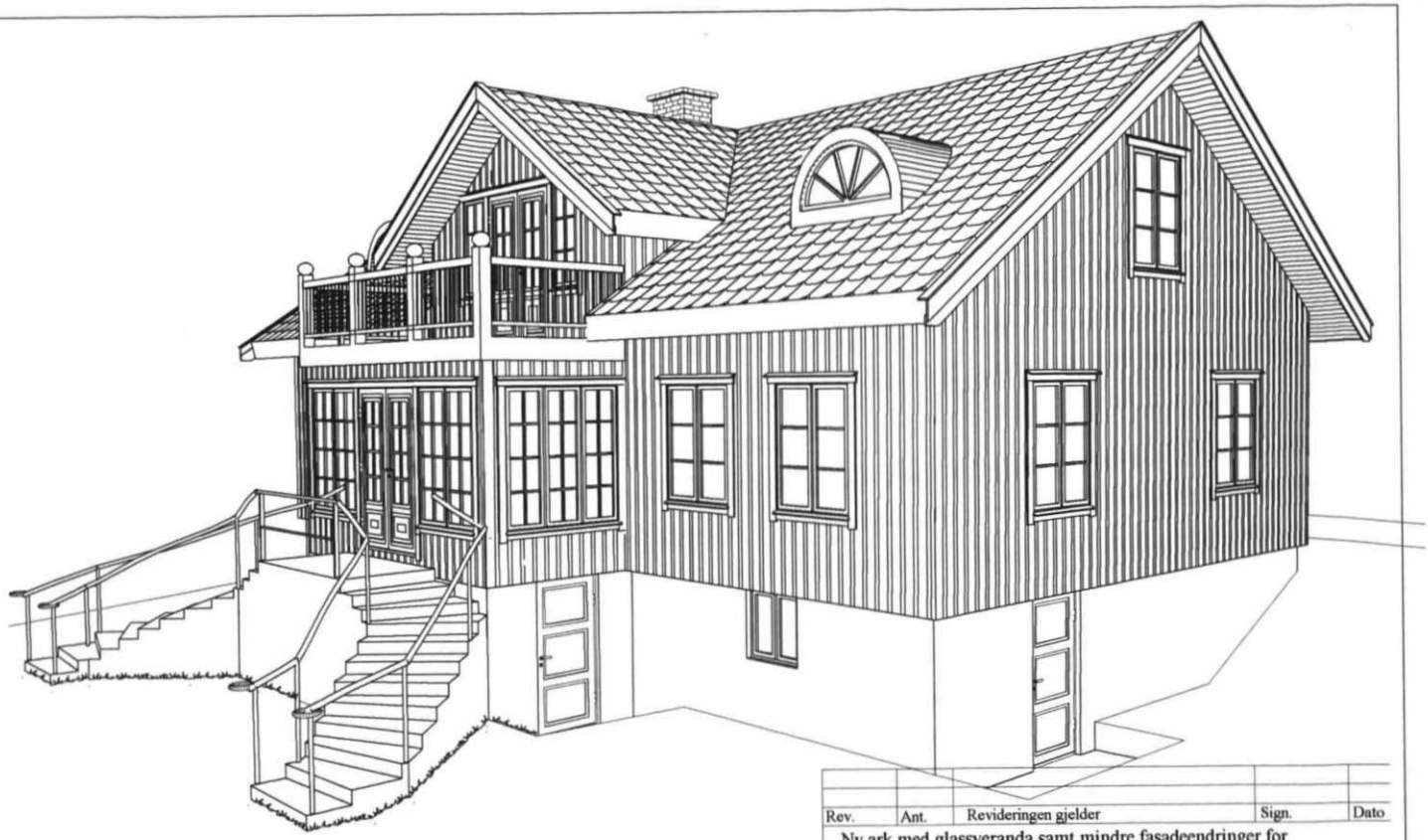
Ny ark med glassveranda samt mindre fasadeendringer for
Ingrid Hadeland og Erik Fusdahl, Ankerveien 11, Gnr/Bnr 29/3

Plan loftsetg.

Dato	16.07.02	Saved as; 28juni	
Målestokk	1:100	Tegner;	JAL
		Kontrollert	
Sak nr.	0071	Tegn. nr.	E5

Vestfold Tegnekontor
Nesveien 67, 3133 Duken Telefon 333 88988 Faks 333 86266

1008100009NOT849117



Rev.	Ant.	Revideringen gjelder	Sign.	Dato

Ny ark med glassveranda samt mindre fasadeendringer for
Ingrid Hadeland og Erik Fusdahl, Ankerveien 11, Gnr/Bnr 29/3

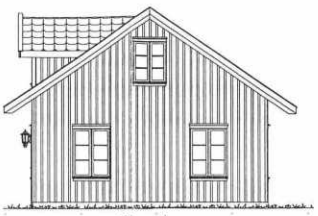
Perspektiv mot sydøst

Dato	16.07.02	Sæved as, 28juni	
Målestokk	1:100	Tegner,	JA
Sak nr.	0071	Kontrollert	
		Tegn. nr.	E5

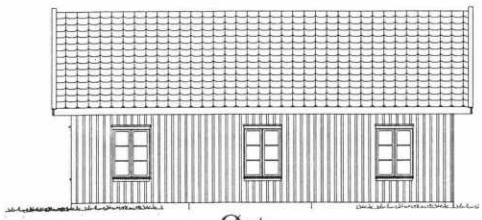
Vestfold Tegnekontor



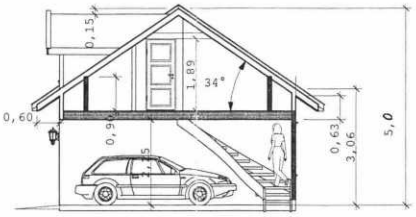
Vest



Syd



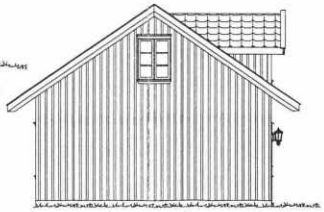
Øst



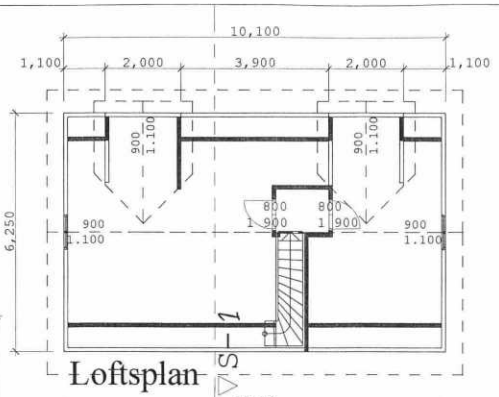
Snitt



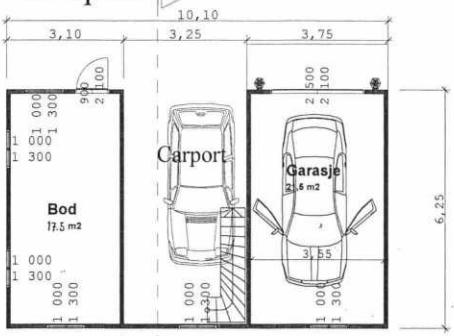
Perspektiv



Nord



Loftsplan



Plan

Rev.	Ant.	Revideringen gjelder	Sign.	Dato

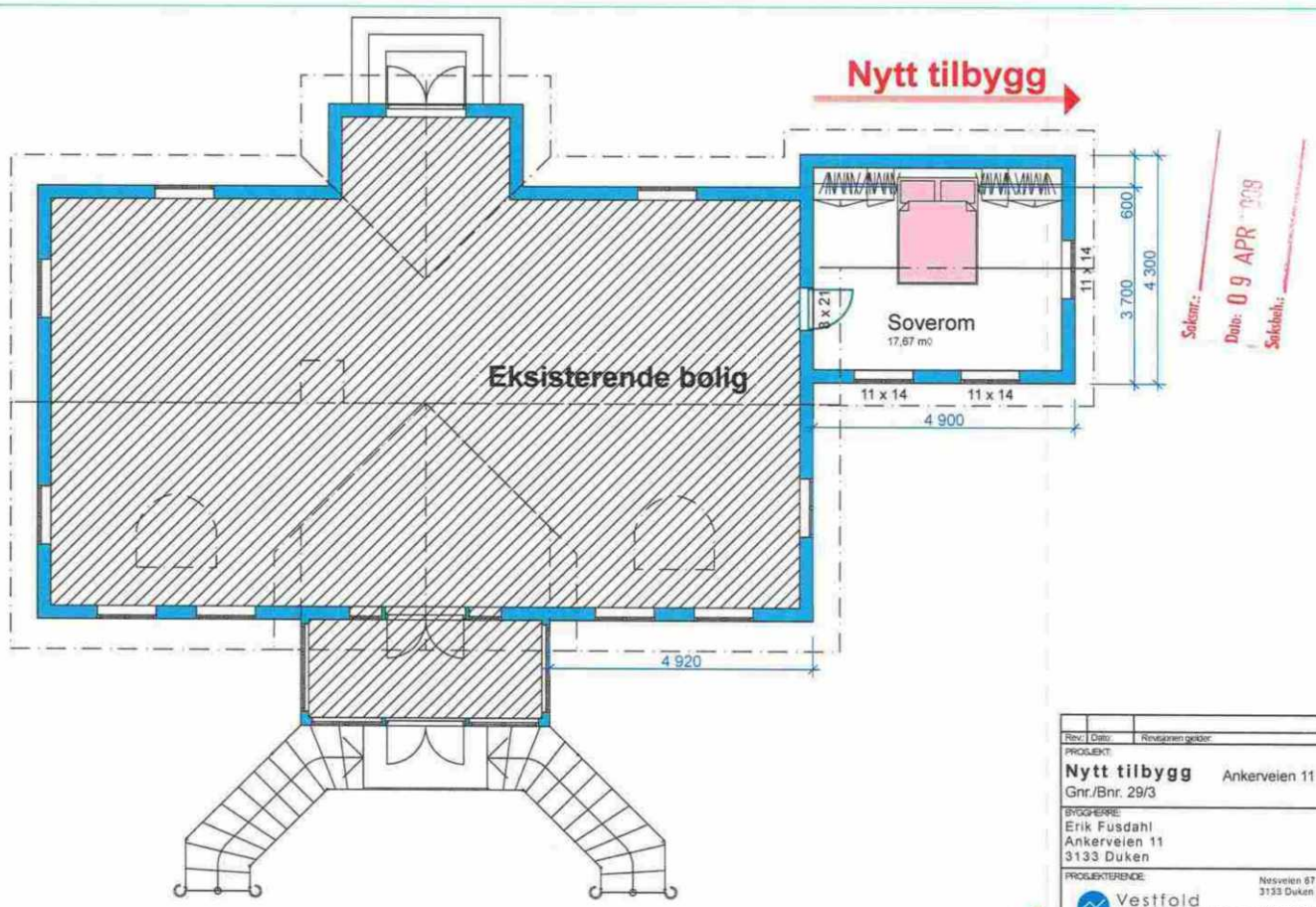
Ny garasje med carport for Ingrid Hadeland og Erik Fusdahl,
Ankerveien 11, Gnr/Bnr 29/3

Fasader, snitt, plan og perspektiv.

Dato	14.07.02	Saved as: Forslag 1	
Målestokk	1:100	Tegner:	JAL
		Kontrollert	
Sak nr.	0071	Tegn. nr.	E 1.

Vestfold Tegnekontor
Nesveien 67, 3133 Duken Telefon 333 88988 Faks 333 86266

53/03



S-1

Rev.: | Dato: | Revisjonen gjelder:

PROSJEKT:
Nytt tilbygg Ankerveien 11
Gnr./Bnr. 29/3

BYGGHERRE:
Erik Fusdahl
Ankerveien 11
3133 Duken

PROSJEKTERENDE:
Vestfold Tegnekontor
Nesveien 67
3133 Duken
Telefon: 91618004
post@vestfold-tegnekontor.no

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

DATO: 25.03.08

TEGNING: Hovedplan

MÅLESTOKK: 1:100

TEGNINGSNR.: E-1



Saksnr.:
Dato: 09 APR 2008
Saksbeh.:

Rev.	Dato:	Revisjonen gjelder:

PROSJEKT:
Nytt tilbygg Ankerveien 11
Gnr./Bnr. 29/3

BYGGHERRE:
Erik Fusdahl
Ankerveien 11
3133 Duken

PROSJEKTERENDE:
Vestfold Tegnekontor
Nesveien 67
3133 Duken
Telefon: 91615004
post@vestfold-tegnekontor.no

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

DATO: 25.03.08

TEGNING:
Fasade syd

MÅLESTOKK: 1:100

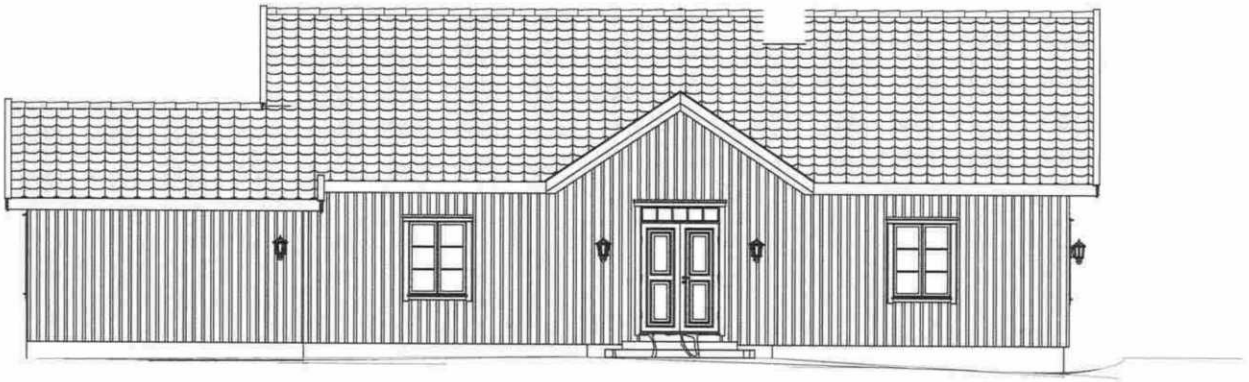
TEGNINGSNR.: E -2

Nytt tilbygg

Saksnr.:

Dato: 09 APR 2008

Saksbeh.:



Rev.	Dato:	Revisjonen gjelder:

PROSJEKT:

Nytt tilbygg Ankerveien 11

Gnr./Bnr. 29/3

BYGGHERRE:

Erik Fusdahl
Ankerveien 11
3133 Duken

PROSJEKTERENDE:

Vestfold Tegnekontor

Nesveien 67
3133 Duken

Telefon: 91618004
post@vestfold-tegnekontor.no

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

DATO: 25.03.08

TEGNING:

Fasade nord

MÅLESTOKK: 1:100

TEGNINGSNR.: E -3



Søknr.:
Dato: 09 APR 2008
Saksbeh.:

Rev.	Dato:	Revisjonen gjelder:

PROSJEKT:
Nytt tilbygg Ankerveien 11
Gnr./Bnr. 29/3

BYGGHERRE:
Erik Fusdahl
Ankerveien 11
3133 Duken

PROSJEKTERENDE:
Vestfold Tegnekontor
Nesveien 67
3133 Duken
Telefon: 91618004
post@vestfold-tegnekontor.no

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

DATO: 25.03.08

TEGNING:
Fasade øst

MÅLESTOKK: 1:100

TEGNINGSNR.: E -4



Saksnr.:

Dato: 09 APR 2008

Saksbeh.:

Rev.	Dato:	Revisjonen gjelder:

PROSJEKT:

Nytt tilbygg Ankerveien 11

Gnr./Bnr. 29/3

BYGGHERRE:

Erik Fusdahl
Ankerveien 11
3133 Duken

PROSJEKTERENDE:

Vestfold Tegnekontor

Nesveien 67
3133 Duken

Telefon: 91518004
post@vestfold-tegnekontor.no

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

DATO: 25.03.08

TEGNING: S-1

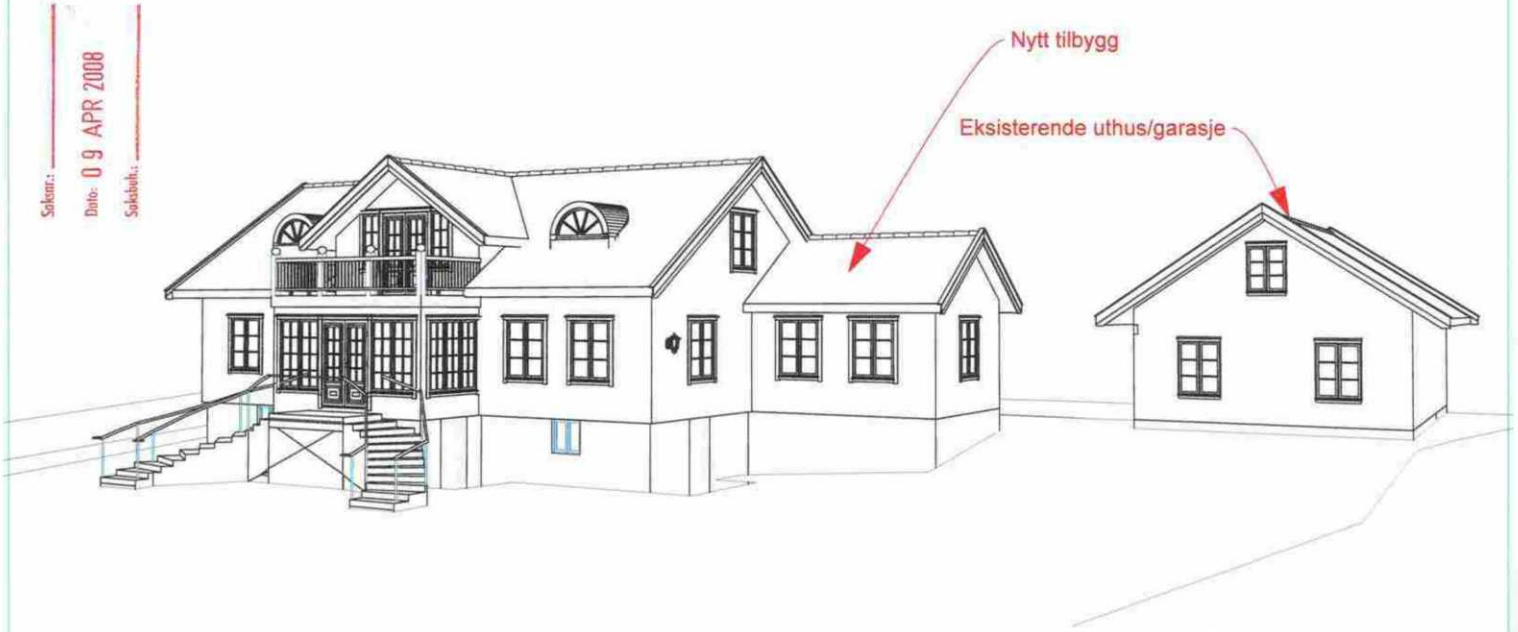
MÅLESTOKK: 1:100

TEGNINGSNR.: E-5

Saksnr.:

Dato: 09 APR 2008

Saksbeh.:



Rev.	Dato:	Revisjonen gjelder:

PROSJEKT:
Nytt tilbygg Ankerveien 11
Gnr./Bnr. 29/3

BYGGHERRE:
Erik Fusdahl
Ankerveien 11
3133 Duken

PROSJEKTERENDE:
Vestfold Tegnekontor
Nesveien 67
3133 Duken
Telefon: 91618004
post@vestfold-tegnekontor.no

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

DATO: 25.03.08

TEGNING:
Fra sydøst

MÅLESTOKK: 1:100

TEGNINGSNR: E -6

10081000090NOT849137

Nøtterøy kommune

Saksbeh.: Sverre Paulsen
Saksmappe: 02/03070-6
Arkiv: 29/3

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
053/03	Hovedutvalg for miljøvern og kommunalteknikk	05.03.03

Gnr.29 Bnr.3, Ankerveien 11 - Riving av bestående garasje og oppføring av ny garasje - Dispensasjon

Rådmannens innstilling:

Søknaden imøtekommes ikke.
Det faste utvalg for plansaker vil ikke gi dispensasjon fra kommuneplanens utfyllende bestemmelser , Jf. §20-4 pkt. 1, for oppføring av en så stor garasje som omsøkt i dette etablerte boligområdet.
Begrunnelsen for dette er kommunens gjeldende praksis for ikke å godkjenne garasjer større enn 50 m2 innenfor boligområder.

Befaring foretas.

Behandling i Hovedutvalg for miljøvern og kommunalteknikk - 05.03.03:
Befaring ble foretatt.

Per Arne Nilsen fremmet flg. forslag:
Søknaden imøtekommes.
Det faste utvalg for plansaker gir dispensasjon fra kommuneplanens utfyllende bestemmelser, Jf. §20-4 pkt. 1 og PBLs §70 pkt. 2, for garasje som omsøkt. Arker på bygningen tillates ikke. Særlige grunner for dispensasjon er at det står/ tidligere har stått bygning på stedet og at tiltaket innebærer en forskjønnelse på eiendommen.

P.A. Nilsens forslag ble vedtatt med 4 stemmer og leders dobbeltstemme mot 4 stemmer avgitt for rådmannens innstilling.

Vedtak i Hovedutvalg for miljøvern og kommunalteknikk - 05.03.03:
Søknaden imøtekommes.
Det faste utvalg for plansaker gir dispensasjon fra kommuneplanens utfyllende bestemmelser, Jf. §20-4 pkt. 1 og PBLs §70 pkt. 2, for garasje som omsøkt. Arker på bygningen tillates ikke. Særlige grunner for dispensasjon er at det står/ tidligere har stått bygning på stedet og at tiltaket innebærer en forskjønnelse på eiendommen.

Vedlegg:
1 Kart i mål 1:1000
2 Kart i mål 1:5000
3 Brev fra tiltakshaver dat. 17.02.03

Bakgrunn

Søknaden gjelder riving av eksisterende garasje og oppføring av ny garasje med bod.
Bygningen er i en etasje med loft, BYA er 63 m2. Det er to arker i takflaten mot vest.
Totalhøyden på bygningen er 5 m, og det er knestokk på ca. 0,4 m på loft.
Avstanden fra bygningen til nabogrense i øst er ca. 2 m og i nord 1,5 m.
Naboer har godkjent bygging nærmere sin grense enn 4 m.
Naboer er varslet og det er ikke innkommet kommentarer til tiltaket.

Administrasjonen tilskrev ansvarlig søker i brev, datert 10.09.02, og meddelte at kommunen har praksis på å ikke tillate større garasjer enn 50 m2 i boligstrøk. Det ble også opplyst at en eventuell politisk behandling vil få negativ innstilling fra administrasjonen.

Tiltakshaver har i brev av 17.02.03 bedt om politisk behandling for dette tiltaket.

Foretak Vestfold Tegnekontor er ansvarlig søker og prosjekterende for dette tiltaket.
Foretaket har sentral godkjenning.

Eiendommen ligger innenfor eksisterende boligområde i kommuneplanen.

Lovgrunnlag.

Plan- og bygningsloven § 93 – tiltak som krever søknad og tillatelse.
Plan- og bygningsloven § 95 – behandling av søknaden i kommunen.
Plan- og bygningsloven § 70.2 – avstander.
Plan- og bygningsloven § 7 – dispensasjon.
Plan- og bygningsloven § 74 – planløsning og utseende.
Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.
Kommuneplanens utfyllende bestemmelser.

Vurdering

Det er vanlig å tillate frittliggende garasjer med størrelse på inntil 50 m2 og med totalhøyde på inntil 5 m i slike boligområder. Slike rammer for garasjebygg er det en etablert praksis for. Dette gir praktikable styringsmuligheter for denne bygningstype i boligområder innenfor rimelige rammer. Avstandsbestemmelsene i pbl. § 70.2 gir i slike tilfeller mulighet til å plassere så nær eiendomsgrenser som omsøkt her.
Foruten stor grunnflate har den omsøkte bygningen en form og et utseende som avviker fra det som forbindes med et uthus/garasjebygg. Bl.a. er det knestokk som betyr at bygningen

10081000009NOT849138

virker høyere enn normalt for slike bygninger. Det er også store vinduer i alle fasader samt to arker mot vest.
Bygningen bryter i form og størrelse i forhold til det som er vanlig praksis for bygg til dette formål. Bygningen blir også liggende svært nær nabogrense i nord og øst slik at dette kan virke dominerende for disse eiendommene.
Eiendommen er forholdsvis stor og det er betydelig avstand fra atkomstveien inntil denne bygningen. Dette kan innebære at alternative garasjeplasseringer nærmere atkomstveien er mer hensiktsmessig .
Kommuneplanens utfyllende bestemmelser pkt. 1 sier også at det ikke skal godkjennes nye bygninger i slike områder uten at dette blir vurdert igjennom en reguleringsplan.
Det anses uheldig om det gis dispensasjon for å bygge en så stor garasjebygning som det her er snakk om.
En eventuell godkjenning for dette tiltaket vil i tillegg kunne føre til presedens for lignende saker i boligområder.

Konklusjon

Administrasjonen vil ikke anbefale at det godkjennes en så stor garasjebygning i dette etablerte boligområdet. Dette vil føre til presedens for lignende saker i boligområder.
Det bør ikke gis dispensasjon fra kommuneplanens utfyllende bestemmelser i dette tilfellet.

Nøtterøy kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Kjell Inge Sandvik
Direkte telefon: 33402000
Vår ref.: 14/21303
Arkiv: GBR-29/3, FA-L42
Deres ref.:

Dato: 02.09.2014

Erik V. Fusdahl
Ankerveien 11
3133 DUKEN

Ankerveien 11, 29/3 - Til- og påbygg til bolig, restaurering og mindre fasadeendringer - Ferdigattest

Det vises til anmodning om ferdigattest mottatt den 25.08.2014 på sakene D-263/97 (til- og påbygg til bolig, samt restaurering), D-019/03 (på- og tilbygg og mindre fasadeendring på bolig) og D-148/08 (tilbygg til bolig).

Det er i anmodningene avkrysset for både ferdigattest og midlertidig brukstillatelse, men det er sannsynlig at det er ferdigattest som ønskes.

I medhold av plan- og bygningsloven (1985) § 99nr. 1, 3. ledd utsteder kommuneutviklingssjefen herved ferdigattest for ovennevnte tiltak med unntak av sak D-148/08 hvor det ikke er krav til sluttkontroll/ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

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

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

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i den tillatelse som er gitt. Bruksendring krever særskilt tillatelse.

Med hilsen

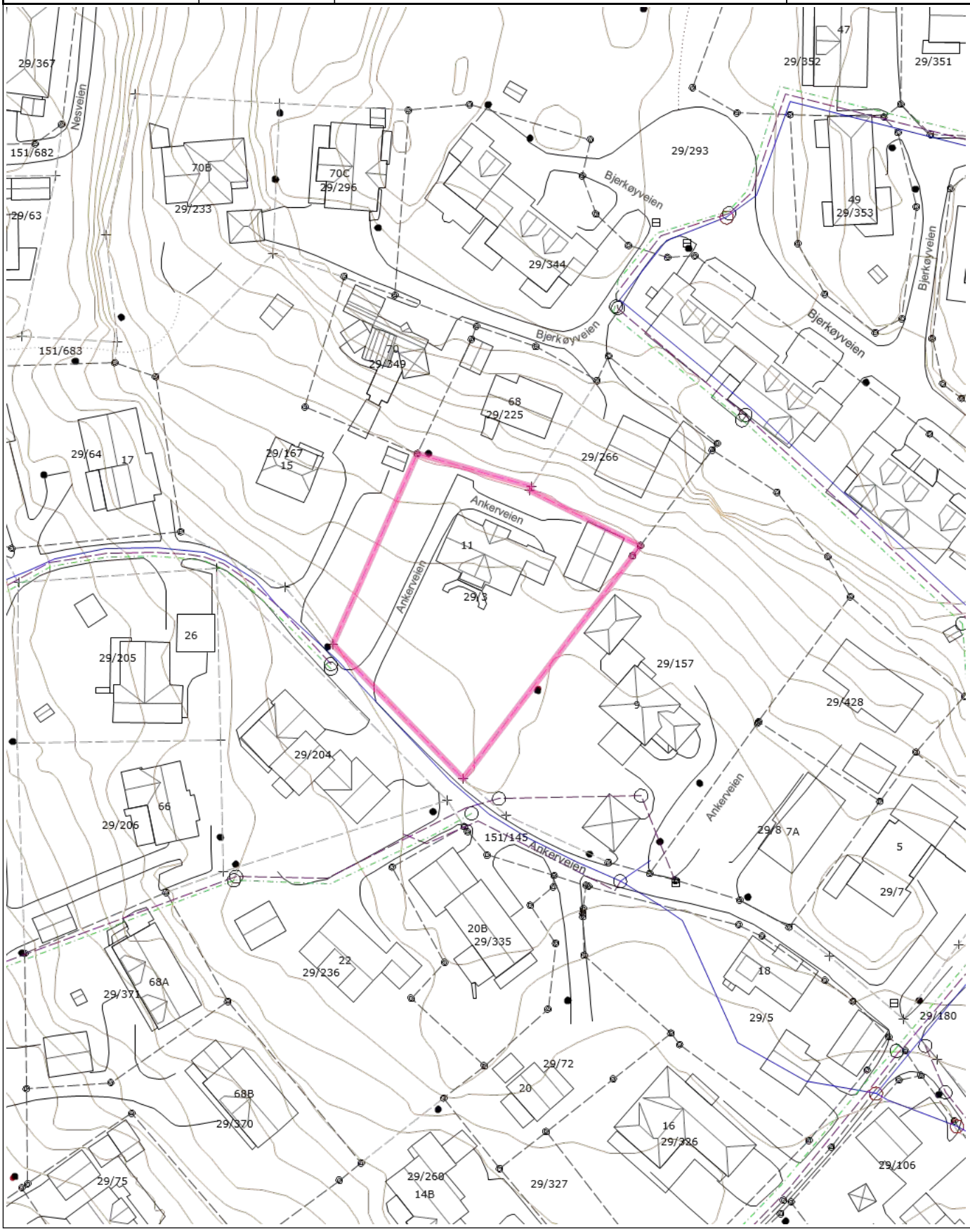
Kjell Inge Sandvik
overingeniør

Færder kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 29	Bnr: 3	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ankerveien 11 3133 DUKEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	1024714
Dokumentdato	17.01.2023
Kontrolldato	17.01.2023
Saksbehandler	Morten Jensen

HELÉN KAMFJORD
ANKERVEIEN 11
3133 DUKEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Ankerveien 11, bruksenhet H0101, 3133 DUKEN den 17.01.2023

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

Til stede:
Eier/representant for eier: OLAF KAMFJORD
For brannvesenet: Morten Jensen

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

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

Definisjoner
Avvik
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.
Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.
Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Beskrivelse av avvik
Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Avvik
Følgende avvik ble avdekket:

Skorsteinsløp 26212, Søndre skorstein

1. **Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår.** ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***

   Beskrivelse avvik:
   Teglskorsteinen er kledd inn på 1 side i 2 , etg , en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

Skorsteinsløp 77096, Nordre skorstein

2. **Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår.** ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***

   Beskrivelse avvik:
   Teglskorsteinen er kledd inn på 1 side i 2 etg , en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

Ildsted, Bakerovn,

3. **Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget.** ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***

   Beskrivelse avvik:
   Ildsted er ikke i forskriftsmessig stand og må ikke benyttes før den er satt i forskriftsmessig stand. (ildfast stein er defekt)

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.
Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 16.02.2023 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **1024714** ved svar.

Spørsmål rettes til Morten Jensen på **feier@vibr.no** eller **98 26 30 43**.

Med vennlig hilsen

Morten Jensen
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Graf Stenberg 13250150
Vår referanse: 3809293/26904963
Bestilling: C3 2025-08-15 (5) 34

Dato
15.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4948	91	22.4.1997	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3911 FÆRDER	29	3	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

REGISTRERT
22 APR 1997
TØNSBERG BYRETT
Dagboknr.: 4948

Bestemmelse om vann - og kloakkledning.

I 1952 ble eiendommen gnr. 29 bnr. 225 utskilt fra eiendommen gnr. 29 bnr.3.

Eiendommens daværende eier Harald Pedersen ga sitt samtykke til at vann- og kloakkledninger kunne legges over gnr.29 bnr.3 , og vedlagte kartskisse viser hvor ledningene ligger.

Dagens eiere gir samtykke til at eier av eiendommen gnr. 29 bnr. 225 har rett til vann- og kloakkledninger over eiendommen gnr.29 bnr.3.

I forbindelse med fremtidig vedlikehold eller reperasjon av ledningene besørger eier av gnr 29 bnr. 225 at ledningstraseen blir behørlig planert og tilsådd.

Denne overenskomsten blir tinglyst som heftelse på ovennevnte eiendom.

Nøtterøy, den 9. April, 1997

Grunneier gnr.29 bnr.3 Albert Pedersen F.nr:170909 Albert Pedersen

Grunneier gnr.29 bnr.3 Elna Bergquist F.nr: 220911 Elna Bergquist

Doknr: 4948 Tinglyst: 22.04.1997 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2

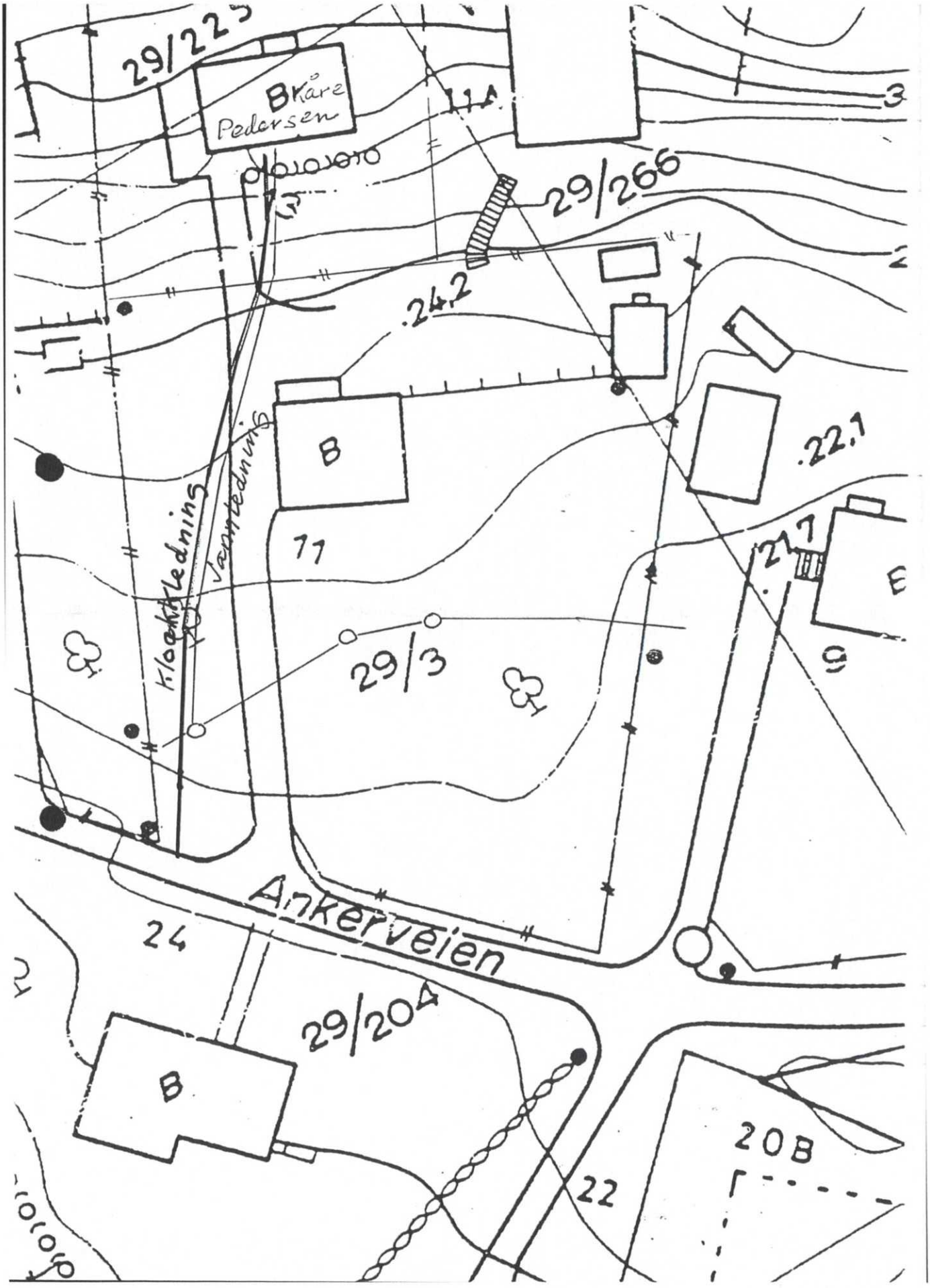
side 1 av 2

Grunneier gnr.29 bnr.3 Gjerterud Hansen F.nr. 291020	Gjertrud Hansen
Grunneier gnr.29 bnr.3 Ruth Jensen F.nr. 200322	Ruth Jensen
Grunneier gnr.29 bnr.3 William Albert Pedersen F.nr. 300543	William Pedersen
Grunneier gnr.29 bnr.3 Jan Pedersen F.nr. 270646	Jan Pedersen
Grunneier gnr.29 bnr.3 Gordon Pedersen F.nr. 161047	Gordon Pedersen
Grunneier gnr.29 bnr.3 Per Harald Pedersen F.nr. 180157	Per Harald Pedersen

Nøtterøy, den 9. April, 1997

Grunneier gnr. 29 bnr. 215 Kåre Pedersen F.nr. 190814	Kåre Pedersen

side 2 av 2


29/223
Kåre Pedersen
11A
3
29/266
.24.2
B
.22.1
Jordledning
Kloakkledning
11
21.7
E
29/3
9
Ankerveien
24
29/204
B
20B
22

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Graf Stenberg 13250150
Vår referanse: 3809292/26904958
Bestilling: C3 2025-08-15 (5) 33

Dato
15.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4772	91	17.4.1997	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3911 FÆRDER	29	3	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

REGISTRERT
17 APR 1997
TØNSBERG BYRETT
Dagboknr.: 4772

Bestemmelse om vann - og kloakkledning.

I 1961 ble eiendommen gnr.29 bnr.266 utskilt fra eiendommen gnr. 29 bnr.3.

Eiendommens daværende eier Harald Pedersen ga sitt samtykke til at vann- og kloakkledninger kunne legges over gnr.29 bnr.3 , og vedlagte kartskisse viser hvor ledningene ligger.

Dagens eiere gir samtykke til at eier av eiendommen gnr.29 bnr.266 har rett til vann- og kloakkledninger over eiendommen gnr.29 bnr.3.

I forbindelse med fremtidig vedlikehold eller reperasjon av ledningene besørger eier av gnr.29 bnr.266 at ledningstraseen blir behørlig planert og tilsådd.

Denne overenskomsten blir tinglyst som heftelse på ovennevnte eiendom.

Nøtterøy, den 9. April, 1997

Doknr: 4772 Tinglyst: 17.04.1997 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Grunneier gnr.29 bnr.3
Albert Pedersen
F.nr:170909 Albert Pedersen

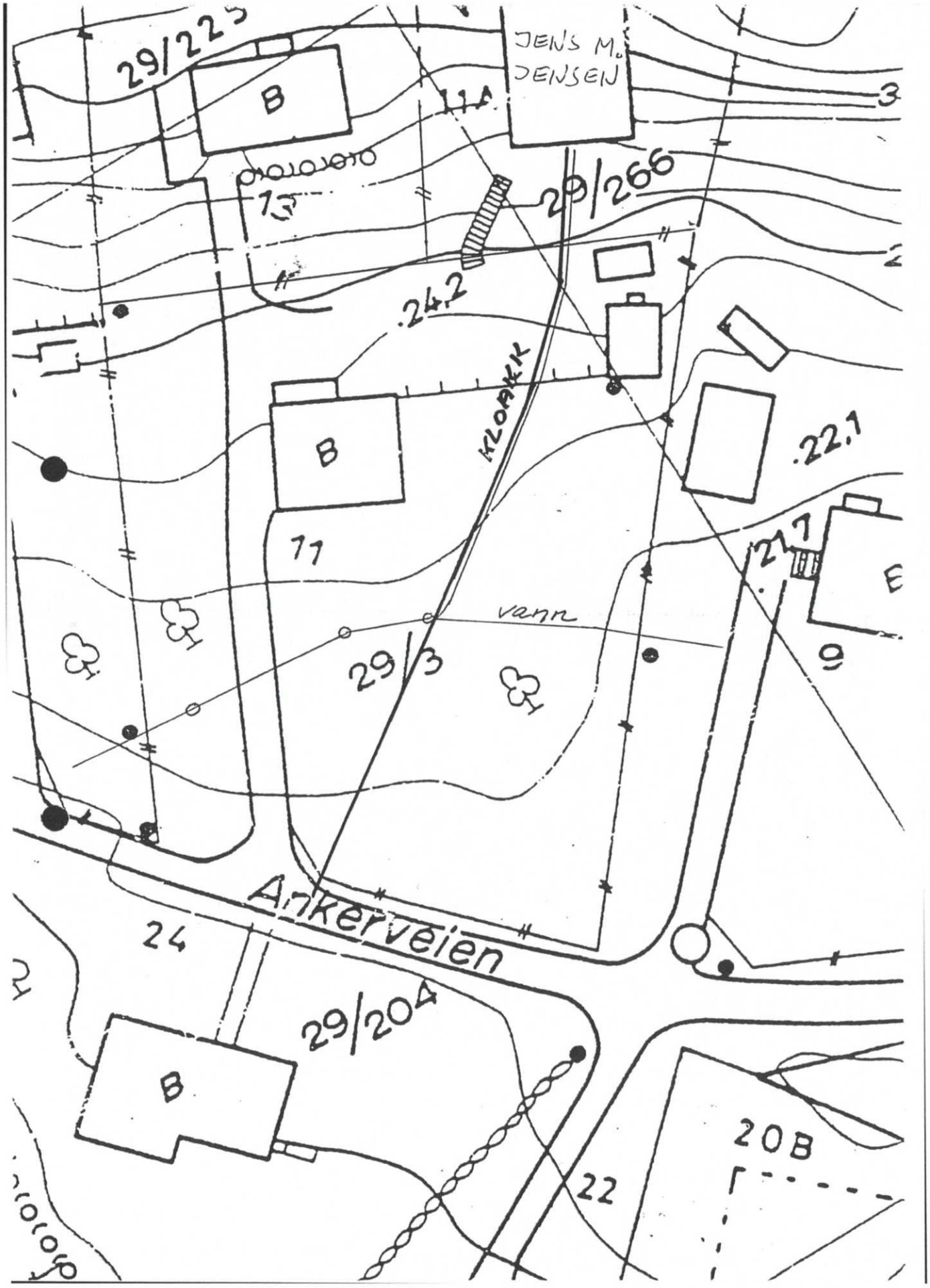
Grunneier gnr.29 bnr.3
Elna Bergquist
F.nr: 220911 Elna Bergquist

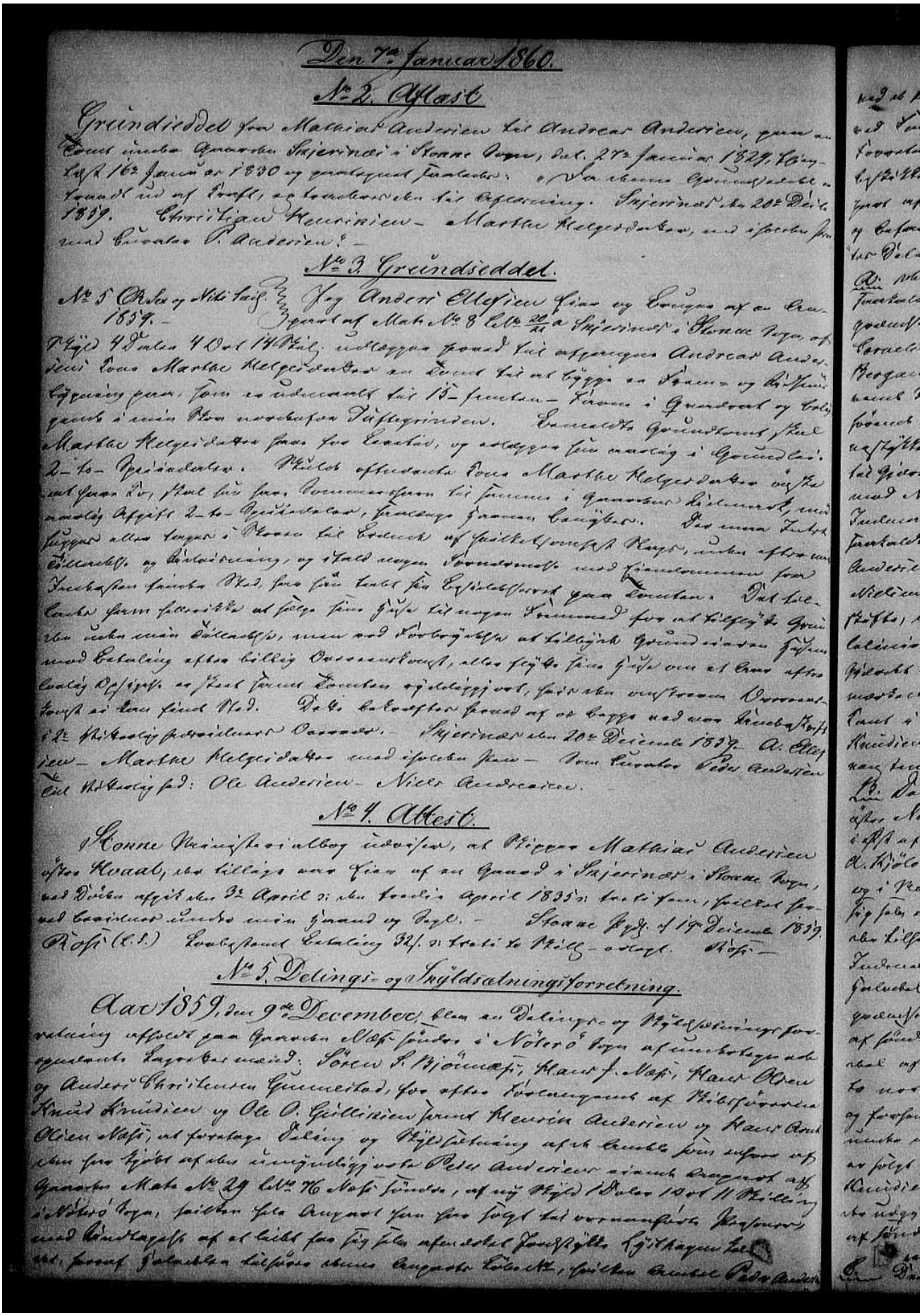
Grunneier gnr.29 bnr.3 Kåre Pedersen F.nr. 190814	Kåre Pedersen.
Grunneier gnr.29 bnr.3 Gjerterud Hansen F.nr. 291020	Gjertrud Hansen
Grunneier gnr.29 bnr.3 Ruth Jensen F.nr. 200322	Ruth Jensen.
Grunneier gnr.29 bnr.3 William Albert Pedersen F.nr. 300543	William Pedersen
Grunneier gnr.29 bnr.3 Jan Pedersen F.nr. 270646	Jan Pedersen
Grunneier gnr.29 bnr.3 Gordon Francis Pedersen F.nr. 161047	
Grunneier gnr.29 bnr.3 Per Harald Pedersen F.nr. 180157	

Nøtterøy, den 9. April, 1997

Grunneier gnr.29 bnr.266 Jens M. Jensen F.nr. 200125	

Ruth Jensen.


29/225
B
JENS M.
JENSEN
3
13
29/266
.24.2
KLOAKK
B
.22.1
11
E
vann
29/3
9
Ankerveien
24
29/204
B
20B
22



Den 7de Januar 1860.

№ 2. Attest

Grundskjødet fra Mathias Andersen til Andreas Andersen, paa en Eiendom under Gaarden Skjerdingstad i Stokke Prgd., dat. 27de Januar 1829, tinglyst 16de Januar 1830 og protokolleret Folio 160. – Da denne Ejendomsseddel er kommet mig ihænde, og Eieren ikke har Adkomst, saa bemærkes dette til Efterretning. Skjerdingstad den 20de Decbr. 1859. Christian Andersen – Martha Helgesdatter, med Hjælp af min Fuldmægtig P. Andersen.

№ 3 Grundskjedde.

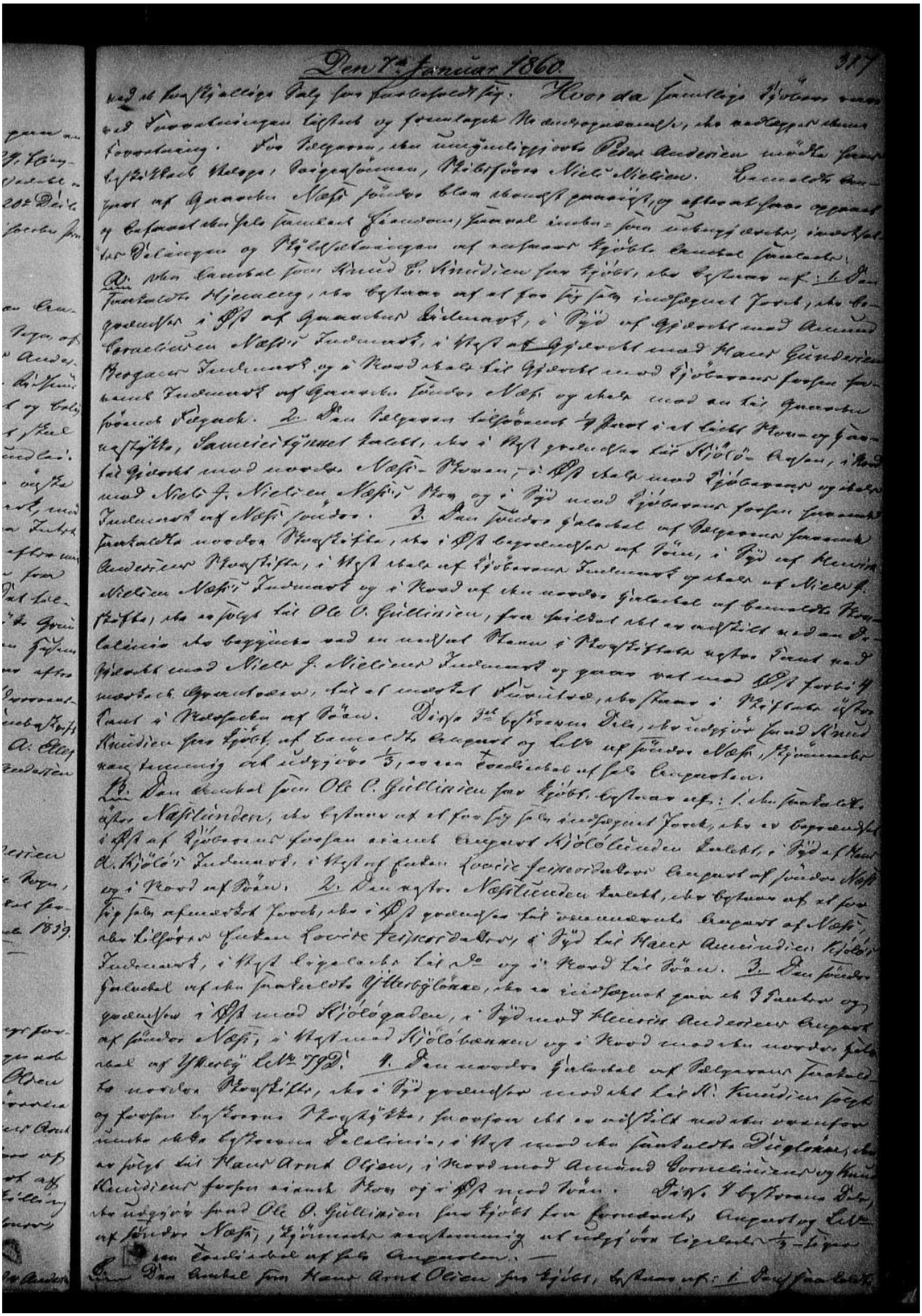
№ 5 Stokke og Nøtterø Skifte. Jeg Anders Ellefsen Thue og Ejer af en Gaard i 1859. – Ifølge Skjøde af Mat. № 8 Litr. [illegible] i Skjerdingstad i Stokke Prgd., afhjemlet 4 Daler 4 Ort 14 Skilling, tilkjøber jeg herved til afbenævnte Andreas Andersen Enke Martha Helgesdatter en Eiendom til at bygge en Stue- og Bislag paa, som er udlagt til 15 Fod lang – Stuen i Grundvold og Tømmer i min Egen nærmeste Skjellegrinden. Eiendommen Grundstuen, skal Martha Helgesdatter have for Livstid, og betaler jeg aarlig i Grundleie 2 – to – Specidaler. Skulde afdemelte Enke Martha Helgesdatter dø, før hun har Bygningen til Fuldmagt i Grundleie, saa skal Arvingerne betale 2 – to – Specidaler, saalænge Grunden benyttes. Den mere Tømmer, som medgaar til Stuen til Forseelse af Fastighedens Rum, skal efter Taksation betales og Betaling, og skal ingen Forandring med Tømmeret i Stuen foretages uden Tilladelse fra Eieren af Grunden. Det tilkommer Hende ikke at sælge den, men ved Overgivelse at tilbyde Grundeieren den med Betaling efter billig Vurdering, eller skjøde den af til Andre efter Aftale, og skal denne Eiendom ophøre, naar den vandfalden Bygning er fjernet fra Grunden. Dette bekræftes herved af os begge med vore Underskrifter i Overværelse af Vidner. – Skjerdingstad den 20de Decbr. 1859. A. Ellefsen – Martha Helgesdatter med Hjælp af min Fuldmægtig Peder Andersen Eid Nøtterø Fjd: Ole Andersen – Niels Andreasen.

№ 4. Attest.

Herved Skjønnes vitterlig, at Skjøder Mathias Andersen østre Hvaal, har tilbage mer Ejer af en Gaard i Skjerdingstad i Stokke Prgd., med Bygninger afsat den 3de April i den kommende April 1835 til Fortsættelse, skjønt Forandringer under min Gaard og Bygd. – Stokke Prgd. d. 19de Decbr. 1859. Rørholt (L.S.) Lovbefalet Betaling 32 S. til Stokke Skilling – udlagt. Rørholt.

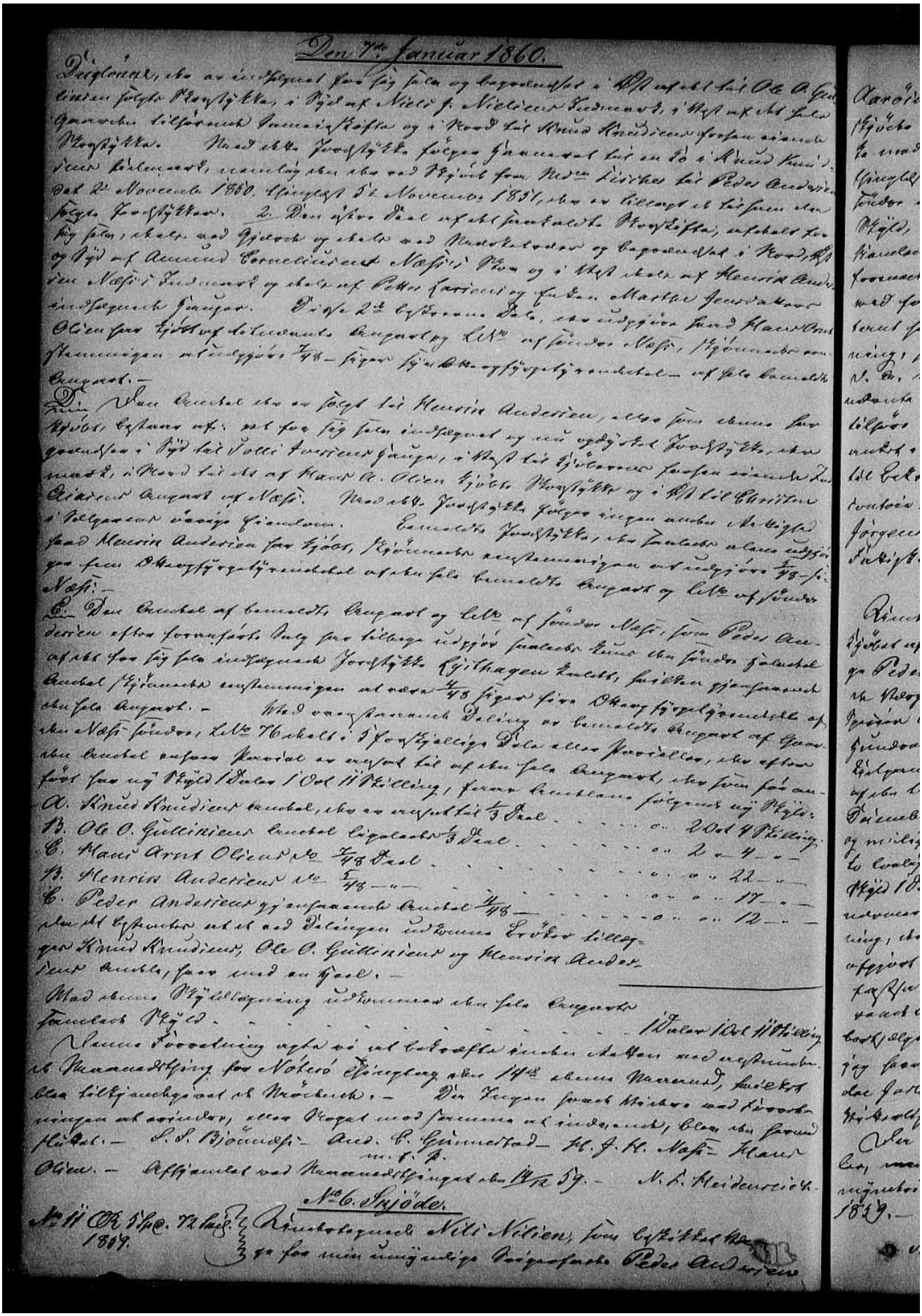
№ 5. Delings- og Skyldsætningsforretning.

Aar 1859, den 9de December, blev en Delings- og Skyldsætningsforretning afholdt paa Gaarden Mosfjorden i Nøterø Prgd. af undertegnede dertil lagmandsvalgte Mænd: Søren H. Bjørnaas, Knud J. Mosfjord, Knud Olsen Knudsen Knudsen og Anders Christensen Gunnerstad, for efter Forlangende af Skjøderen Ole O. Gulliksen samt Mellem Anders Andersen og Knud Olsen Mosfjord, at forrette Deling og Skyldsætning af de Midler, som efter den fra Skjøderen ufuldbyrdede Skjøde af 29 Novbr. 1858 skal udredes af Gaarden Mathias Andersen № 29 Litr. H Mosfjorden, af ny Skyld 1 Daler 1 Ort 11 Skilling i Nøterø Prgd., hvilken Skyld Angaaende som den har søgt til vorommeldte Skjøder med Undtagelse af at Skyld for Fig skal afsendes Gaardbruger Ole Knudsen Gulliksen Lillejorden Eiendom Litr. [illegible], hvilken Eiendom Peder Anders



Den 7de Januar 1860 317

ved de forskjellige Salg som foretages. Hvor da Jørgen Hansen Knud
ved Auctionen tilstaar og forelagde Regningen, ikke nødtørftig
Forretning. Der bekjendtgjøres, at umiddelbar efter Auctionen vilde
bestilt Middag i Borgestuen, Middagen Kl. 1 Middag. Endvidere bem-
get af Gaardbr. Nash sønder blant Skovstykket og afmærket ogsaa
og bekjendt den hele Gaard Jørgen, saavel indhus som udbygninger,
for Salget og Skjødeskrivningen af nedenfor skrevne, undertegnede
Ole Olsen Gaard Knud O. Knudsen for Kjøb, ikke bestaar af: 1de Jord
forskrevne Hjemmeng, ikke bestaar af et stort Stykke indhegnet Jord, ikke be-
grændser i Nord af Gaardbr. Eidsmark, i Øst af Gjerdet med Anund
Cornelius Nash i Sudvest, i Vest af Gjerdet med Knud Gundersen
Borgen Sudvest og i Nordvest til Gjerdet med Kjøbmand Jensen
Knud Sudvest af Gaardbr. Sønder Nash og skal med alle tilhørende
forrørt Skjøde. 2de Den Bekgrund tilhørende Gaard i et lidet Hus og Gaard
opført, Sameiet Gjerdet taalt, ikke i Vest grændser til Kjøbmand Jensen, i Nord
til Gjerdet med nævnte Nash Hus, i Øst skal med Kjøbmand og ikke
med Niels J. Nielsen Nash i Hus og i Syd med Kjøbmand Jensen
Sudvest af Nash sønder. 3de Den sydøstre Gaardsdel af Bekgrund forskrevne
forskrevne nævnte Brugstykke, ikke i Øst begrændser af Veien, i Syd af Hans
Andersen Brugstykke, i Vest skal af Kjøbmand Jensen Sudvest og skal af Niels
Nielsen Nash i Sudvest og i Nord af den nævnte Gaardsdel af Bekgrund
stykke, ikke opsøgt til Ole O. Gulliksen, som forklarer ikke at være enig med Au-
talerne ikke bygninger med undtagelse Huus i Brugstykket vestre Vand med
Gjerdet med Niels J. Nielsen Sudvest og gaaer ret med Øst forbi
merkede Egnemærker, til et merket Stenrøse, ikke staaer i Brugstykket vestre
Vand i Midtpunkten af Veien. Disse 3de bestaaende Dele, ikke udgjør Gaard Knud
Knudsen Kjøb, af Auctionen Bekgrund og Lilla af sønder Nash, Hjemmelen
vare tilmeldig ikke udgjør 3/10 som Forskjellen af selv Bekgrunden.
4de Den Gaardsdel Ole O. Gulliksen Kjøb, bestaar af: 1. ikke fundskrevne
vestre Nashlunden, ikke bestaar af et stort Stykke indhegnet Jord, ikke er begrændset
i Øst af Kjøbmand Jensen Sudvest Bekgrund Kjøbmandsveien taalt, i Syd af Gaard
Ole Kjøb i Sudvest, i Vest af Veien Lovrik Pedersdatters Bekgrund af sønder Nash
og i Nord af Veien. 2. Den vestre Nashlunden taalt, ikke bestaar af et stort
stykke afmærket Jord, ikke i Øst grændser til ovennævnte Bekgrund af Nash,
ikke til Vest Veien Lovrik Pedersdatters, i Syd til Gaard Anund Knudsen
Sudvest, i Vest til Gaardbr. til de og i Nord til Veien. 3. Den sydøstre
Gaardsdel af ikke forskrevne Gulbergløkke, ikke er indhegnet paa de 3 Sider og
grændser i Øst med Kjøbmandsgaden, i Syd med Kleivin Andersen Bekgrund
af sønder Nash, i Vest med Kjøbmandsveien og i Nord med den nævnte Gaards-
del af Gulberg taxt 792. 4de Den nævnte Gaardsdel af Bekgrunden forskrev-
te nævnte Brugstykke, ikke i Syd grændser med ikke til Knud Knudsen Kjøb
og forøvrigt begrændses Brugstykket, saaledes ikke er indhegnet med ikke nævnte
nævnte ikke bestaaende Gaardsdele, i Vest med den sønderste Dyrgløkke, ikke
er solgt til Gaard Arnt Olsen, i Nord med Anund Cornelius og Knud
Knudsen Jørgen Hans og i Øst med Veien. Disse 4 bestaaende Dele,
ikke udgjør Gaard Ole O. Gulliksen Kjøb som formeldt, Auctionen og Lil-
af sønder Nash, Hjemmelen vedkommende ikke udgjør ikke Bekgrunden 1/3 Dele
som Forskjellen af selv Auctionen.—
Den Gaardsdel Gaard Knud Arnt Olsen Kjøb, bestaar af: 1. ikke fundskrevne

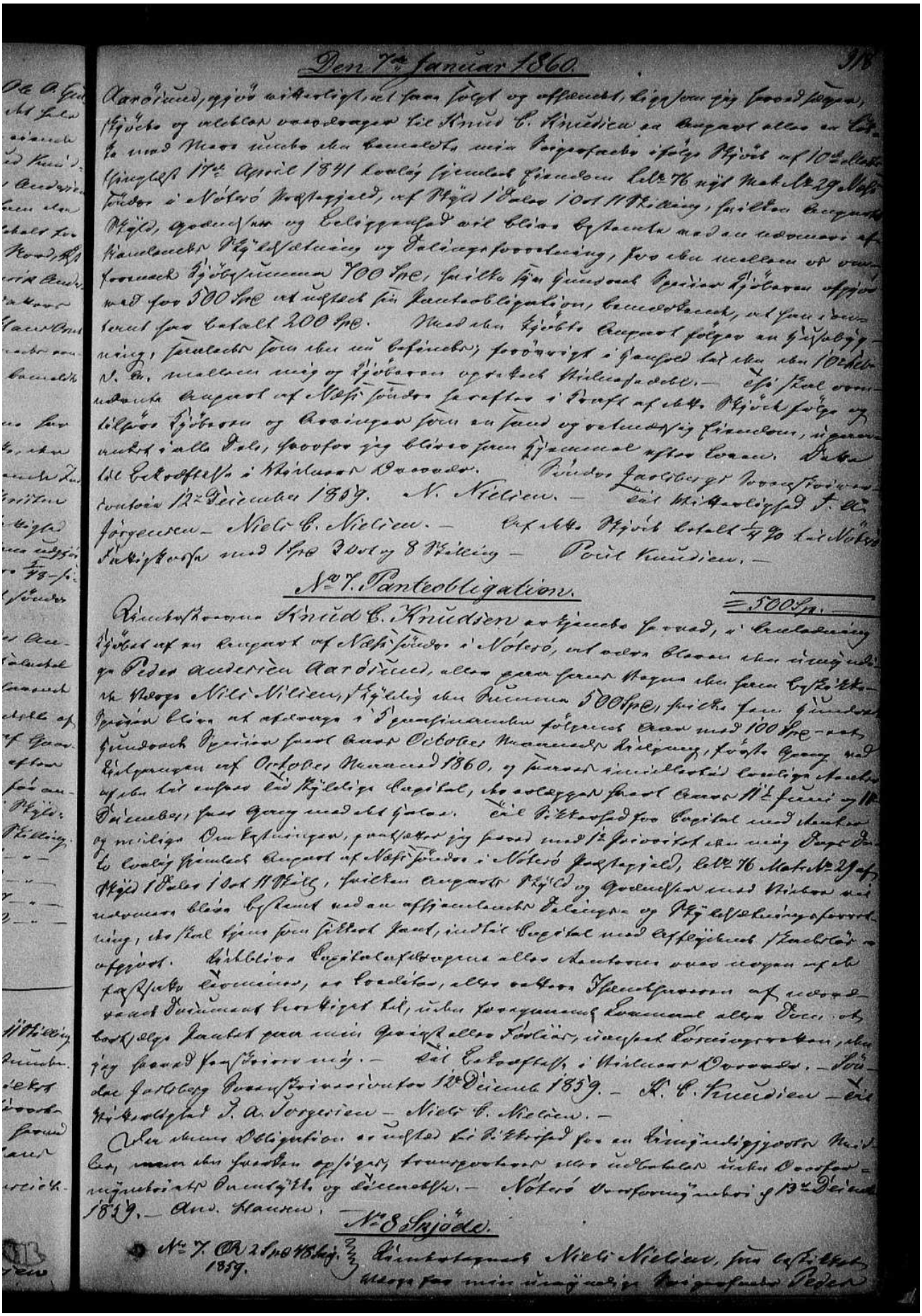


Den 7de Januar 1860.

Dette Dokument, ikke av indbefattet den solgte og bygningsrørt i Ødegaarden til Ole A. Gulbrandsen følgte Hovedgaard, i Bjørkedalen af Niels J. Nielsen Sudmann, i Hvidsten af det solgte Gaardsbrug tilhørende Sommerstedten og i Rand til Knud Knudsen forpantede Hovedgaard. Med ikke Jordskyldte følger Gaardsrørt til en Ø i Knud Knudsen's Eie beliggende, nemlig den ikke ved Pynt fra Nedre Løvtheb til Peder Andersen Dat 2de November 1860. Skjøtet Dte November 1854, ikke er tilbragt at tinglæsen den følgte Jordskyldte. 2. Den østre Dal af det pantsatte Hovedgaard, utbestaaende af solgte, skalv. ved Gjerde og skalv ved Nedrekvarder og bygningerne i Rand, Bjørkedalen af Knud Cornelius Nash i Øvre og i Hvidsten skalv af Henrik Andersen Nash i Sudmann og skalv af Peder Larsen og Enken Martha Jensdatter indbefattende Jorden. Den 2de østre Dal, ikke udgjøre Rand Klaus Olsen fra Hjørdyr bebeværede Bygning og Kl.te af Sønder Nash, Hjørnemærke ommeligen utlendgjøre 7/48 — Syvogfyrretyvendedele — af Hele Eiendommen Bygning. —

Den Rente Rentebal ikke er solgt til Henrik Andersen, ikke som ommeldte Hovedgaard, bestaaer af: det fra solgte indbefattede og nu vedbørende Jordskyldte ikke gaardsbrug i Bjørkedalen, i Hvidsten til Hellik Andersen Sudmann, i Rand til ikke af Klaus A. Olsen Hjørdyr Hovedgaard og i Hvidsten til Christian Olsen Bygning af Nash. Med ikke Jordskyldte følger ingen anden Rentebal i solgte ikke Eiendom. Ommeldte Jordskyldte, ikke Henrik Andersen fra Hjørdyr, Hjørnemærke ommeligen ut udgjøre 7/48 — Syvogfyrretyvendedele af ikke Hele Eiendommen Bygning og Kl.te af Sønder Nash. —

Den Rentebal af ommeldte Bygning og Kl.te af Sønder Nash, som Peder Andersen ikke fra solgte indbefattede Jordskyldte Hjørdyr Eiendom Rentebal Hjørnemærke ommeligen ut udgjøre 4/48 Fjorogfyrretyvendedele ikke Bygning. — Med ommeldte Deling er bemeldte Bygning af Nash-Sønder, Kl.te Halvdel i Jordskyldige Dele eller Jordskyld, ikke Rentebal ovenfor Jordskyld er oversat til af ikke solgte Bygning, ikke som fået paa A. Knud Knudsen Rentebal, ikke er oversat til 1/3 Dal . . . . . 2 Dal 4 Skilling
B. Ole O. Gulbrandsen Rentebal tilgaaende 1/3 Dal . . . . . " 2 " 4 " "
C. Klaus Arnt Olsen Kl.te 7/48 Dal . . . . . " 2 " 4 " "
D. Henrik Andersen Kl.te 5/48 " " . . . . . " 22 " " "
E. Peder Andersen gjenværende Rentebal 11/48 " . . . . . " 17 " " "



Den 7de Januar 1860. 318

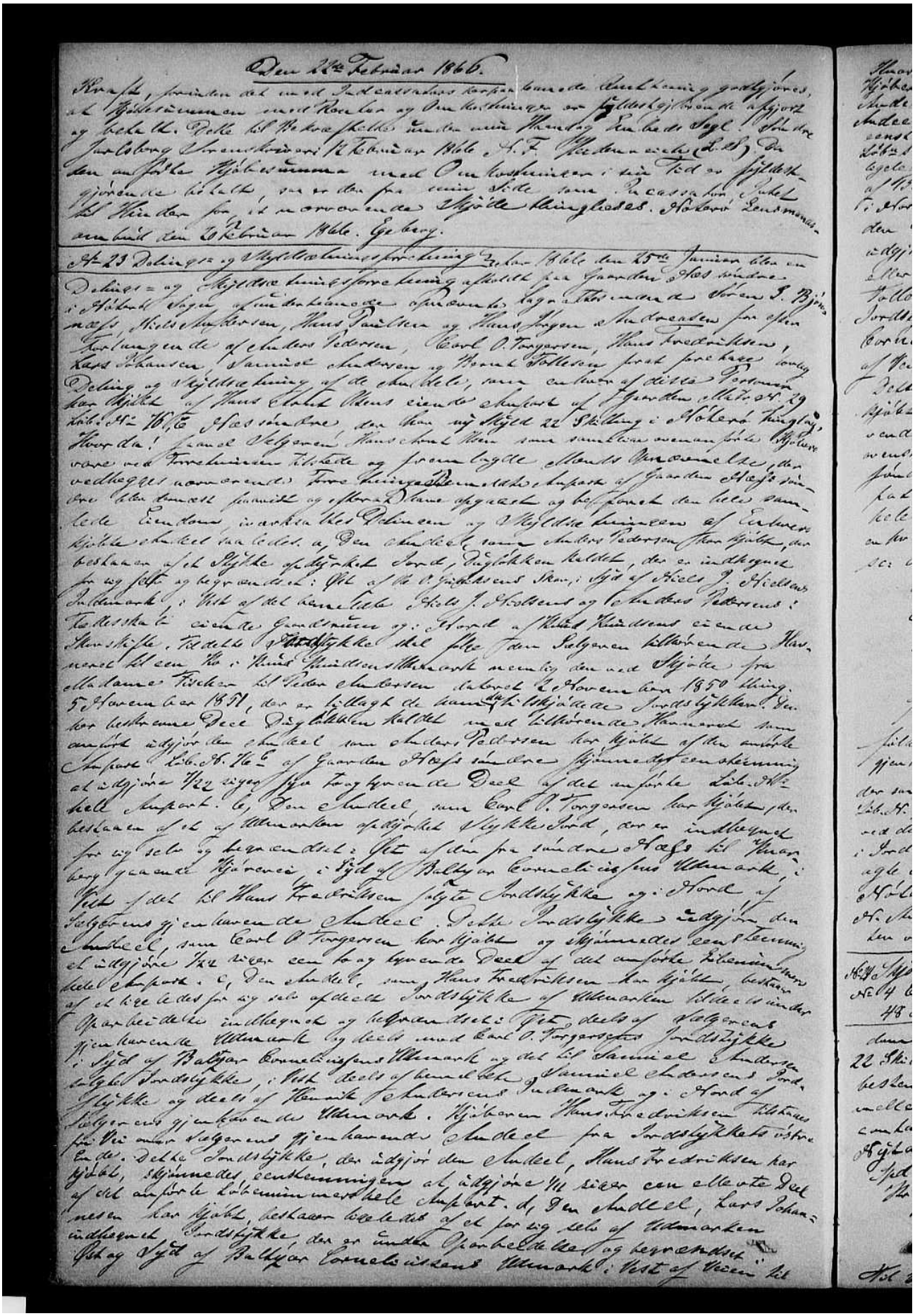
Aarøsund, ggiør vitterligt at foran Retten og aflagde, Lagrettes Eed Handlende og Ekspeditør Knud C. Knudsen av Aarøsund alene en Ekspedition med Mere under den Kaution som Bevilgningsbrev af 10de Februar Sidstl. 17de April 1841 dertil er given, Eiendommen Lit. 76 nytt Matr. No. 29 Matr. No. Gaarden i Nøtterø Prestegjeld, af Hytte 1 Dæler 1 Ort 11 Skilling, saalidet Bygningen Hytte, Gaardsrum og Tilliggende ved Skjøde af 13de Februar 1857 er bleven bestaaende ved Handelen Hytteforretning og Tilliggende, som den mellem af vorne Knud Knudsen og Peder Andersen Aarøsund, for 700 Spd, saalidet han Gjældsbrev af 5de Januar 1857 for 500 Spd af ovennævnte Gaard Hytte Tilliggende, Gaardsbrug, af som i denne Handel for betalt 200 Spd. Med den Hytte Bygningen følger en Gjødselbygning, Fjøsbro som den nu befindes, forøvrigt i Gaarden det den ved 10de Matr. No. medfølger og Hytteboen opført Skilleskodde. — Efterstaaende Gjæld overtages af Køber for Selger af den Hytte Hytte Tilliggende og Bygningen som en Deel og ordnes sig Eiendommen, nemlig: Gjæld i alle Dele, saavelsom sig Bygningen Hytte Tilliggende ofter Taxt. Dette til Tekstfelts i Skiftets Overvær. Peder Andersen Aarøsund 12te Decembr 1859. N. Nielsen. — Det Skiftevidne Hytte Tilliggende Jørgensen — Niels C. Nielsen. — Eksibitum Hytte betalt 1/4 20 til Nøtterø Sakførerskr. med 1 Spd 3 Mk og 8 Skilling — Knud C. Knudsen. —

No 7. Panteobligation. = 500 Spd.

Undertegnede Knud C. Knudsen av Hytte Tilliggende, i Anledning Hytte af en Kaupekt af Matr. No. i Nøtterø, at skulle blive den Hytte Tilliggende Peder Andersen Aarøsund, eller paa dennes Vegne den som Eiendommen Hytte Tilliggende Niels Nielsen, Hytte Tilliggende den Summa 500 Spd, saalidet som Gjældsbrev Hytte Tilliggende blive at afbetale i 2 Terminer forfalne den med 100 Spd — Eet Hundrede Spd Hytte Tilliggende første Gang til Oktober Maaned 1860, og Resten inden Udgangen af Oktober Maaned 1860, og Resten inden Udgangen af Oktober Maaned 1860, og saaledes indtil Gjældsbrevet Hytte Tilliggende Capital, den ovenfor Hytte Tilliggende 1/2 Januar og 1/2 Decembr, første Gang med det første. Det Eiendommen Hytte Tilliggende Capital med Renter og vedlige Omkostninger, pantsætter jeg herved med 1ste Prioritet den mig Peder Andersen Aarøsund Hytte Tilliggende Eiendom Matr. No. 29 af Hytte 1 Dæler 1 Ort 11 Skilling, saalidet Bygninger Hytte og Tilliggende med Mere som nedenfor bleve bestaaende ved den afhændede Gaard Hytte Tilliggende Forretning, det skal hjem som fælles Jord, indtil Capital med Afgiftens Rente Hytte Tilliggende ophørt. Skulde Capitalen Hytte Tilliggende eller Renten Hytte Tilliggende paa Forfaldstiden, ei betales, eller andre Pligtforsømmelser af nævnte Art Hytte Tilliggende indtræffe, saa er Panthaveren Hytte Tilliggende berettiget til, uden Forkyndelse Hytte Tilliggende eller Dom Hytte Tilliggende at lade Eiendommen Hytte Tilliggende ved offentlig Auktion Hytte Tilliggende sælge, og af Provenuet Hytte Tilliggende Capital med Renter Hytte Tilliggende og Omkostninger Hytte Tilliggende samt Erstatning for Tab, som maatte være mig Hytte Tilliggende forvoldt, at erholde Betaling. Det Eksekutionsforretning Hytte Tilliggende skal ligeledes kunne skee, naar den Forsikring, som Hytte Tilliggende Eiendommen Hytte Tilliggende er Brandforsikret for, ikke bliver fornyet ved Forfaldstiden. — Det Eksekutionsforretning Hytte Tilliggende skal ligeledes kunne skee, naar den Forsikring, som Hytte Tilliggende Eiendommen Hytte Tilliggende er Brandforsikret for, ikke bliver fornyet ved Forfaldstiden. — Nøtterø Overformynderi Kontor d 13de Decbr 1859. — Knud C. Knudsen. —

No 8 Skjøde.

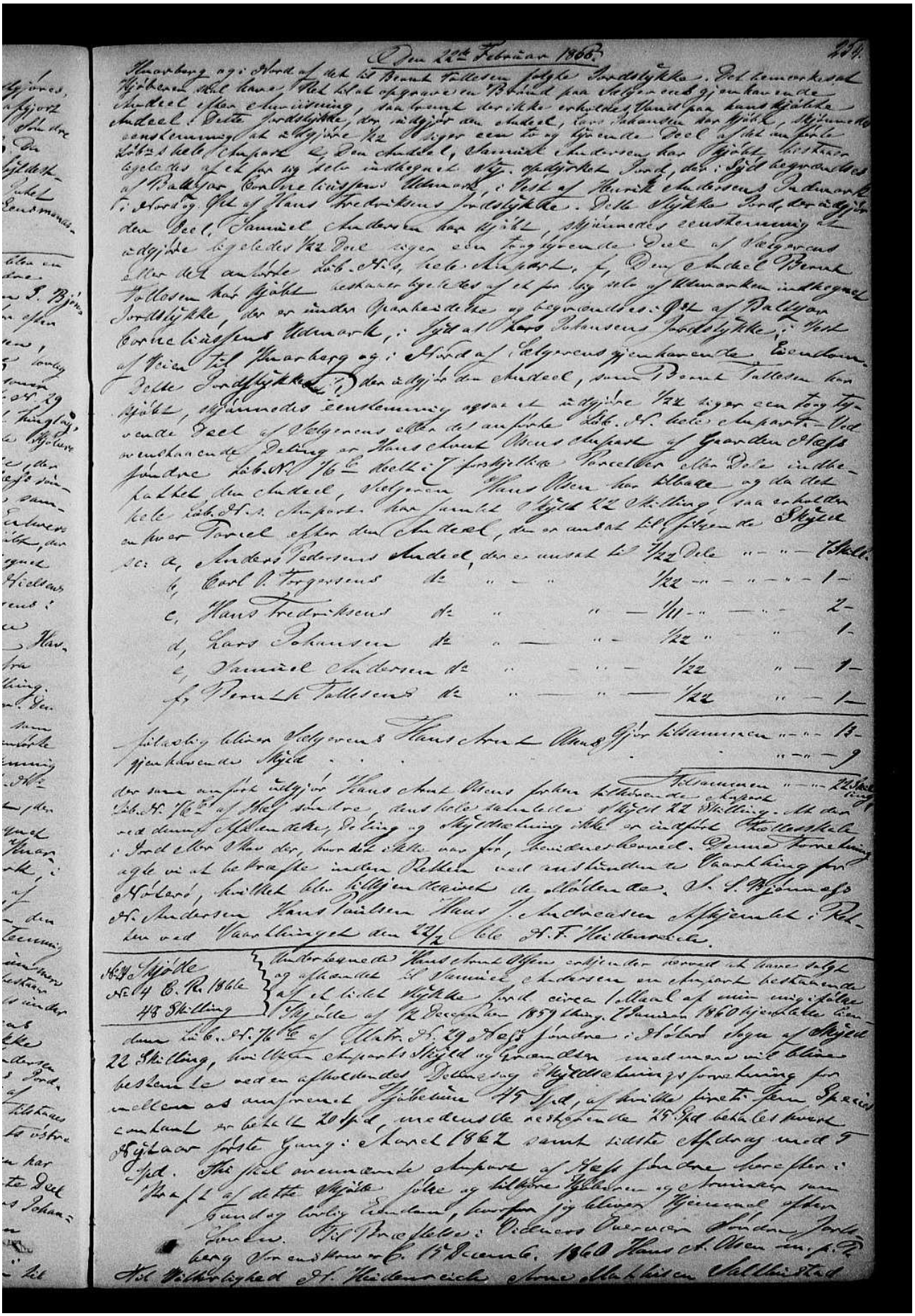
No 7. Ex. 25/8 1859. Undertegnede Niels Nielsen, som Eksekutor Hytte Tilliggende Hytte Tilliggende Hytte Tilliggende



Den 22de Februar 1866.

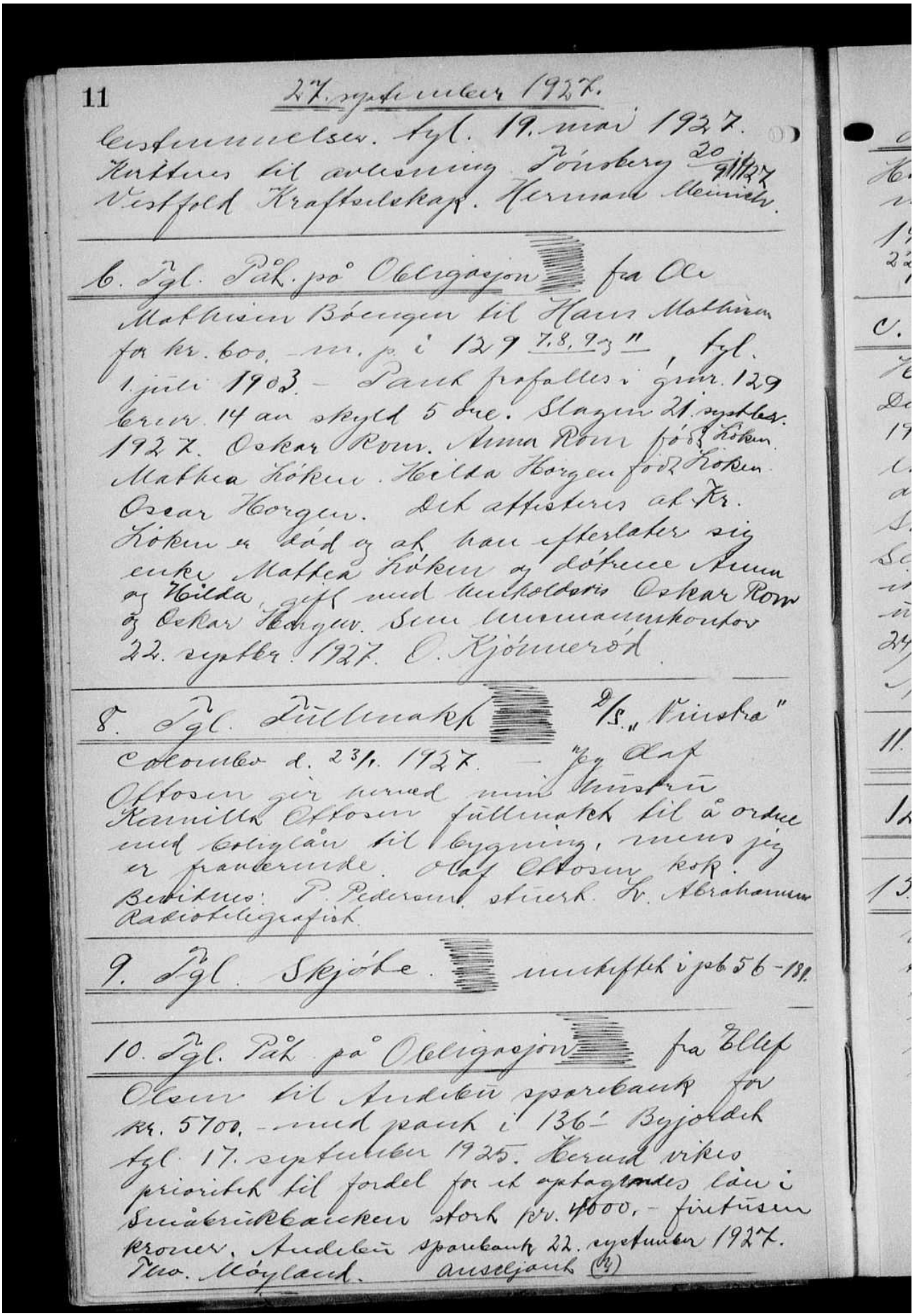
Kvarstå, hvorsaa det med Justitsraadens Kreditorer bemeldte Auktionsskjøde gradtjøres, at Skjødesummen med Renter og Omkostninger er betalt Gjenparten af Skjødet og bekræftet. Dette bekræftes under min Haand og Segl. Ut supra Jarlsberg Sorenskriveri Hvalstad Bro d. 22 Februar 1866. H. F. Heidenreich (L.S.) Da den anførte Skjødesummen med Omkostningerne i sin Tid er fyldestgjørende betalt, vare de den fra sine Skjøde samt Pantebrevet Inskription paa Thi dem for de nævnte Skjøde tilhørende Ejendomme. Hokksund Lensmandskontor den 28 Februar 1866. Gjeberg.

Nr. 23 Deling- og Skjødeforhandlingsprotokol for Lier Hvalstad den 25de Januar 1866 blev en Deling- og Skjødeforhandling afholdt paa Gaarden Store Mustene i Hvalstad Sogn af indbetalende ophævende Lagrettemænd Ole Bjørnaas, Niels Olsen, Hans Paulsen og Hans Hagen af den ene Deltagende af anden Part Carl O. Torgersen, Hans Fredriksen, Lars Johansen, Samuel Andersen og Hans Pettersen samt forevises Deling og Skjødeforhandling af de ubebo Huse, som er blevne af Ole Pedersen Hjelle af Hans Olsen Mustes eiende Skyldpart af Gaarden Hvalstad No. 29 Lods No. 16, 17 og 18 saaledes, den Hans Olsen Muste nu skjøder til Ole Pedersen Hjelle for 1000 Spd. Hvorda! Samuel Helgaasen, Hans Olsen Muste samt Ole Pedersen Hjelle vare ved Forhandlingen tilstede og fremlagde Mandtalsseddelen, der vedlægges nærværende. Forne Ejendomme Bygninger paa Skyldparten af Gaarden Hvalstad Lods No. 16 bestaaende af Stuehus, Stabur og Fjøs ere ved Branden 1865 ødelagte og bestyrede den hele Ejendom i marken Mai Maaned 1865 Ole Pedersen og Skjødets Hjemmel af Carl O. Torgersen Hans Hjelle, der er indbegrebet Lods No. 16 b. af Gaarden Hvalstad Store Mustene Hjemmelsdel Skyldpart, der er indbegrebet Lods No. 16 b. af Gaarden Hvalstad Store Mustene Hjemmelsdel Skyldpart. a, Den Andel, som Ole Pedersen Hjelle har købt, derbestaaer af et Ubenavnet Stykke af Hvalstad Jord



Den 22de Februar 1866 254.

Haraberg og i Stand af det til Bonde Tallesen solgte Jordskykke. Det bemerkes at Kjøberen ikke kunne faa lovlig Adgang over Bondens gjenkaarende Andeel i Stedet for ekvivalering, saa længe der ikke erhverves Grund paa hans Gjørke Andeel. Dette Jordskykke, der indgjør den Andeel, som Johannes Bjørnes Enkes Boe ved Auktion har kjøbt, tilligemed Ejendommens Løb. St. hele Skyld, hvilken Andeel Bonde Tallesen har kjøbt, eskaaer Gjerdes af ex for sig selv indtegnede Vg. opdyrkede Jord, der i Syd begrændses af Baldyan Bondens Eiendom i Nord af Ulrik Andersens Jordskykke, i Vest af Hans Fredriksens Jordskykke. Dette Skykke Jord, der indgjør den Andel, Samuel Andersen har kjøbt, tilligemed Ejendommens Løb. St. hele Skyld



11 27. september 1927.

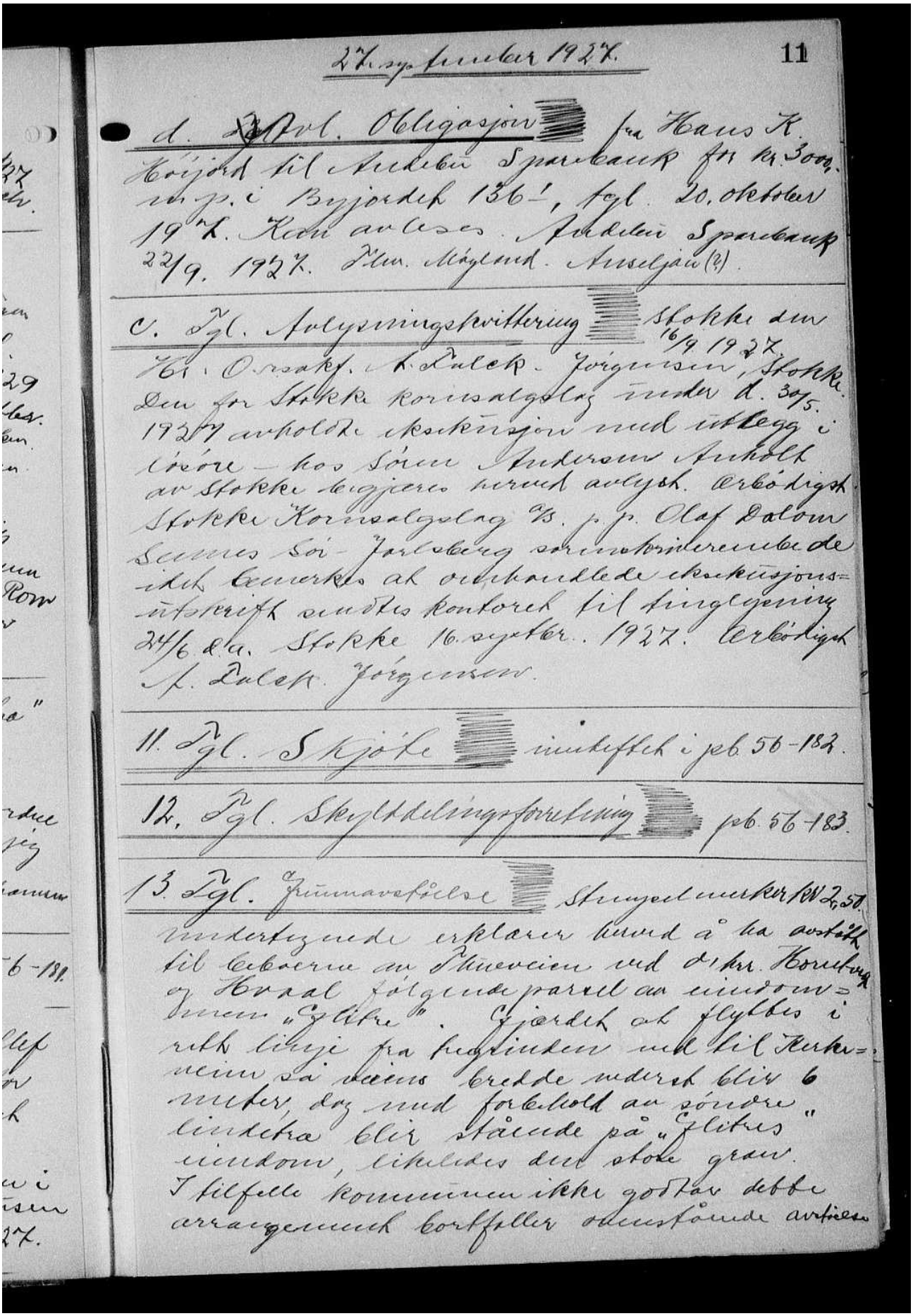
Lestrunnelse. Tgl. 19. mai 1927. Kvittens til avlesning Tønsberg 20/9 1927 Vestfold Kraftselskap. Hermann Mennich.

6. Tgl. Påk. på Obligasjon [redacted] fra Ole Mathisen Bøengen til Hans Mathisen for kr. 600,- nr. p. i 129 7.8.7½" , tgl. 1. juli 1903. - Pant profalles i grnr. 129 bnr. 14 av skyld 5 øre. Slagen 21. septbr. 1927. Oskar Rom. Anna Rom fød Køken. Mathea Køken. Hilda Borgen fød Køken. Oscar Borgen. Det attesteres at Kr. Køken er død og at han efterlater sig enke Mathea Køken og døtrene Anna og Hilda, gift med kontoldoris Oskar Rom og Oskar Borgen. Sem lensmannskontor 22. septbr. 1927. O. Kjønnerød.

8. Tgl. Fullmakt [redacted] 2/S. „Vinstra" Colombo d. 23/9. 1927. - "Jeg Olaf Olsrosen gir herved min Hustrue Kamilla Olsrosen fullmakt til å ordne med Obligån til bygning, mens jeg er fraværende. Olaf Olsrosen kokk. Bevidnes: P. Pedersen. stuerk. K. Abrahamsen Radiotelegrafist.

9. Tgl. Skjøde. [redacted] innkjøpt i pkt 56-181.

10. Tgl. Påk. på Obligasjon [redacted] fra Ellef Olsen til Sundbeh sparebank for kr. 5700,- med pant i 136- Byjordet tgl. 17. september 1925. Herved vikes prioritet til fordel for et optagendes lån i Smålenenes Brandkasse stork kr. 4800,- firetusen kroner. Sundbeh sparebank 22. septmber 1927. Thv. Myklaud. ansvarlig (S)



27. sep. tinglest 1927. 11

a. Skjøt. Obligasjon [redacted] fra Hans K. Krøjord til Stokke Sparebank for kr. 3000. – tre tusen – i Byjordet 136/1, tgl. 20. oktober 1927. Kan avløses. Stokke Sparebank 22/9. 1927. Thv. Mågerud. Anselgan (?).

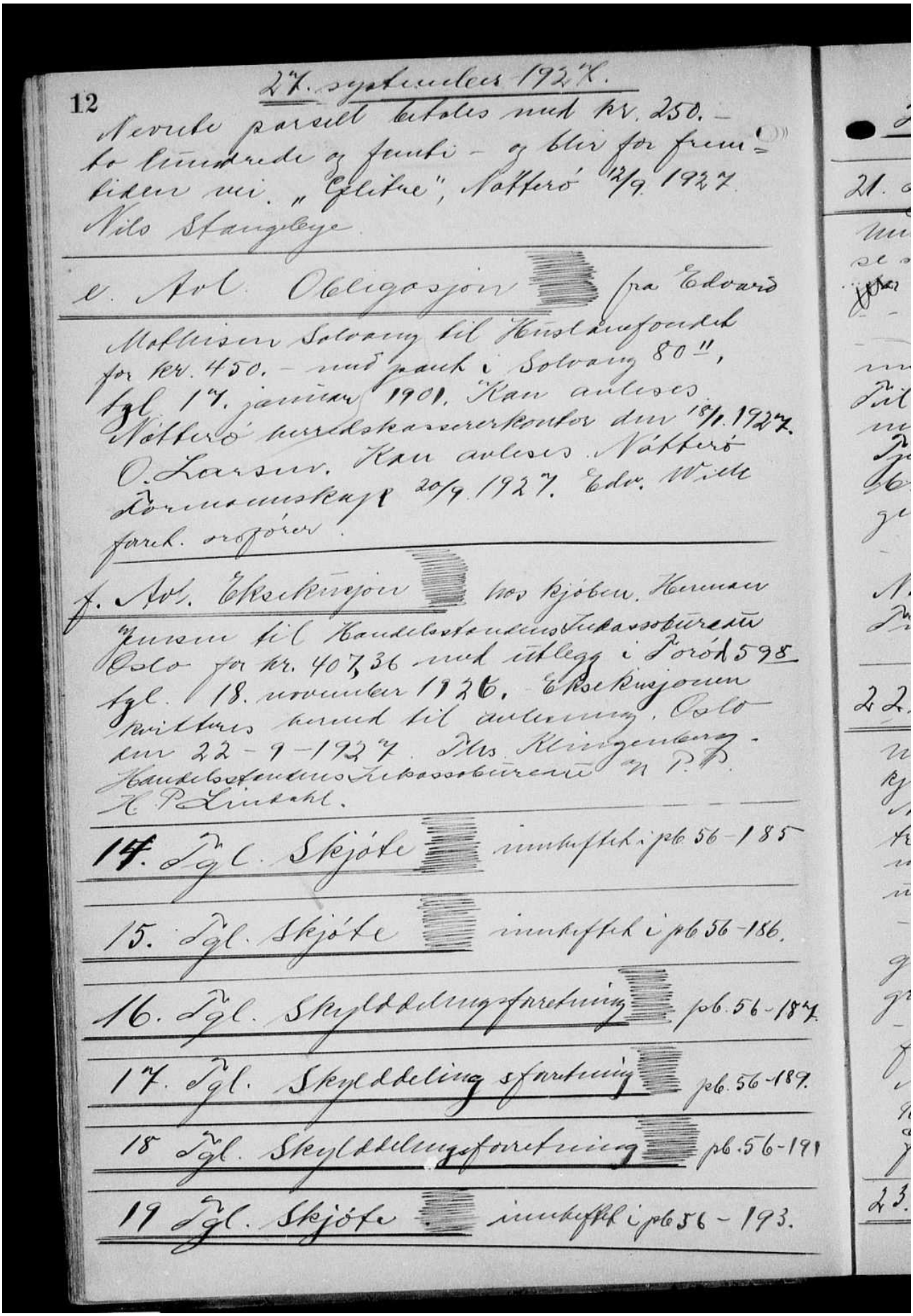
c. Tgl. Avlysningsskrivelse [redacted] Stokke den 16/9 1927. Til: Overskr. i d. Lulek. Jørgensen, Stokke. Den for Stokke Kornsalgslag under d. 30/5. 1927 avholdte eksekusjon med utlegg i løsøre – hos Sven Andersen Aunhold av Stokke – begjæres herved avlyst. Ærbødigst Stokke Kornsalgslag p.s. p.p. Olaf Dalom Sannes Sol- Jarlsberg sorenskriverembede idet bemerkes at ovenbandlede eksekusjonsskrift sendes kontoret til tinglysning 24/6 d.a. Stokke 16. septbr. 1927. Ærbødigst p. Lulek. Jørgensen.

11. Tgl. Skjøte [redacted] innført i pb. 56-182.

12. Tgl. Skyldfordelingsforretning [redacted] pb. 56-183.

13. Tgl. Gjenmavefølge [redacted] Strengelmerker kr. 2,50.

Undertegnede erklærer herved å ha avstått til Eidsvoll av Stokkevoll med d'hr. Kornhaug og Hvaal følgende parsell av eiendommen "Øglitra". Gjerdet skal følges i rett linje fra hegningen ved til Kirkemoen så dennes bredde nedenfra blir 6 meter, dog med forbehold av søndre linjetre blir stående på "Øglitras" eiendom, likeledes det store gran. I tilfelle kommunen ikke godtar dette arrangement bortfaller ovenstående avtale.



12

27. september 1927.

Nevnte parsell betales med kr. 250.– to hundrede og femti – og blir for fremtiden mit. „Gluine", Nøtterø 22/9 1927.
Nils Stangeby

e. Avl. Obligasjon [redacted] fra Edvard Mathisen Solvang til Husbankfondet for kr. 450.– med pant i Solvang 80 11, tgl 17. januar 1901. Kan anlyses. Nøtterø herredskassererkontor dm 18/1. 1927. O. Larsen. Kan anlyses. Nøtterø tinglensmannskontor 20/9. 1927. Edv. Wille fornk. forretn.

f. Avl. Ekstrasjon [redacted] hos kjøben. Herman Jensen til Handelsstandens Brandassuranse Oslo for kr. 4073,36 med tillegg i Forsikring tgl. 18. november 1926. Ekstrasjonen påtegnes herved til anlysning. Oslo dm 22-9-1927. Thos. Klingenberg. Handelsstandens Brandassuranse A/S P.P. H. P. Linstad.

14. Tgl. Skjøte [redacted] innkjøpt i pb. 56-185

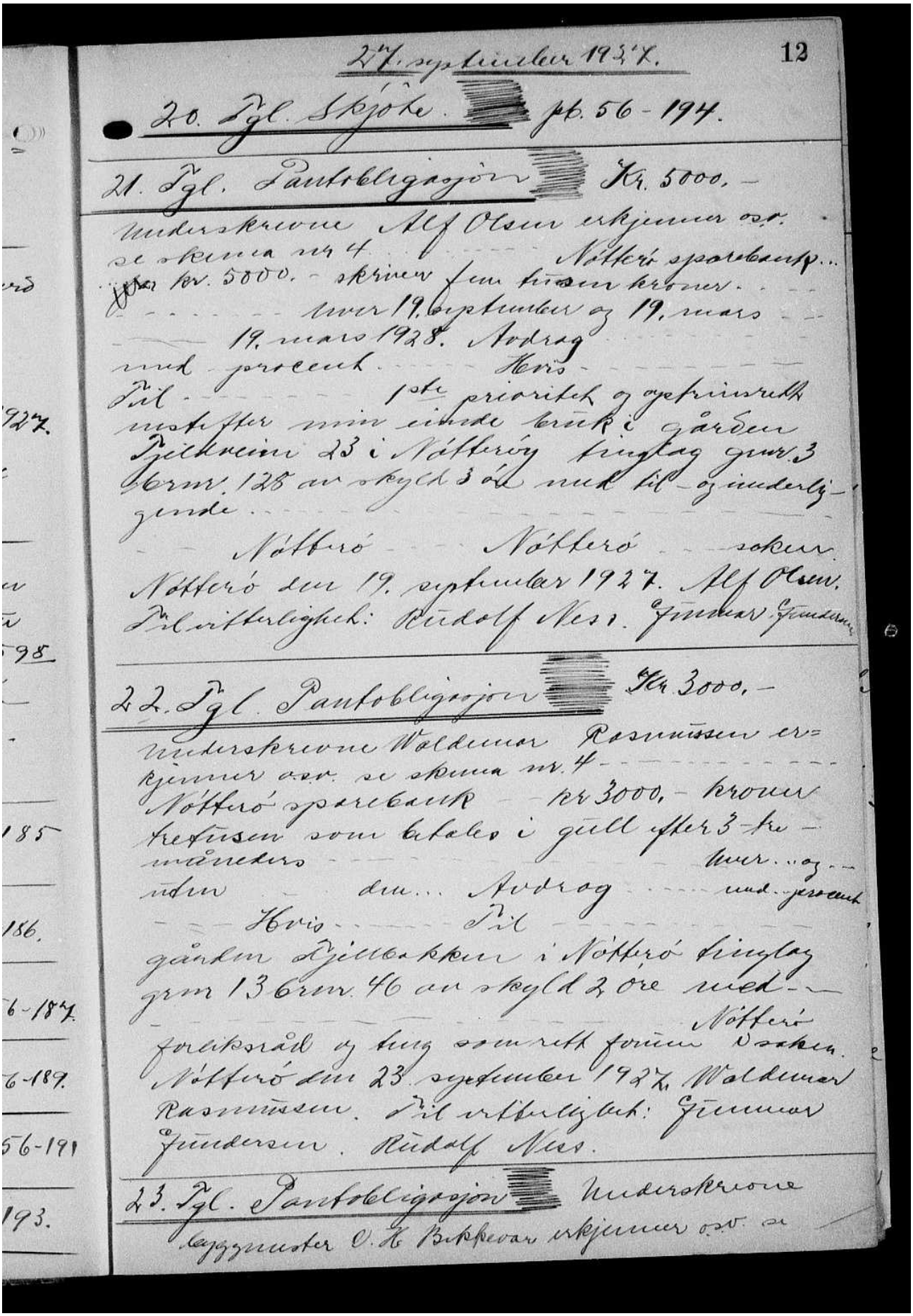
15. Tgl. Skjøte [redacted] innkjøpt i pb 56-186.

16. Tgl. Skyldfordelingsforretning [redacted] pb. 56-187.

17. Tgl. Skyldfordeling sforretning [redacted] pb. 56-189.

18 Tgl. Skyldfordelingsforretning [redacted] pb. 56-191

19 Tgl. Skjøte [redacted] innkjøpt i pb 56-193.



27. september 1927. 12

20. Tgl. Skjøte [redacted] pk. 56 - 194.

21. Tgl. Pantobligasjon [redacted] Kr. 5000.-

Underskrevne Alf Olsen erkjenner oss. se skrevne nr 4 Nøtterø sparebank ... for kr. 5000.- skriver femtusen kroner ... uner 19. september og 19. mars ... 19. mars 1928. Avdrag med ... prosent ... Herfra ... Til ... 1ste prioritet og gjetrinsrett mot hytter min eiende bruk i gården Tjelmeim 23 i Nøtterøy tinglag grnr. 3 brnr. 128 av skyld 3 øre med tilbehør og underliggende ... Nøtterø ... Nøtterø ... saksen. Nøtterø den 19. september 1927. Alf Olsen. Tilstedeværende: Rudolf Næss. Gunnar Gundersen

22. Tgl. Pantobligasjon [redacted] Kr 3000.-

Underskrevne Waldemar Rasmussen erkjenner oss. se skrevne nr. 4 Nøtterø sparebank kr 3000.- kroner tretusen som betales i gull etter 3-tre måneders uner ... og ... dem ... Avdrag ... med ... prosent Herfra ... Til gården Tjelmeim i Nøtterø tinglag grnr 13 brnr. 46 av skyld 2 øre med ... Nøtterø foreksråd og hevd samt rett foruten saken. Nøtterø den 23. september 1927. Waldemar Rasmussen. Til stedeværende: Gunnar Gundersen. Rudolf Næss.

23. Tgl. Pantobligasjon [redacted] Underskrevne Sagbruksbestyrer O. L. Bakkevar erkjenner oss. se

Ankerveien 11

Nabolaget Duken/Skallestad - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Oserød skole (1-7 kl.) 363 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 42 klasser	7 min 4 km
Borgheim ungdomsskole	7 min
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 23 klasser	12 min 7.1 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	7 min 4 km
Færder videregående skole 750 elever	12 min 6.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Dreggveien Linje 113B, N113	4 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	15 min 7.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	37 min

BARNEHAGER

Barnas Have (1-5 år) 76 barn	8 min 0.7 km
Barnas Have V/ Færder kommune	8 min
Hårkollen barnehage (1-5 år) 94 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Meny Nøtterøy	14 min
Kiwi Hjemseng	17 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	9 min
Apotek 1 Teie torg	9 min
Nøtterøy Vinmonopol	10 min

SPORT

Nesskogen idrettspark	10 min
Hårkollhallen	19 min
ENERGY Fitness Borgheim	6 min
EVO Nøtterøy	10 min

«Det er et stille og rolig nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

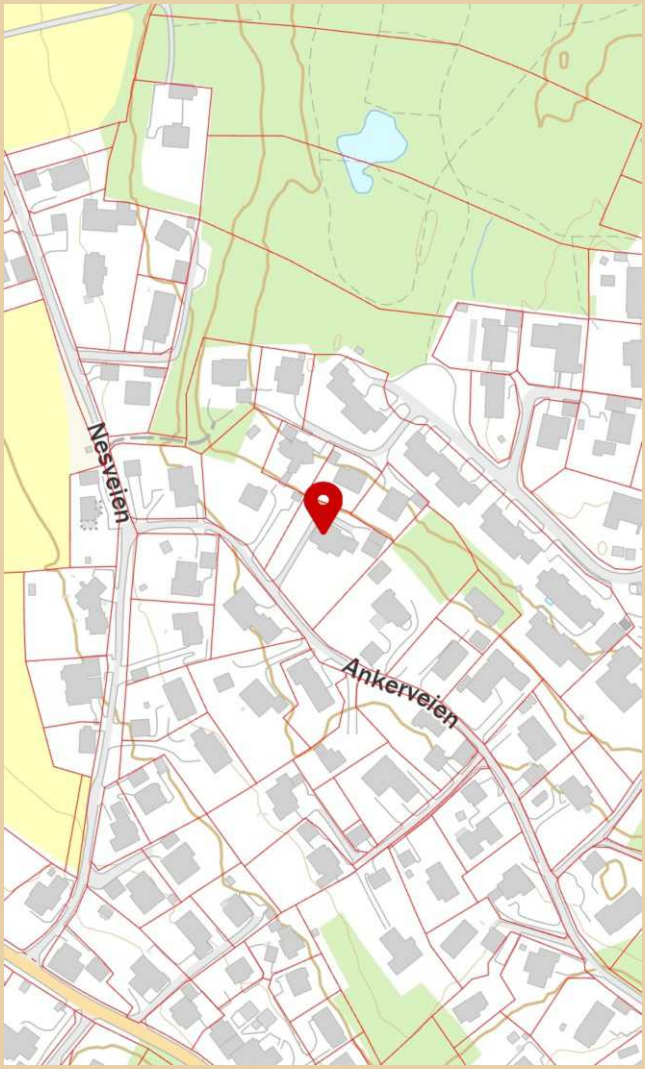
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

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:
Ankerveien 11, 3133 Duken
Gnr. 29, Bnr. 3, Færder kommune.

Oppdragsnummer:
13250150

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Siri Graf Stenberg

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

E-post: siri.graf.stenberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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