# Espelundveien 7

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

**innhold**


04

Nøkkelinformasjon/Megler

---

06

Velkommen til Espelundveien 7

---

76

Beliggenhet

---

86

Eiendommen

---

95

Tekniske dokumenter

---

## Espelundveien 7

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 12 500 000 |
| Omkostninger | 333 490 |
| Totalpris | 12 833 490 |

| | |
|---|---|
| Bruksareal | 234,0 m² |
| BRA-I | 188,0 m² |
| BRA-E | 46,0 m² |
| TBA | 8,0 m² |
| Soverom | 4 |
| Eiendomstype | Enebolig |
| Eierform | Selveier |
| Tomteareal | 2 280 m² |
| Byggeår | 1935 |

# Kontakt vår megler



**Lars Ole Wittingsrud**
Eiendomsmegler / Partner
+47 948 14 053
low@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg








**Velkommen til**

# Espelundveien 7

Velkommen til denne svært flotte eiendommen i Espelundveien 7 - en sjelden mulighet med stor hagetomt, egen brygge, sjøboder og strandlinje!

Eiendommen ligger på populære og attraktive Nesbrygga med særdeles gode solforhold (sol fra morgen til kveld) samt en rolig, tilbaketrukket beliggenhet i en blindgate med tilnærmet ingen trafikk. Her har du Nøtterøys sommeridyll for fullt!

Kort fortalt:
- Sjarmerende, tilnærmet original villa fra 1935 med stort potensiale og muligheter - særdeles velholdt bygningsmasse
- Stor, nydelig hage med mengde av boltreplass
- Strand/sjølinje med egen brygge for flere båter
- Egen sjøbod, samt tinglyst eiendomsrett til halvparten av stor sjøbod vesentlig plassert på naboeiendommen (plass til opplag av båt)
- Sol fra morgen til kveld
- Blindgate
- Sjelden anledning til å skaffe seg en strandeiendom i dette området - skap ditt drømmehjem!
Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!

























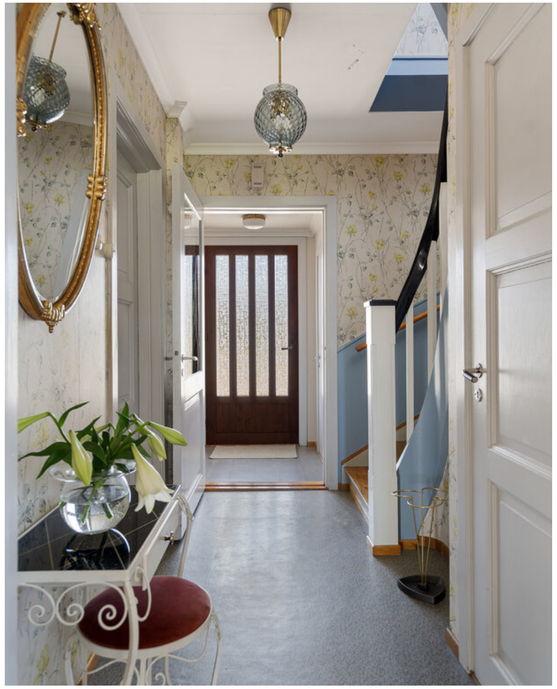







Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

1. etg































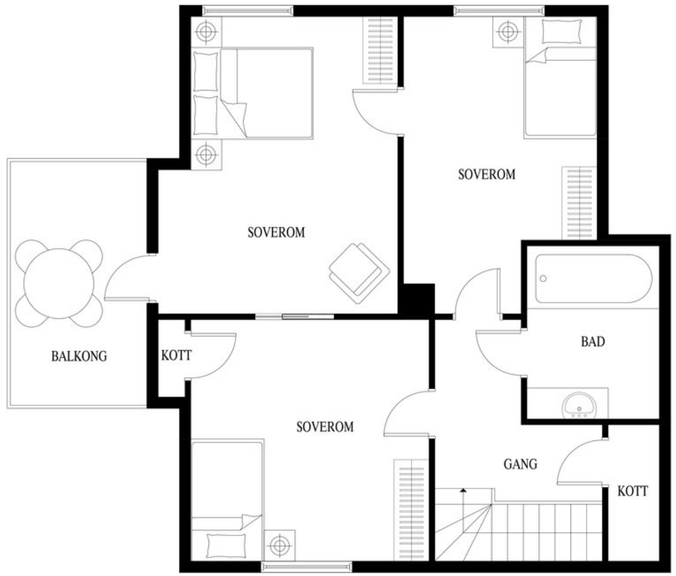













Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

2. etg











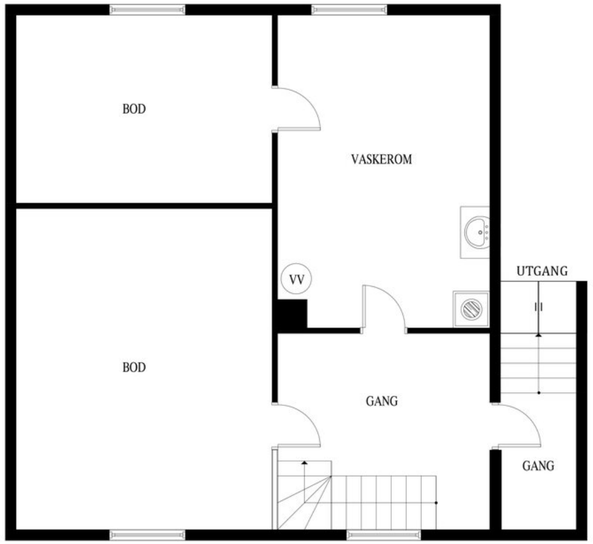













Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Kj. etg

























































































# Beliggenhet

Eiendommen ligger fantastisk flott til i et veletablert og rolig villaområde på attraktive Nesbrygga, med umiddelbar adkomst til sjøen fra egen eiendom.
Dette er et område preget av eneboliger/villaer og store, grønne hager, hvor gatene er trygge for barna og atmosfæren er rolig og avslappet.
Det er kort vei til flere badestrender dersom du ikke vil bade fra egen eiendom, blant annet til Verdun badestrand, et flott friområde med sandstrand, svaberg og stupetårn. Her ligger også Knarberg båthavn. Det er også nydelige turområder, lysløype og idrettsanlegg i Nesskogen.

Hverdagslogistikken er enkel med flere barnehager og skoler innen en kort kjøretur. Føynland- og Oserød skoler er begge omtrent fem minutter unna med bil, og det samme gjelder for flere barnehager. For de eldre barna ligger Borgheim ungdomsskole og Nøtterøy videregående skole også i nærheten. Til fritidsaktiviteter er det kort vei til blant annet Nesskogen idrettspark og ballbingen ved Oserød skole, Fjærholmen seilsenter og Nøtterøy Golfbane.

De daglige innkjøpene gjøres effektivt hos KIWI på Hjemseng og Meny på Skallestad. For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud ligger Teie torg og Bellevuesenteret innenfor en kjøretur på ca. 5 minutter. Tønsberg sentrum, med Farmandstredet og by-/bryggelivet, er cirka 10 minutter unna. Nærmeste bussholdeplass er Masløveien, et par minutters gange fra boligen. For øvrig tog fra Tønsberg jernbanestasjon og fly fra Sandefjord lufthavn,Torp.

## Espelundveien 7

Nabolaget Nesbryggen - vurdert av 39 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Husdyreiere**
- **Etablerere**

### Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Masløveien<br>Linje 113B | 4 min<br>0.4 km |
| Tønsberg stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 14 min<br>6.8 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 35 min |

### Skoler

| | |
|---|---|
| Føynland skole (1-7 kl.)<br>257 elever, 17 klasser | 5 min<br>3 km |
| Oserød skole (1-7 kl.)<br>348 elever, 24 klasser | 5 min<br>3.1 km |
| Torød skole (1-7 kl.)<br>124 elever, 8 klasser | 8 min<br>5.3 km |
| Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.)<br>471 elever, 37 klasser | 6 min<br>3.3 km |
| Borgheim ungdomsskole | 6 min |
| Nøtterøy videregående skole<br>550 elever | 6 min<br>3.3 km |
| Færder videregående skole<br>750 elever | 10 min<br>5.6 km |

«Nær sjøen, koselig og trygt område»

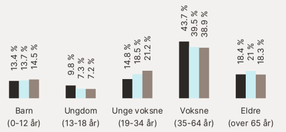
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

### Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Nesbryggen | 998 | 434 |
| Tønsberg | 55 203 | 26 865 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Barnehager

| | |
|---|---|
| Barnas Have (1-5 år)<br>76 barn | 6 min<br>2.8 km |
| Barnas Have V/ Færder kommune (0-...<br>60 barn | 6 min<br>2.8 km |
| Smidsrød Fus barnehage (0-5 år)<br>78 barn | 6 min<br>3 km |

### Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Hjemseng<br>PostNord | 8 min<br>0.6 km |
| Meny Nøtterøy<br>Post i butikk, PostNord | 5 min<br>2.4 km |

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



### Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

### Sport

| | |
|---|---|
| Nesskogen idrettspark<br>Ballspill, fotball, friidrett, sandhåndb... | 11 min<br>0.9 km |
| Føynland skole - ballbinge<br>Ballspill | 5 min<br>2.9 km |
| ENERGY Fitness Borgheim | 5 min |
| EVO Nøtterøy | 9 min |

### Boligmasse



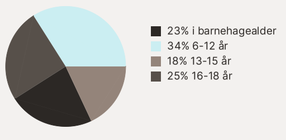

«Rolig etablert familieområde»

Sitat fra en lokalkjent

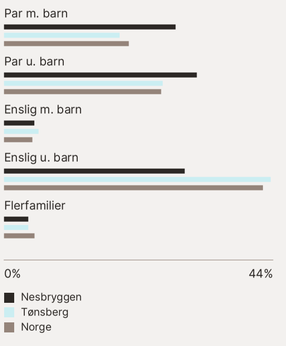
### Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Bellevuesenteret | 8 min |
| Apotek 1 Teie torg | 7 min |

### Aldersfordeling barn (0-18 år)



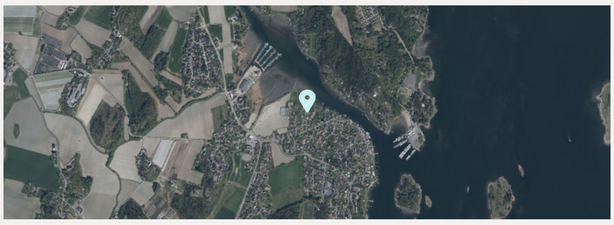

### Familiesammensetning

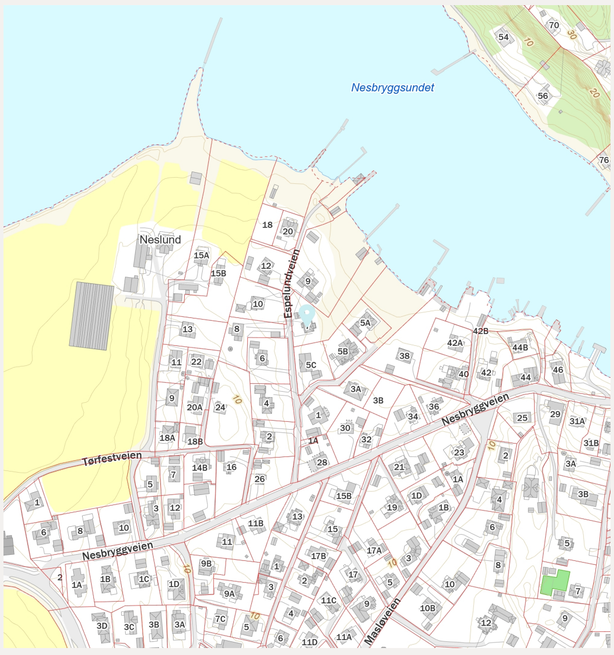



### Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 41% | 33% |
| Ikke gift | 46% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |

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






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





# Innhold

Enebolig som inneholder følgende;
1.etasje: entré/gang, toalettrom, trappegang, kjøkken, soverom, stue og glassveranda/stue.
2etasje: soveromsgang, bad, 3 soverom.
Kjeller: diverse lagringsrom/boder samt vaskekjeller

Uthus med verksted og lagringsrom, samt hems/loft med lagringsplass
Garasje/skjul i tilknytning til uthuset.

Sjøbod nr 1; supert for lagring av båtutstyr m.m.
Sjøbod nr 2 (som i vesentlig grad ligger på naboens eiendom); her deler man ett, stort og åpent rom. Perfekt for båtopplag, oppbevaring, selskapeligheter og andre sosiale arrangementer.

BRA 234,0 m²

---

BRA-I 188,0 m²

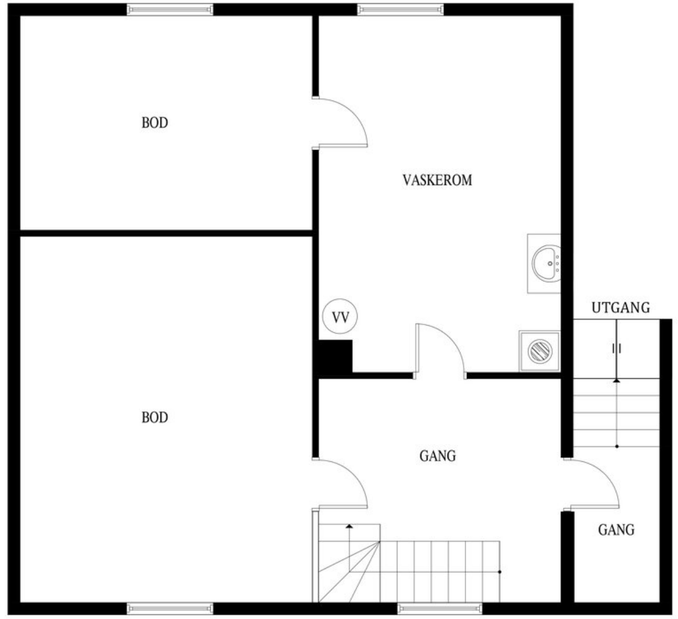
---

BRA-E 46,0 m²

---

TBA 8,0 m²

---




Kj. etg

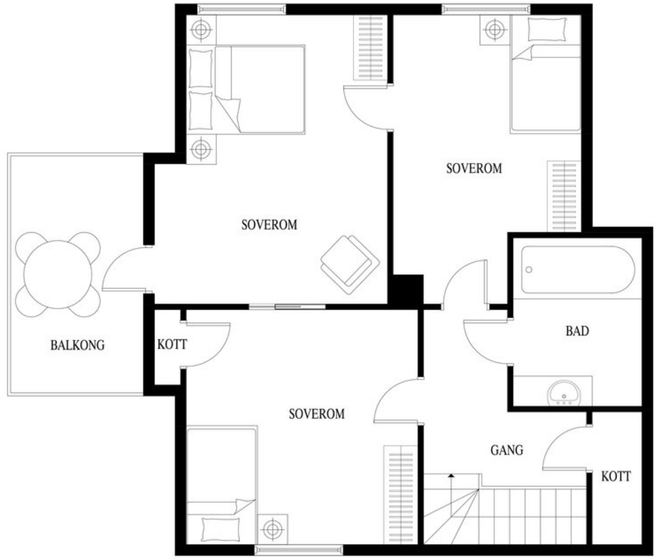
Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

1. etg




Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

2. etg




Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

**Arealer**
Totalt bruksareal: 234,0 m²

- BRA-i: 188,0 m²
- BRA-e: 46,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

**Adkomst**
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

**Selgers egenerklæringsskjema**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Egenerklæringsskjema er ikke utfyllt da eiendommen selges på vegne av et dødsbo. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

**Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport**
Takstmanns beskrivelse av eiendommen i vedlagte Tilstandsrapport:

"Enebolig beliggende i Espelundveien 7 Færder kommune. Boligen ligger i et etablert boligområde. Boligen er oppført ca. 1935. Det tilhører en frittstående utvendig bod/garasje med ukjent byggeår. Det finnes også div. boder nær sjøen mot øst. Boder nær sjøen er ikke medtatt/vurdert eller omtalt i tilstandsrapporten. Boligen er noe ombygget og oppgradert etter byggeår. Det er skiftet flere vinduer på 1990 tallet. Ny varmepumpe i 2023. El-anlegg er oppgradert i 2007. Det er påvist flere avvik hovedsakelig på grunn av alder og slitasje. Det må blant annet regnes med å renovere badet i 2.etasje og skifte drenering. Det er påvist fukt i kjeller. Det vises for øvrig til rapportens øvrige beskrivelser og tilstandsvurderinger."

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:
TG 1:  3
TG 2: 20
TG 3:  4
TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:
Utvendig: Dører
Innvendig: Rom under Terreng
Tomteforhold: Fuktsikring og drenering
Våtrom - bad 2.etasje: Generell

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:
Utvendig:Taktekking, Nedløp og beslag, Veggkonstruksjon, Takkonstruksjon/ Loft, Vinduer, Balkonger, terrasser og rom under balkonger, Innvendige trapper
Innvendig: Overflater, Etasjeskille/ gulv mot grunn, Pipe og ilsted, Innvendige trapper, Innvendige dører
Tekniske installasjoner: Vannledninger, avløpsrør, ventilasjon
Tomteforhold: Grunnmur og fundamenter, Utvendige vann- og avløpsledninger,
Kjøkken: Overflater og innredning, Avtrekk
Spesialrom - toalettrom: Overflater og konstruksjon.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:
Tomteforhold: Terrengforhold

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
-Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp
-Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper
-Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Takstmann kommentar til:
Lovlighet
Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

Arealopplysninger:
Arealangivelser er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av fagkyndig. Arealer er oppgitt i henhold til gjeldende bransjestandard.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten, herunder arealdefinisjoner og målemetode.

**Byggemåte**
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Utvendig
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det vises for øvrig til bygningsdel tak -konstruksjon. Takrenner og nedløp i stål. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er skiftet kledning etter byggeår. Utvendig overflater/kledning er sist malt i 2022. I følge opplysninger på befaring. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Gulvet loft. Loft og takkonstruksjon hovedsakelig fra byggeår. Det vises til bygningsdel taktekking. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av type sidehengslede og fastkarmvinduer fra ca. 1990 tallet. Flere vinduer har produksjonsår 1994 og noen før. Det er ikke mulig og fastsette eksakt årstall på alle vinduer. Fastkarm i terrassestue er fra 1976. Koblet vindu i stue og kjøkken sannsynlig fra byggeår. Bygningen har teak hovedytterdør og balkongdør med ukjent alder. Malt balkongdør i tre 1. etasje fra 1976 med 2- lags glass.

Balkong ut for soverom i 2. etasje bygget over innredet rom-stue i 1.etasje. Gulv i tre med overflater membran type sveiset papp. Rekkverk i tre. Det er i følge eier lagt ny papp på balkong i 2014. Støpt trapp til hovedinngang. Støpt trapp til stue.

Innvendig
Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Eier har fremlagt dokument som viser tilsyn 05.05.2010. Rom under terreng/kjeller har vegger av betong/mur. Betonggulv. Hulltaking er ikke foretatt da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har lakkertog malte tretrapper. Innvendig har boligen malte eldre fyllingsdører.

Våtrom
Bad
Bad av ukjent alder, Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Belegg på gulv, baderomstapet på vegger, malte plater i himling, naturlig ventilasjon over tak, varmeovn. innredning med vask og badekar, eldre sluk. Hulltaking er foretatt fra garderobeskap på soverom inn i vegg mot våt sone badekar uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Ny kjøkkenbenk i 2006. For øvrig eldre innredning. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom
Toalettrom med gulv av beleggfliser, malte plater på vegger og himling, toalett på gulv, varmeovn på vegg, naturlig ventilasjon.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av soil og plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Klaffventiler i yttervegger. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Bestående i vaskekjeller. El skap med automatsikringer. Nytt el- skap og div. oppgradering i 2007.

Tomteforhold
Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 1935. Bygningen har betonggrunnmur. Opparbeidet tomt. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type . Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ut fra opplysninger fra kommunens arkiv foreligger ferdigmelding for skifte til nye vannledninger i 2009. Ut fra opplysninger fra kommunens arkiv er avløpsanlegget separert etter 1999, men ukjent eksakt årstall. Det befinner seg fortsatt septiktank på eiendommen men bruken av tanken er ikke dokumentert eller fastslått.

Beskrivelse- bod/uthus med enkel garasje
Frittstående bod/uthus med enkel garasje oppført i tre . Støpt ringmur. Utvendig liggende malt kledning . Enkle dører. Halvvalmet tak tekket med skiferstein. Takpapp på garasje , type pult-tak. Bygningen er inndelt med enkel garasje med gruset gulv. 3 stk. boder hvorav en innvendig panelt. Gulvet loft med tilgang innvendig trapp. Åpent el- anlegg. Det er påvist til-løp til fuktskader på nedre del av vegger i garasje . Det er div. avvik med sprekk i grunnmur, fukt-skadet døre etc. El-anlegg bør sjekkes.



Det er generelt behov for vedlikehold. Garasje og bod er for øvrig begrenset vurdert. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

**Tomt**
Denne tomten er eiet.
2280,00 kvm.

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke for eiendommen. Det foreligger heller ikke tegninger i kommunens arkiv. Bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Megler har derfor ikke kunne kontrollere om dagens bolig er i samsvar med godkjente byggetegninger mv. Det samme gjelder sjøbod og brygge. Boligen og uthuset er opplyst oppført i ca. 1935 og ser ikke ut til å ha blitt særlig endret siden den tid.

Manglende tegninger kan medføre at det blant annet ved søknad om nye tiltak kan bli stilt krav om utarbeidelse av tegninger/ dokumentasjon på dagens bygningsmasse i forbindelse med byggesak.

Det tas forbehold om at kjøper overtar ansvaret for forholdene.

**Adgang til utleie**
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

**Oppvarming / energiforbruk**
Boligen er oppvarmet med (nyere) varmepumpe, samt vedfyring.
I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/ andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: G

Energiforbruk foregående år var ca. 10.000 kwh ifølge selger.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Feie- og tilsynsopplysninger:
Det er registrert 1 avvik på pipe/fyringsanlegg i rapport etter visuelt tilsyn fra Vestfold Interkommunale Brannvesen datert 26.08.2020. Avvikene iht. Vestfold Interkommunale Brannvesen er som følger:

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

Gradering 1, er avvik som brannvernmyndighetene ikke følger opp men overlater til eier at avviket blir fulgt opp og utbedret. Tilsynet regnes som avsluttet fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig. Rapporten er vedlagt salgsoppgave. Feievesenet opplyser at det var feietilsyn også 25.08.2025 men har ikke oversendt noe rapport fra tilsynet.

Det tas derfor forbehold om at det kan være andre/ nye avvik i denne rapporten - og at ansvaret for dette faller på kjøper.

**Beregnet totalpris**
Prisantydning kr 12 500 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

312 500,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

12 833 490,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

**Kommunale avgifter**
Kr. 19 323,- for 2026.

**Løpende kostnader**
Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring og kommunale avgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker. Det kan/ vil komme kostnader til brøyting og vedlikehold av Espelundveien ifm. veilag.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for denne boligen. Eiendommen er ikke tilkoblet internett.

**Formuesverdi**
Primær formuesverdi kr. 1 140 526,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 562 103,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

**Forsikring**
Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisenr. 43907408.

**Regulering**
Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for "Nesbryggen nr.259" med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtatt 27.01.1999. Deler av eiendommen (mot sjøen) er regulert til naturvernområde - og grenser til område med formål bevaringsverdig strandmiljø i sjø. Sjøbodene er omrisset og merket som bygg som skal bevares.

I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til boligbebyggelse- nåværende , og andre typer bebyggelse og anlegg - nåværende.

Deler av eiendommen er også avsatt med formål bevaring kulturmiljø. En rødstriplet linje går over eiendommen og markerer byggegrense mot sjø/ forbudsgrense sjø - se vedlagt utsnitt fra kommuneplan.

Ved motstrid mellom reguleringsplan og kommuneplanens arealdel skal kommuneplanens arealdel (kommuneplankart og bestemmelser) gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før 31. januar 2018 (heretter eldre reguleringsplaner). Reguleringsplaner vedtatt etter 31. januar 2018 skal likevel gjelde foran ved motstrid.

**Offentlige planer**
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen har adkomst fra Espelundveien som er privat vei. Det er dannet privat veilag med pliktig medlemsskap for Espelundveien 7. Veilaget styrer og regulerer brøyting og vedlikehold av veien. Det er ikke fast kostnad pr.år og det har ikke vært innbetalt noe de siste årene ifølge selger.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ut fra opplysninger fra kommunens arkiv foreligger ferdigmelding for skifte til nye vannledninger i 2009. Ut fra opplysninger fra kommunens arkiv er avløpsanlegget separert etter 1999, men ukjent eksakt årstall. Det befinner seg fortsatt septiktank på eiendommen men bruken av tanken er ikke dokumentert eller fastslått.

Det går kommunale ledninger over eiendommen. Se forøvrig vedlagte ledningskart.

**Rettigheter og heftelser**
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.



På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:
Dnr. 16110, tgl. 20.12.1993 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning, spillvannsledning m.m. Med flere bestemmelser Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Utdrag fra dokumentet: Overenskomst mellom daværende Nøtterøy kommune og daværende eier av Espelundveien 7 hvor Nøtterøy kommune fikk tillatelse til å anlegge, vedlikeholde og ha liggende spillvannsledning, vannledning, pumpeledning, signalkabel og 1 kum m/lokk etter karttegning datert 26.03.1993 ( karttegningen er ikke funnet). Se forøvrig kopi av tinglyst dokument som er vedlagt i salgsoppgaven.

Dnr. 429, tgl. 10.01.2001 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om vedlikeholdsplikt og eierforhold til båthus beliggende på gnr. 29 bnr. 159 og 169.
Utdrag fra dokumentet : Erklæring om eiendomsrett til båthus som i det vesentligste står på gnr. 29 bnr.159 ( Espelundveien 9) og delvis på gnr.29 bnr.168 ( Espelundveien 7). Båthuset eies i sameie med en ideell halvpart på hver av Espelundveien 7 og Espelundveien 9. Båthuset er oppført i 1935. Begge eiendommer gir den annen eiendom gjensidig rett til å ha dette eller eventuelt et nytt båthus stående på eiendommene. Begge eiendommer har bruksrett og vedlikeholdsplikt til båthuset i henhold til sameielovens regler. Eierandel kan ikke selges separat, kun sammen med vedkommende eiendom. Se forøvrig kopi av tinglyst dokument som er vedlagt i salgsoppgaven.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen.

Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

**Bevaringsverdig**
Sjøbodene og brygge grenser til / ligger i område regulert til bevaringsverdig strandmiljø / strandmiljø i sjø - i følge reguleringsplan for Nesbryggen vedtatt 27.01.1999. Sjøboden er bevaringsverdig ifølge reguleringsplan.

**Konsesjon og odel**
Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrket jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er ikke odel på eiendommen.

**Boplikt**
Det er innført boplikt i Færder kommune. For at eiendommen skal overskjøtes til ny eier må denne signere på egenerklæring om konsesjonsfrihet om at boligen skal benyttes til helårsbeboelse.
Bopliktsvilkåret som følger av forskrift om nedsatt konsesjonsgrense er ikke personlig.

**Løsøre og tilbehør**
Følgende tilbehør medfølger ikke:
-Taklamper i 1 etg følger ikke med
-Bokhyller i stue og soverom i 2. etg følger ikke med

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven.

Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

**Overtagelse**
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

**Om salgsoppgaven**
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

**Dødsbo**
Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fagkyndig.

Kjøper er innforstått med at eiendommen selges som et dødsbo, og at selger dermed ikke har bebodd eiendommen. Selger har av den grunn ikke kjennskap til eiendommens tilstand utover det som framgår av salgsoppgave med tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med fagmann før bud inngis. Se også teknisk beskrivelse av boligen, som framgår av tilstandsrapport.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

**Boligkjøperforsikring**
Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

**Budgivning**
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3).

Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

**Lov om hvitvasking**
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art.



For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

**Salgsbetingelser**
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000,- (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid.

Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

**Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)**
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

**Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

**Behandling av personopplysninger**
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget.

Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

**Eier**
Hjemmelshaver er Inger Marit Thoresen

**Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**
Eiendommens adresse er Espelundveien 7.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 29, bnr. 168 i Færder.

Vårt oppdragsnummer er 28260217.

**Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler**
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva

Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 0,00
Utleggsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 185 430,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto standard  5 700,00
Hjemmelserklæring arv / skifte 545,00
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter  (Pris pr. innhentet dokument) 300,00
Opplysningspakke kommunen 4 000,00
Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00
Tilstandsrapport fra takstmann, ca pris ihht prisliste 18 000,00
Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00

Utlegg er summert til kr. 29 740,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 215 170,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Lars Ole Wittingsrud / +47 94 81 40 53 / low@partners.no / Bakke Sørvik & Partners.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

**Dato**
14.08.2026

# Tekniske dokumenter

Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

# Egenerklæring

**Espelundveien 7, 3133 DUKEN**

**29 May 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Espelundveien 7 | Espelundveien 7 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?**

☐ Ja ☒ Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

**Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte eieren boligen?**

ca 1960

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Frontfund Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

**Selger**

Andersen, Marit Thoresen

**Selger**

Thoresen, Grete

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Egenerklæring

**A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.**

Viser til tilstandsrapport

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 75452369**





## Egenerklæringsskjema

| Name | Date | Name | Date |
|---|---|---|---|
| Marit Thoresen Andersen | 2026-05-29 | Grete Thoresen | 2026-05-29 |
| Identification | | Identification | |
| Marit Thoresen Andersen | | Grete Thoresen | |

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Marit Thoresen Andersen | 29/05-2026 18:19:31 | BankID OIDC High |
| Grete Thoresen | 29/05-2026 18:24:50 | BankID OIDC High |

# Tilstandsrapport

Enebolig
Espelundveien 7, 3133 DUKEN
FÆRDER kommune
gnr. 29, bnr. 168

**Sum areal alle bygg: BRA: 234 m² BRA-i: 188 m²**



**Befaringsdato:** 03.03.2026 **Rapportdato:** 10.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13136-1715 **Eiendomsverdi ref nr:** M08644

**Autorisert foretak:** Byggmester / Takstmann Hans Holt **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Holt

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.

## Byggmester/takstmann Hans Holt

Hans Holt har tidligere drevet eget byggmesterfirma siden 1980. Er utdannet til takstmann i 2012. Har jobbet på heltid med boligtakserin siden 2013. Jeg utfører tilstandsrapporter, verditakster, skaderapporter, reklamasjonsrapporter , uavhengig kontroll på nye boliger, og bruksendringer -byggesaker.



Rapportansvarlig

Hans Holt
Uavhengig Takstingeniør
hanholt2@online.no
992 52 042





# 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 vanlighets 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 fuktsjø.

### 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 formes 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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tetthetjikt 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 svømmebassseng 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 det dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**TG 2** — **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

**TG 3** — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**TG IU** — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende i Espelundveien 7 Færder kommune.
Boligen ligger i ett etablert boligområde . Boligen er oppført ca. 1935. Det tilhører en frittstående utvendig bod/garasje med ukjent byggeår. Det finnes også div. boder nær sjøen mot øst. Boder nær sjøen er ikke medtatt/vurdert eller omtalt i tilstandsrapporten.
Boligen er noe ombygget og oppgradert etter byggeår. Det er skiftet flere vinduer på 1990 tallet. Ny varmepumpe i 2023. El-anlegg er oppgradert i 2007. Det er påvist flere avvik hovedsakelig på grunn av alder og slitasje. Det må blant annet regnes med å renovere badet i 2.etasje og skifte drenering. Det er påvist fukt i kjeller. Det vises for øvrig til rapportens øvrige beskrivelser og tilstandsvurderinger.

**Enebolig - Byggeår: 1935**

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det vises for øvrig til bygningsdel tak -konstruksjon.
Takrenner og nedløp i stål
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er skiftet kledning etter byggeår. Utvendig overflater/kledning er sist malt i 2022. I følge opplysninger på befaring.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Gulvet loft . Loft og tak-konstruksjon hovedsakelig fra byggeår. Det vises til bygningsdel taktekking.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av type sidehengslede og fastkarmvinduer fra ca. 1990 tallet. Flere vinduer har produksjonsår 1994 og noen før. Det er ikke mulig og fastsette eksakt årstall på alle vinduer. Fastkarm i terrassestue er fra 1976. Koblet vindu i stue og kjøkken sannsynlig fra byggeår.
Bygningen har teak hovedytterdør og balkongdør med ukjent alder.
Malt balkongdør i tre 1. etasje fra 1976 med 2- lags glass.
Balkong ut for soverom i 2. etasje bygget over innredet rom-stue i 1.etasje. Gulv i tre med overflater membran type sveiset papp. Rekkverk i tre. Det er i følge eier lagt ny papp på balkong i 2014.
Støpt trapp til hovedinngang. Støpt trapp til stue.

INNVENDIG Gå til side

Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn. Eier har fremlagt dokument som viser tilsyn 05.05.2010.
Rom under terreng/kjeller har vegger av betong/mur. Betonggulv.
Hulltaking er ikke foretatt da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har lakkertog malte tretrapper.
Innvendig har boligen malte eldre fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad av ukjent alder, . Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Belegg på gulv, baderomstapet på vegger, malte plater i himling, naturlig ventilasjon over tak, varmeovn. innredning med vask og badekar, eldre sluk. Hulltaking er foretatt fra garderobeskap på soverom inn i vegg mot våt sone badekar uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Ny kjøkkenbenk i 2006. For øvrig eldre innredning.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulv av beleggfliser, malte plater på vegger og himling, toalett på gulv, varmeovn på vegg, naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av soil og plast
Boligen har naturlig ventilasjon. Klaffventiler i yttervegger
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Bestående i vaskekjeller
El skap med automatsikringer. Nytt el- skap og div. oppgradering i 2007.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 1935.
Bygningen har betonggrunnmur.
Opparbeidet tomt
Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type . Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ut fra opplysninger fra kommunens arkiv foreligger ferdigmelding for skifte til nye vannledninger i 2009. Ut fra opplysninger fra kommunens arkiv er avløpsanlegget separert etter 1999, men ukjent eksakt årstall. Det befinner seg fortsatt septiktank på eiendommen men bruken av tanken er ikke dokumentert eller fastslått.

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

Punktet kan omfatte uteplasser og rekkverk, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

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

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side







# Beskrivelse av eiendommen

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

**Bod/uthus med enkel garasje**

• Det foreligger ikke tegninger

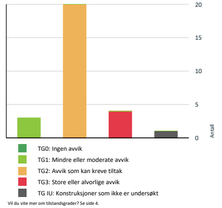
Det finnes ikke tegninger eller annen info om bod og garasje i kommunens arkiv.





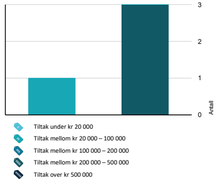
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen blir kun utført på tett tilgjengelige deler av konstruksjonen. Der det er foretatt hulltaking inn i konstruksjonen er dette beskrevet på det enkelte punkt. Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Felles og utvendige bygningsdeler på leiligheter i sameie og borettslag vurderes normalt ikke da dette tilhører felles vedlikehold i sameie og borettslag.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er rapporten å regne som godkjent av selger.

## Oppsummering av avvik

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

**Enebolig**

**Tg 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell** Gå til side

**Tg IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

**Tg 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side





# Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** 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 > Pipe og ildsted** 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 > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og byggeet er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggår**
1935

**Kommentar**
Ca. byggeår i følge eier

**Anvendelse**
Brukes til bolig

## UTVENDIG

### 10.2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det mangler skiferstein på hovedtak over inngangsparti. Eier opplyser at det finnes ekstra skiferstein i kjeller.

**Konsekvens/tiltak**

• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det må regnes med å skifte skifer/takstein og undertak de nærmeste år. Konsekvens kan være lekkasjer i taket med påfølgende skader. Det vises for øvrig til bygningsdel tak-konstruksjon.



Det mangler skiferstein på hovedtak over inngangsparti.

### 10.2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp i stål

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

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

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur der dette ikke er tilfredss Krav til snøfangere kom i 1969. Byggeforskrift 1969 :
Tak skal være utført og forankret til bæreskonstruksjoner slik at det uten skadelige deformasjoner kan oppta belastninger etter kap. 51. Tak skal være tekket og drenert slik at det ikke oppstår lekkasje ved nedbør eller når snø eller is smelter. Åpninger for ventilering av tak skal være avdekket eller utformet slik at inndrev av regi eller snø unngås. Tak skal være utført slik at det ikke oppstår skadelig fuktighets-oppsamling ved kondensasjon av vanndamp fra husets indre. Tak skal være utført slik at det ikke blir utsatt for skadelige frostsprengninger eller farlige isdannelser. Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l. sikring.

Selv om det ikke var krav på oppføringstidspunktet bør det monteres snøfangere.
Konsekvens kan være at personer blir påført skade ved snø og isras fra tak.



Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.





# Tilstandsrapport





Overflater på takrenner og nedløp er stedvis avskallet.

### 10.2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er skiftet kledning etter byggeår.
Utvendig overflater/kledning er sist malt i 2022. I følge opplysninger på befaring.

**Vurdering av avvik:**

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

• Det er avvik:

Kjellerdør/kjellerlem til inngang kjeller har råte på nedre del av dører . Det kan ikke utelukkes at det er spredte råteskader på kledning.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det er ikke umiddelbare behov for tiltak på kledning. Eventuell økning av isolasjonstykkelse øker behov for større luftespalte mellom vindsperre og kledning.



kjellerlem til inngang kjeller har råte på nedre del av dører

### 10.2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Gulvet loft . Loft og tak-konstruksjon hovedsakelig fra byggeår. Det vises til bygningsdel taktekking.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er isolert ut mot undertak uten luftespalte mellom undertak og isolasjon. Det er åpen isolasjon rundt gjennomføring og lufting fra bad i 2.etasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Hva gjelder skjolder i undertaket er det ikke umiddelbare behov for tiltak, men skjolder må holdes under oppsikt. Det er ikke registrert lekkasjer på befaringen.
Det bør undersøkes om det er mulig og øke til tilstrekkelig luftespalte (min. 50 mm) mellom undertak og isolasjon. Tak og tak-konstruksjon må jevnlig kontrolleres for eventuelle begrensninger med ventilering av luftesystemet. Observering av istapper etc.



Det er påvist stedvis skjolder i undertak



Skjolder i undertak ved pipegjennomføring.





# Tilstandsrapport



Det er isolert ut mot undertak uten luftespalte mellom undertak og isolasjon.



Det er åpen isolasjon rundt gjennomføring og lufting fra bad i 2.etasje.

### 10.2 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av type sidehengslede og fastkarmvinduer fra ca. 1990 tallet. Flere vinduer har produksjonsår 1994 og noen før. Det er ikke mulig og fastsette eksakt årstall på alle vinduer. Fastkarm i terrassedøre er fra 1976. Koblet vindu i stue og kjøkken sannsynlig fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vindusglass har punktert på soverom 1.etasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

• Andre tiltak:

Det må regnes med å skifte flere vinduer



Vindusglass har punktert på soverom 1.etasje.



Sammenføyning av vinduskarmer har stedvis gått fra hverandre. Rustdannelser på beslag.



Det er påvist kondensering på flere vinduer i kjeller

### 10.2 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har teak hovedytterdør og balkongdør med ukjent alder. Malt balkongdør i tre 1. etasje fra 1976 med 2- lags glass.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

• Det er avvik:

Det er påvist råte i terrassedør fra stue.

**Konsekvens/tiltak**

• Døren(e) står foran utskiftning.

• Tiltak:

Skadet og værslitte dører bør utbedres/skiftes. Om skader ikke blir utbedret/skiftet kan skader og værslitt overflate føre til mer fuktbelastning og ytterligere skade på dørene.





# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Det er påvist råte i terrassedør fra stue



Værslitt overflate på balkongdør i 2.etasje

### 10.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Balkong ut for soverom i 2. etasje bygget over innredet rom-stue i 1.etasje. Gulv i tre med overflater membran type sveiset papp. Rekkverk i tre. Det er i følge eier lagt ny papp på balkong i 2014.

**Vurdering av avvik:**

• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Rekkverk er under 1 meter høyde.
Viser til bygningsdel/Kontrollpunkt HMS

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men underguly på balkong og etasjen under må jevnlig kontrolleres for eventuelle lekkasjer i gulvkonstruksjon og etasjeskiller.



Balkong gulv var delvis snødekt på befaringsdagen.



Rekkverk 92 cm høyt

### 10.2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Støpt trapp til hovedinngang. Støpt trapp til stue.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Trapp til inngangsparti har sprekker og avskalling på overflate trinn. Trapp til stue har div. sprekker og avskallinger. Trapp mangler rekkverk. Viser til bygningsdel HMS.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Trapp har behov for vedlikehold og utbedringer.



Støpt trapp til hovedinngang

# Tilstandsrapport



Trapp til inngangsparti har sprekker og avskalling på overflate trinn.



Trapp til stue.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**
Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Overflater har generell slitasje grunnet alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må regnes med å gjøre tiltak på innvendige overflater

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

2 etasje: Det er påvist avvik i gang på ca. 16 mm på langs av rommet, lavest nivå ved dør mot soverom . Avvik på soverom til venstre for gang på 20 mm. på tvers av rommet, lavest nivå ved yttervegg mot øst.
1. etasje: Avvik på kjøkken på ca. 15 mm på tvers av rommet, lavest nivå ved hjørne/dør mot stue.
Avvik i stue veranda er ca. 25 mm lavere i hjørne mot sørøst.

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

### TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**
Boligen har mursteinspipe og vedovn. Eier har fremlagt dokument som viser tilsyn 05.05.2010.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men pipe og ildsted må jevnlig kontrolleres.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**
Rom under terreng/kjeller har vegger av betong/mur. Betonggulv. Hulltaking er ikke foretatt da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

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

Det er påvist kondensering på flere vinduer i kjeller. Dette kan også skyldes rått og innestengt inneklima i kjeller.
Kjellergulv har stedvis sprekker

**Konsekvens/tiltak**
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kjeller bør tilføres noe varme og mer ventilasjon, året gjennom for bedre inneklima/utjamning av fuktnivå.
Sprekker på kjellergulv skyldes trolig lokale setninger i grunnen. Påviste saltutslag må holdes under oppsikt. Det må regnes med å gjøre tiltak for å begrense fukttilgang i rom under terreng. Det vises for øvrig til bygningsdel drenering.
Estimert kostnadsestimat er omtrentlig og må ses sammen med kostnader knyttet til drenering.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Saltutslag på åpen mur vegger





# Tilstandsrapport



Saltutslag på gulv



Kjellergulv har stedvis sprekker

### TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**
Boligen har lakkertog malte tretrapper.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Generell slitasje på grunn av alder

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er ikke umiddelbare behov for tiltak.

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**
Innvendig har boligen malte eldre fyllingsdører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Glass er sprukket på entredør.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må regnes med vedlikehold/skifte av dører.



Glass er sprukket på entredør.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**
Bad av ukjent alder, Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Belegg på gulv, baderomstapet på vegger, malte plater i himling, naturlig ventilasjon over tak, varmeovn. innredning med vask og badekar, eldre sluk.

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

Det er påvist lekkasje i servantskap. Sprekker i gulvbelegg,

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• 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: 200 000 - 500 000**



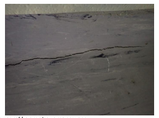




# Tilstandsrapport



Avløp fra badekar går ned i gulv og videre til sluk. Belegg har sprekker i overgang



Belegg har sprekker mot overgang vegg.



Det er lekkasje fra servant/avløp.

### 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**
Hulltaking er foretatt fra garderobeskap på soverom inn i vegg mot våt sone badekar uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

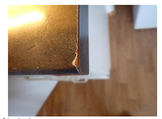
**Beskrivelse**
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Ny kjøkkenbenk i 2006. Før øvrig eldre innredning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Generell slitasje grunnet alder

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må regnes med å gjøre vedlikehold av kjøkken



Slitasje på benkeplate



Slitasje på skapdør.

### 1.ETASJE > KJØKKEN





# Tilstandsrapport

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Generelt avvik grunnet alder. Redusert funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må regnes med å skifte ventilator.

## SPESIALROM

### 1.ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**
Toalettrom med gulv av belleggfliser, malte plater på vegger og himling, toalett på gulv, varmeovn på vegg, naturlig ventilasjon.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**
Innvendige vannledninger er av kobber.

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

**Konsekvens/tiltak**
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



Eldre røranlegg

### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**
Det er avløpsrør av soil og plast

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



Eldre støpejernsluk i vaskekjeller

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Boligen har naturlig ventilasjon. Klaffventiler i yttervegger

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

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

### TG 1 Varmesentral

**Beskrivelse**
Det er installert varmepumpe.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

### TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Bestående i vaskekjeller

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## 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 elektroinstallasjonsvirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

**Beskrivelse**

El skap med automatsikringer. Nytt el- skap og div. oppgradering i 2007.

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.
**Anlegget er oppgradert i 2007 med nytt el-skap.**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Eier har fremlagt samsvarserklæring datert 18.05.2007. Gammelt anlegg er trukket om.**

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 kappslinger?
**Nei**

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

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

**Generell kommentar**

På grunnlag av alder på deler av anlegget anbefales kontroll av el-anlegget .





Samsvarserklæringdatert 18.05.2007

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er byggegrunn av løsmasser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Dreneringen er fra 1935.





# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**

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

Det er påvist massive fuktgjennomslag i grunnmur og kjeller flere steder.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det må regnes med å drenere på nytt de nærmeste år.
Konsekvens kan være ytterligere fuktbelastning mot grunnmur og rom under terreng. Det vises til bygningsdel rom under terreng. Estimert kostnadsestimat er omtrentlig og må ses sammen med kostnader knyttet til drenering.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### TG 3 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygningen har betonggrunnmur.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

• Grunnmuren har sprekkdanneser.

Det er stedvis noe sprekk i grunnmur/fasader både i kjeller og utvendig. Sprekker ved trapp til utgang ut fra kjeller.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Riss og sprekker/åpninger i grunnmur bør tettes.



Det er riss i hjørne grunnmur i kjeller



Riss i grunnmur ved vindu i kjeller



Flere sprekker i kjellergulv

### TG 4/ Terrengforhold

**Beskrivelse**

Opparbeidet tomt

**Vurdering av avvik:**

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**

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

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type . Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ut fra opplysninger fra kommunens arkiv foreligger ferdigmelding for skifte til nye vannledninger i 2009. Ut fra opplysninger fra kommunens arkiv er avløpsanlegget separert etter 1999, men ukjent eksakt årstall. Det befinner seg fortsatt septiktank på eiendommen men bruken av tanken er ikke dokumentert eller fastslått.

**Vurdering av avvik:**

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

Dette på grunn av usikkert årstall. Mer enn 25 år til 1999.

**Konsekvens/tiltak**

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



Hovedstoppekran i vaskekjeller





# Tilstandsrapport



Pålegg om separering avløp i 1999



Ferdigmelding vannledning i 2009.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Punktet kan omfatte uteplasser og rekkverk, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

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

**Vurdering av avvik:**

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

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelplan/NVE.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er foretatt radonmålinger i 2008 . Eier har fremlagt rapport. Rapporten viser verdier under 200 bq.
Det mangler rekkverk på trapp til stue.
Høyde rekkverk på balkong er 92 cm. Høyde rekkverk innvendig trapp er 85 cm. Det er for store åpninger i trapp til kjeller. Trapp til kjeller mangler rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**

• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

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

På bakgrunn av at det ble foretatt radonmålinger i 2008 anbefales det at det gjennomføres nye målinger.
Det må monteres rekkverk på trapp til kjeller



Trapp til kjeller mangler rekkverk





# Bygninger på eiendommen

## Bod/uthus med enkel garasje



**Anvendelse**
Brukes til garasje og boder.

**Byggeår**
0

**Kommentar**
Byggeår ikke kjent

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Frittstående bod/uthus med enkel garasje oppført i tre . Støpt ringmur. Utvendig liggende malt kledning . Enkle dører. Halvvalmet tak tekket med skiferstein. Takpapp på garasje , type pult-tak.
Bygningen er inndelt med enkel garasje med gruset gulv. 3 stk. boder hvorav en innvendig panelt. Gulvet loft med tilgang innvendig trapp. Åpent el- anlegg.

Det er påvist til-løp til fuktskader på nedre del av vegger i garasje . Det er div. avvik med sprekk i grunnmur, fukt-skadet dører etc. El- anlegg bør sjekkes. Det er generelt behov for vedlikehold.

Garasje og bod er for øvrig begrenset vurdert.

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

# 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

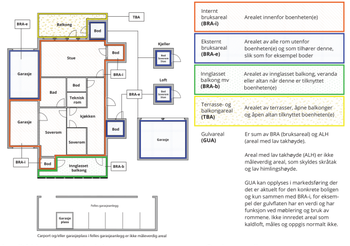
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et luft 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.




Interiør 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 målverdig 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 måblering og bruk av rommene, ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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





# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Kjeller | 55 | | | 55 | |
| 1.etasje | 72 | | | 72 | |
| 2.etasje | 52 | | | 52 | 8 |
| Loft | 9 | | | 9 | |
| **SUM** | **188** | | | | **8** |
| **SUM BRA** | **188** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | Gang, bod, bod 2, bod 3, vaskekjeller | | |
| 1.etasje | Entré, gang, kjøkken, stue, stue/tidligere veranda, toalettrom | | |
| 2.etasje | Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kott, kott 2 | | |
| Loft | | | |

**Lovlighet**

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Bod/uthus med enkel garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.etasje | | 34 | | 34 | |
| Loft | | 12 | | 12 | |
| **SUM** | | **46** | | | |
| **SUM BRA** | **46** | | | | |





Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1.etasje | | Bod, bod 2, bod 3, garasje | |
| Loft | | Uinnredet loft | |

**Lovlighet**

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det finnes ikke tegninger eller annen info om bod og garasje i kommunens arkiv.

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 03.3.2026 | Hans Holt | Takstingeniør |
| | Grete Thoresen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3911 FÆRDER | 29 | 168 | | 0 | 2279.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Espelundveien 7

**Hjemmelshaver**
Inger Marit Thoresen (død)





## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**
Boligen er beliggende i Espelundveien 7 Færder kommune

**Adkomstvei**
Boligen har adkomst fra Espelundveien

**Tilknytning vann**
Offentlig vannforsyning

**Tilknytning avløp**
Offentlig avløpsanlegg

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

**Om tomten**
Eiet tomt

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 29.05.2026 | Oversendt fra megler. Dødsbo. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 10.03.2026 | |
| 2 | 10.03.2026 | |
| 3 | 12.08.2026 | Lagt inn egenerklæring som gjennomgått 12.8.2026 |

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.



Espelundveien 7, 3133 DUKEN
Gnr 29 - Bnr 168
3911 FÆRDER

Byggmester / Takstmann Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

# 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 nedslitting 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 ren 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 omsdisponeres 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 brukseenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og taksttforetaket 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/M08644

## 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





enova

Energiattest




| Adresse | |
|---|---|
| **Espelundveien 7, 3133 DUKEN** | |
| Dato for energimerking<br>**29.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-304761** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**163782034** |
| Gårdsnummer<br>**29** | Bruksnummer<br>**168** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**1935** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**188,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**130,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **395,69 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **392,31 kWh/m²** | **51 000 kWh** |




## Espelundveien 7, 3133 DUKEN

## Detaljering

| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
|---|---|
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

## Espelundveien 7, 3133 DUKEN

### Tiltak

#### Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

#### Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: 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 9: Termografering og tetthetsprøving

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

#### Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

#### Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 kjøleskap 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 20: 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 gledelamper 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 gledelamper. 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.

### Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

### Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Færder kommune

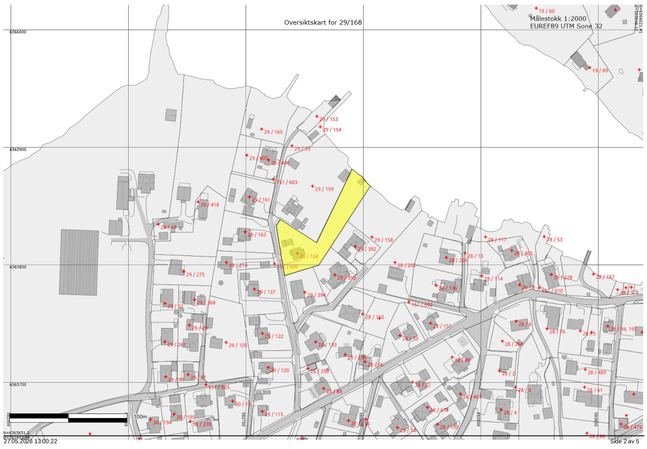
# Matrikkelkart

| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 3911 - Færder kommune | **29** | **168** | **0** | **0** |

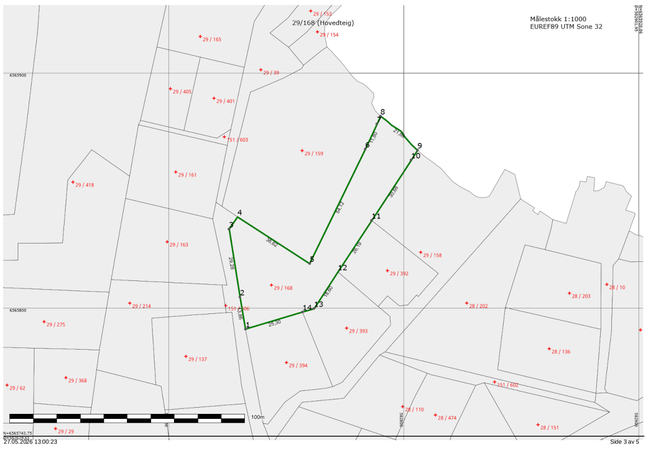
## Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.










## Areal og koordinater

Areal: 2279,70 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6565809,71 Øst: 582743,78

### Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje | | | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Løpenr | Nord | Øst | Lengde | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
| 1 | 6565791,02 | 582732,71 | Ikke spesifisert | Rør | 12 Terrengmålt: Teodolitt med | 12 | |
| | | | 13,86 | Ikke hjelpelinje | elektronisk avstandsmåler | 21 | |
| 2 | 6565804,67 | 582730,34 | Ikke spesifisert | Ukjent | 14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden | 21 | |
| | | | 29,28 | Ikke hjelpelinje | | 21 | |
| 3 | 6565833,58 | 582725,65 | Ikke spesifisert | Ukjent | 14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden | 21 | |
| | | | 6,34 | Ikke hjelpelinje | | 21 | |
| 4 | 6565838,79 | 582729,26 | Ikke spesifisert | Annen detalj | 12 Terrengmålt: Teodolitt med | 12 | |
| | | | 36,62 | Ikke hjelpelinje | elektronisk avstandsmåler | 12 | |
| 5 | 6565818,91 | 582760,01 | Ikke spesifisert | Annen detalj | 12 Terrengmålt: Teodolitt med | 12 | |
| | | | 54,12 | Ikke hjelpelinje | elektronisk avstandsmåler | 12 | |
| 6 | 6565867,60 | 582783,64 | Ikke spesifisert | Annen detalj | 12 Terrengmålt: Teodolitt med | 12 | |
| | | | 11,80 | Ikke hjelpelinje | elektronisk avstandsmåler | 12 | |
| 7 | 6565878,31 | 582788,59 | Ikke spesifisert | Annen detalj | 12 Terrengmålt: Teodolitt med | 12 | |
| | | | 3,61 | Ikke hjelpelinje | elektronisk avstandsmåler | 18 | |
| 8 | 6565881,59 | 582790,10 | Ikke spesifisert | Geometrisk hjelpepunkt | 22 Stereoinstrument: Analytisk plotter | 18 | |
| | | | 21,69 | Vannkant | | 18 | |
| 9 | 6565867,18 | 582805,91 | Ikke spesifisert | Geometrisk hjelpepunkt | 14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden | 21 | |
| | | | 5,07 | Ikke hjelpelinje | | 21 | |
| 10 | 6565862,94 | 582803,14 | Ikke spesifisert | Ukjent | 14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden | 21 | |
| | | | 30,68 | Ikke hjelpelinje | | 21 | |
| 11 | 6565837,27 | 582786,34 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 12 Terrengmålt: Teodolitt med | 12 | |
| | | | 26,19 | Ikke hjelpelinje | elektronisk avstandsmåler | 12 | |
| 12 | 6565815,35 | 582772,00 | Ikke spesifisert | Rør | 12 Terrengmålt: Teodolitt med | 12 | |
| | | | 18,60 | Ikke hjelpelinje | elektronisk avstandsmåler | 12 | |
| 13 | 6565799,78 | 582761,83 | Ikke spesifisert | Rør | 12 Terrengmålt: Teodolitt med | 12 | |
| | | | 5,11 | Ikke hjelpelinje | elektronisk avstandsmåler | 12 | |
| 14 | 6565798,30 | 582756,94 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 12 Terrengmålt: Teodolitt med | 12 | |

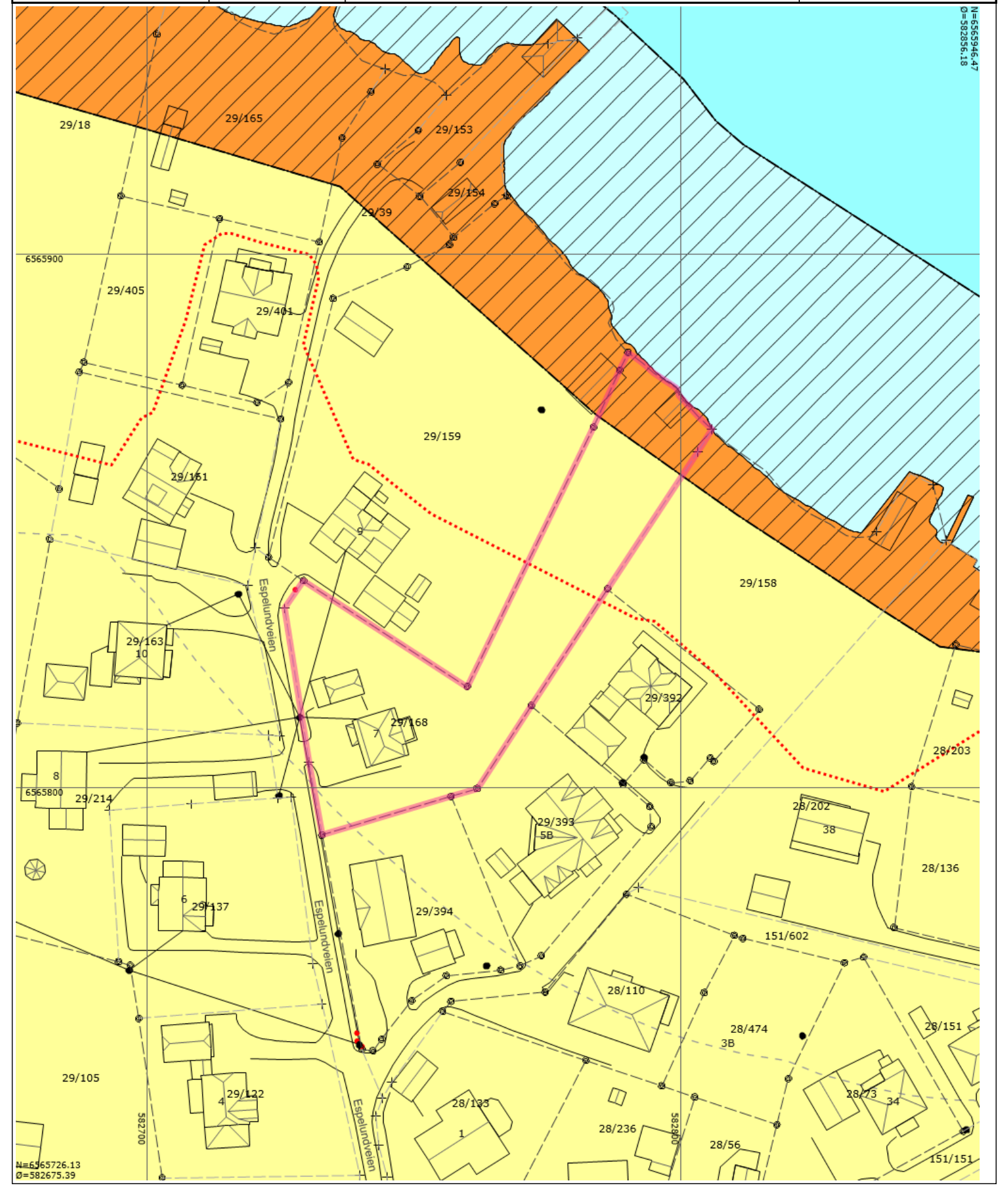
| | |
|---|---|
| | 12 |
| elektronisk avstandsmåler | |
| Ikke hjelpelinje | 25,30 |

Side 5 av 5

27.05.2026 13:00:23



| Færder kommune | Kommuneplan | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 29 | Bnr: 168 | Fnr: 0 | Snr: 0 | Målestokk 1:1000 |
| | Adresse: | Espelundveien 7<br>3133 DUKEN | | | | |
| | Annen info: | Kommuneplanens arealdel | | | | |






## Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| Byggegrense | Nøyaktig eiendomsgrense | Anslått eiendomsgrense |
| Nøyaktig grensepunkt | Anslått grensepunkt | Matrikkelnummer. |
| Gatelys (belysningspunkt) | Mast | Skap |
| Trase | Bygningslinje | Grunnmur |
| Mønelinje | Takkant | Taksprang |
| Trapp inntill bygg | Veranda | Annet vegareal avgrensning |
| Vegdekkekant | Husnummer | Husnummer med bokstav |
| Kommunalveg gatenavn . | Privatveg gatenavn . | KpBestemmelseOmråde |
| KpBestemmelseOmråde | Forbudsgrense sjø | Grense for arealformål |
| Grense for angitt hensynsoner | Bevaring kulturmiljø | Boligbebyggelse - Nåværende |
| Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende | Friluftsområde - Nåværende |
| KpOmråde gjeldende | Kystkontur tekniske anlegg | Kystkontur |
| Høydekurve | | |

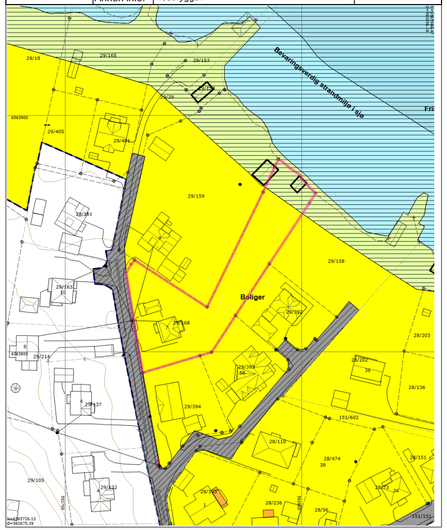
Reguleringsplaner

| Eiendom: | Gnr: 29 | Bnr: 168 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Espelundveien 7<br>3133 DUKEN | | | |
| Annen info: | Nesbryggen | | | |

Færder kommune

N

Målestokk 1:1000






## Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| Nøyaktig eiendomsgrense | Anslått eiendomsgrense | Nøyaktig grensepunkt |
| Anslått grensepunkt | RpOmråde vedtatt på bakkenivå | Matrikkelnummer. |
| Gatelys (belysningspunkt) | Mast | Skap |
| Trase | Bygningslinje | Grunnmur |
| Mønelinje | Takkant | Taksprang |
| Trapp inntil bygg | Veranda | Godkjente byggetiltak |
| Annet vegareal avgrensning | Vegdekkekant | Husnummer |
| Husnummer med bokstav | Kommunalveg gatenavn . | Privatveg gatenavn . |
| RpGrense | RpFormålgrense | Avkjørsel |
| Bygg, kulturminner, mm som skal bevares | Boligområde | Kjøreveg |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag | Naturvernområde | Naturvernområde i sjø/vassdrag |
| Felles avkjørsel | Kystkontur tekniske anlegg | Kystkontur |
| Høydekurve | | |







**Nr. 259**

NØTTERØY KOMMUNE

**REGULERINGSBESTEMMELSER**
**REGULERINGSPLAN NESBRYGGEN**

Reguleringsplanen er datert 7.5.98
Reguleringsbestemmelsene er datert 2.2.98, korrigert 7.5.98 (kyststi fjernet)

Egengodkjent i Nøtterøy kommunestyret 27.1.1999

§ 1

Det regulerte området er avgrenset på kart datert 7.5.1998. I henhold til § 25 i plan- og bygningsloven er arealet innenfor avgrensningen regulert til følgende formål:

§ 25.1 BYGGEOMRÅDER
helårsboliger med tilhørende anlegg

§ 25.3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
kjørevei

§ 25.6 SPESIALOMRÅDER
bevaringsverdig strandmiljø
bevaringsverdig strandmiljø i sjø
frisiktsone (ved kryss med Nesbryggveien)
friluftsområde i sjø

§ 25.7 FELLESOMRÅDER
felles adkomstvei

§ 2

**BYGGEOMRÅDER**
Det kan oppføres frittliggende boliger i to etasjer og tilbygg til eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og hovedtrekk ved eksisterende bebyggelse i området. BYA (bebygd areal som andel av tomtearealet) skal for den enkelte tomt ikke overstige 20%.
For hver bolig skal det opparbeides minst to parkeringsplasser på egen tomt.

§ 3

**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**
Nesbryggveien er regulert til eksisterende gjerdelinjer.

§ 4

**SPESIALOMRÅDER**
1. I spesialområde, bevaringsverdig strandmiljø skal eksisterende bebyggelse, strandareal og bygger bevares, eventuelt tilbakeføres til opprinnelig form. Som ledd i slik tilbakeføring kan det faste utvalg for plansaker, etter plan for et større område, tillate oppført mindre boder i nær tilknytning til brygger. Garasjer eller bygninger som ikke har tilknytning til sjøen og brygger, tillates ikke.

2. I spesialområde, bevaringsverdig strandmiljø i sjø kan det faste utvalg for plansaker tillate nye bryggeranlegg/bryggeplasser etter plan for et område som omfatter flere bryggeranlegg, avgrenset av utvalget. Det kan legges ut bøyer til akterfeste. Bøyer og bryggeranlegg forøvrig tillates ikke.
3. Adkomstvei (fra vei til kommunal bryggeanlegg - 28/157) langs Nesbryggveien østover frem til 28/33 forutsettes opprettholdt.

Arne Bekkeli
Avd.ing.

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Jan Daniel Nedrevåge
Direkte tlf:
Vår ref.: 2016000343
Deres ref.:

Vår dato: 26.08.2020

Svend Oscar Thoresen
Espelundveien 7
3133 DUKEN

**ESPELUNDVEIEN 7 - 0029/0168 - Færder kommune - Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg**

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 25.08.20 i ovennevnte objekt. 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.

Til stede ved tilsynet:
For eier: Svend Oscar Thoresen
For VIB: Daniel Nedrevåge

**Innledning**
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

**Omfang**
Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

**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.


**Postadresse:**
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vbr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

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

Tønsberg brannstasjon Ollebukta 6, Tønsberg
Nøtterøy brannstasjon Kirkeveien 222, Borgheim
Kopstad brannstasjon Kopstadveien 11, Nykirke






Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

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

**Gradering av avvik**
Alle avvik er brudd på forskriftskrav og eier har plikt til at fyringsanlegget til en hver tid er intakt og i forskriftsmessig/godkjent tilstand.
Vestfold Interkommunale Brannvesen har valgt å gradere avvikene.

**Graderingskriterier av avvik.**
1. Gradering 1, er avvik som brannvermyndighetene ikke følger opp men overlater til eier at avviket blir fulgt opp og utbedret. Tilsynet regnes som avsluttet fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS.
2. Gradering 2, er avvik som følges opp av brannvernmyndighetene ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik.
3. Gradering 3. er avvik som følges opp av brannvernmyndigheten ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik og ved at brannvernmyndigheten vil føre tilsyn med utbedringen.

Avvik
Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

**Gradering 1**
**Avvik 1**
**1.etg**
Beskrivelse av avviket
Teglskorsteinen er kledd inn på 1 side, en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

Med vennlig hilsen

Mona Larsen
Feiermester

Jan Daniel Nedrevåge
Feiersvenn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

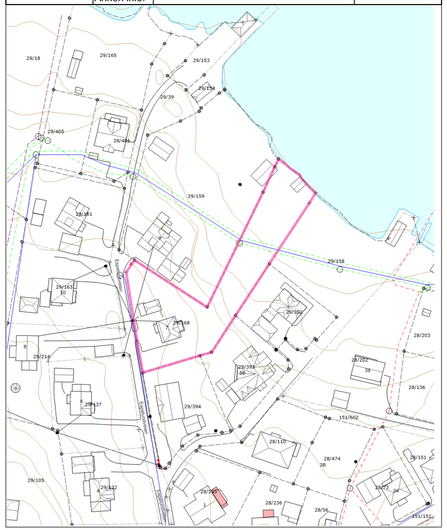


Færder kommune

## Oversiktskart med VA

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 29 | Bnr: 168 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Espelundveien 7<br>3133 DUKEN | | | |
| Annen info: | | | | |

N
Målestokk
1:1000






## Tegnforklaring

- Kum - annen eier
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Skap
- Grunnmur
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Avløp felles
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Trase
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer med bokstav
- Kystkontur tekniske anlegg
- Havflate
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Kystkontur

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/16110/91
Attesteringstidspunkt 2026-05-27 14:03


REGISTRERT
20 DES. 1993
Tønsberg byfogd
Dagboknr. 16110

# OVERENSKOMST

Undertegnede eier(e) av eiendommen gnr. 29 bnr. 168 i Nøtterøy kommune gir herved Nøtterøy kommune tillatelse til anlegg av:
* spillvannsledning, 160 mm diameter
* vannledning, 110 mm diameter
* pumpeledning, 90 mm diameter
* signalkabel
* 1 kum m/lokk i grense mot naboeiendom i vest

etter vedlagte karttegning nr. 500.036-1000 datert 26.3.1993 på følgende betingelser:

1. Nøtterøy kommune gis tillatelse til å anlegge, vedlikeholde og ha liggende ovennevnte ledninger, kabler og kummer på undertegnedes eiendom.

2. For retten til å ha ledninger, kabler og kummer på eiendommen betales en ulempeserstatning på kr. 4,50 pr. løpende meter grøft.

3. Skader som påføres eiendommen betales av Nøtterøy kommune. Eventuelle trær, busker eller planter erstattes etter taksering som skal godkjennes av begge parter.

4. Nøtterøy kommune besørger behøring planering, opprydding og eventuell tilsåing etter anleggsarbeidene.

5. Skader og ulemper som oppstår i forbindelse med eventuelt fremtidig vedlikehold erstattes etter minnelig overenskomst eller skjønn.

6. Denne overenskomst tinglyses som heftelse på vedkommende eiendom.

Nøtterøy, den 26.11.1993

For Nøtterøy kommune
Ordføreren i Nøtterøy

Nøtterøy, den 23/11 1993

Svend-Oskar Thoresen
Grunneier(e)

Person nr. 250550 [redacted]

Doknr: 16110 Tinglyst: 20.12.1993 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/429/91
Attesteringstidspunkt 2026-05-27 14:01


ADVOKATKONTORET TØNSBERG
**ADVOKATENE HARALDSEN, BYDAL & SØBY M.N.A.**
NO 971 421 665
PB 625, 3101 TØNSBERG TLF 33 35 82 00 FAKS 33 35 82 10

REGISTRERT
10 JAN 2001
TØNSBERG BYRETT
Dagbokmr.: 429

## ERKLÆRING OM EIENDOMSRETT TIL BÅTHUS M.M.

1.
Eierne av gbnr 29/159 og gbnr 29/168 i Nøtterøy har eiet et båthus i sameie, med en ideell ½-part på hver fra båthuset ble oppført i 1935. Båthuset er vesentlig plassert på gbnr 29/159, men også delvis på 29/168.

2.
Som eiere av de ovennevnte eiendommer erklærer vi herved at dette båthuset fortsatt skal eies i ideelt sameie med ½-part på hver av oss. Begge eiendommer gir den annen eiendom gjensidig rett til å ha dette eller eventuelt et nytt båthus stående på eiendommene. Begge eiendommer har bruksrett og vedlikeholdsplikt til båthuset i henhold til sameielovens regler. Eierandel kan ikke selges separat, kun sammen med vedkommende eiendom.

3.
Denne erklæring skal tinglyses på gbnr 29/159 og 29/168 i Nøtterøy.

Nøtterøy, oktober 2000

Som eiere av gbnr 29/159:

Trygve Christophersen

Inger Olsen-Nauen

Som eier av gbnr 29/168:

Svend-Oskar Thoresen

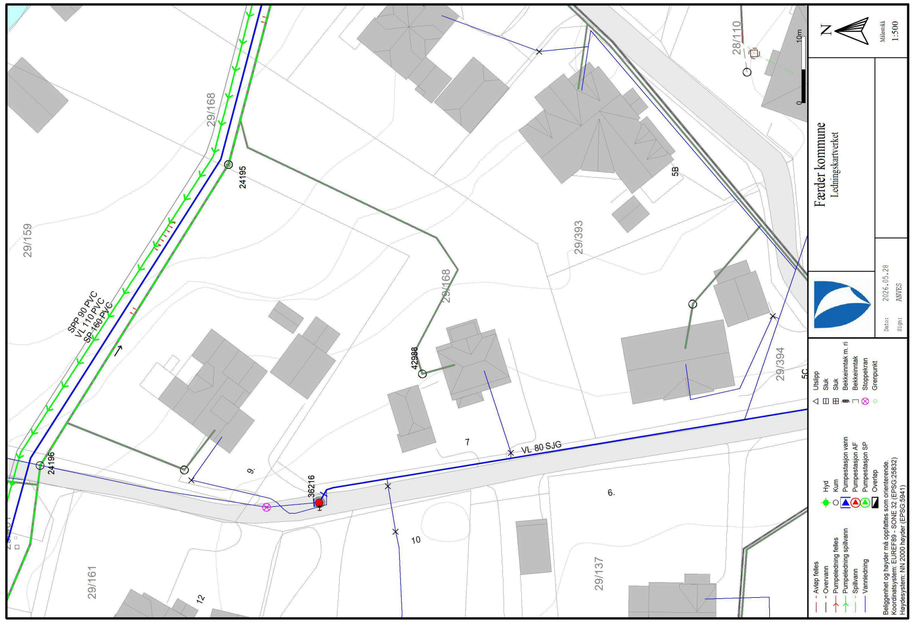
Doknr: 429 Tinglyst: 10.01.2001 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT KOPI

ADVOKAT

Advokat
OLE SØBY
Tønsberg - Tlf. 33 35 82 00

12508 1982






ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

## 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 trådhrende 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 utenders 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

**Boligkjøperpakke HUS**

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

**Pris**: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

**Boligkjøperpakke LEILIGHET**

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris**: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

**Boligkjøperpakke HYTTE**

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

**Pris**: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Egne notater Espelundveien 7

**Forbrukerinformasjon:**

## Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

### Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

**Hovedpunkter og råd om de nye reglene:**

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE



### Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

### Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

### Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

*NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.*

### Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

*Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021*



# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

For det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, aksepttrist, 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere aksepttrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere aksepttrist enn at megler har mulighet til, så langt det er rimelig å forvente av megler, budgivere og selger, å nå frem til samtlige budgivere med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og aksepttrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngått til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til aksepttristens utløp, med mindre budet før denne tid avsås 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 øvrig ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET

Norges Eiendomsmeglerforbund

EIENDOM NORGE

Advokatforeningen

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

**Oppdragsnr:** 28260217
**Adresse:** Espelundveien 7, 3133 DUKEN
**Betegnelse:** GNR 29, BNR 168 i Færder kommune

**Gis herved bud stort kr.** ..... **skriver** .....

**Budet er bindende til dato** / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**

www.partners.no