NORDVIK

# Ankerveien 14

4 soverom | 189 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Ankerveien 14

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 29 | Om boligen |
| 40 | Nabolagsprofil |
| 41 | Tilstandsrapport |
| 57 | Egenerklæringsskjema |
| 61 | Andre vedlegg |
| 97 | Kontaktinfo |
| 100 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 103 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 104 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 08.05.2026









# Nøkkelinformasjon

Flott familiebolig med dobbelgarasje, stor hage og nydelig uteplass. 4 soverom og 2 bad fra 2024. Idyllisk – nær sjøen!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **9 500 000,-** |
| Omkostninger | **238 880,-** |
| Totalpris | **9 738 880,-** |
| BRA-i | **189 kvm** |
| Soverom | **4** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1860** |
| Eierform | **Eiet** |

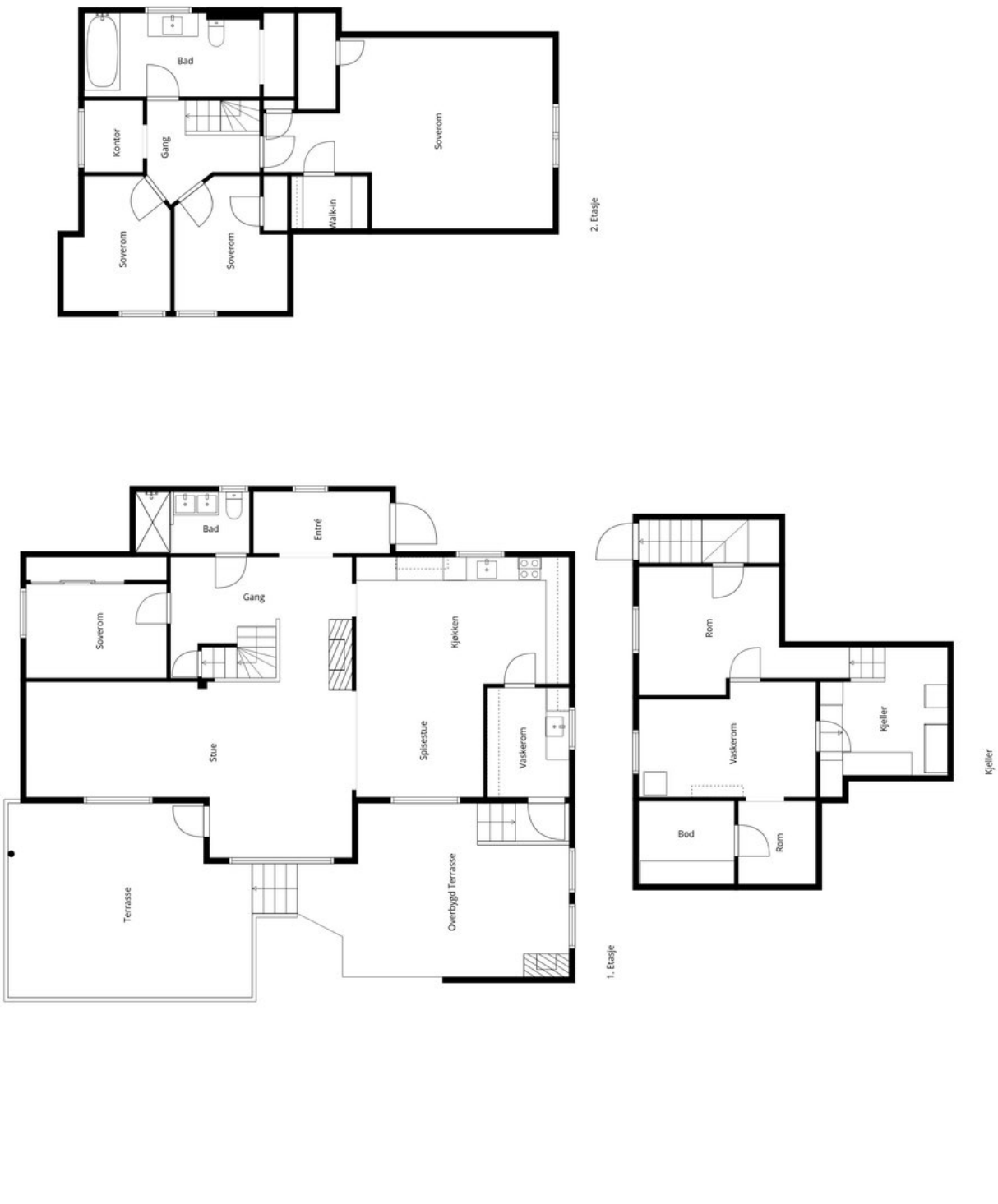
## Kort fortalt

Bo nær sjøen i Ankerveien 14, en nydelig enebolig som harmonerer godt med de idylliske omgivelsene. Planløsningen går over tre etasjer, med fire soverom og to lekre bad fra 2024. Beliggenheten er ideell for familier, i trygge og rolige omgivelser med gangavstand til badeplass, dagligvare og idrettspark. Tomten er over ett mål; åpen, luftig og idyllisk med prydtrær og stor plen. Varme dager nytes på en herlig terrasse med dels innebygd utestue.

Som samlingssted har boligen en innbydende stue med ulike soner, store vinduer og stilig peis montert i 2024. På et stort kjøkken er det spiseplass, mye oppbevaring og integrerte hvitevarer. Videre har boligen et hendig kontor, et separat vaskerom og gulvvarme i hele 1. etasje. Parkeringen er god; i eller utenfor en dobbelgarasje med ny elbillader.

# Planløsning

**Kjeller**
BRA-i: 26 kvm
Total BRA: 26 kvm




Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

FOTOGRAF MAGIK











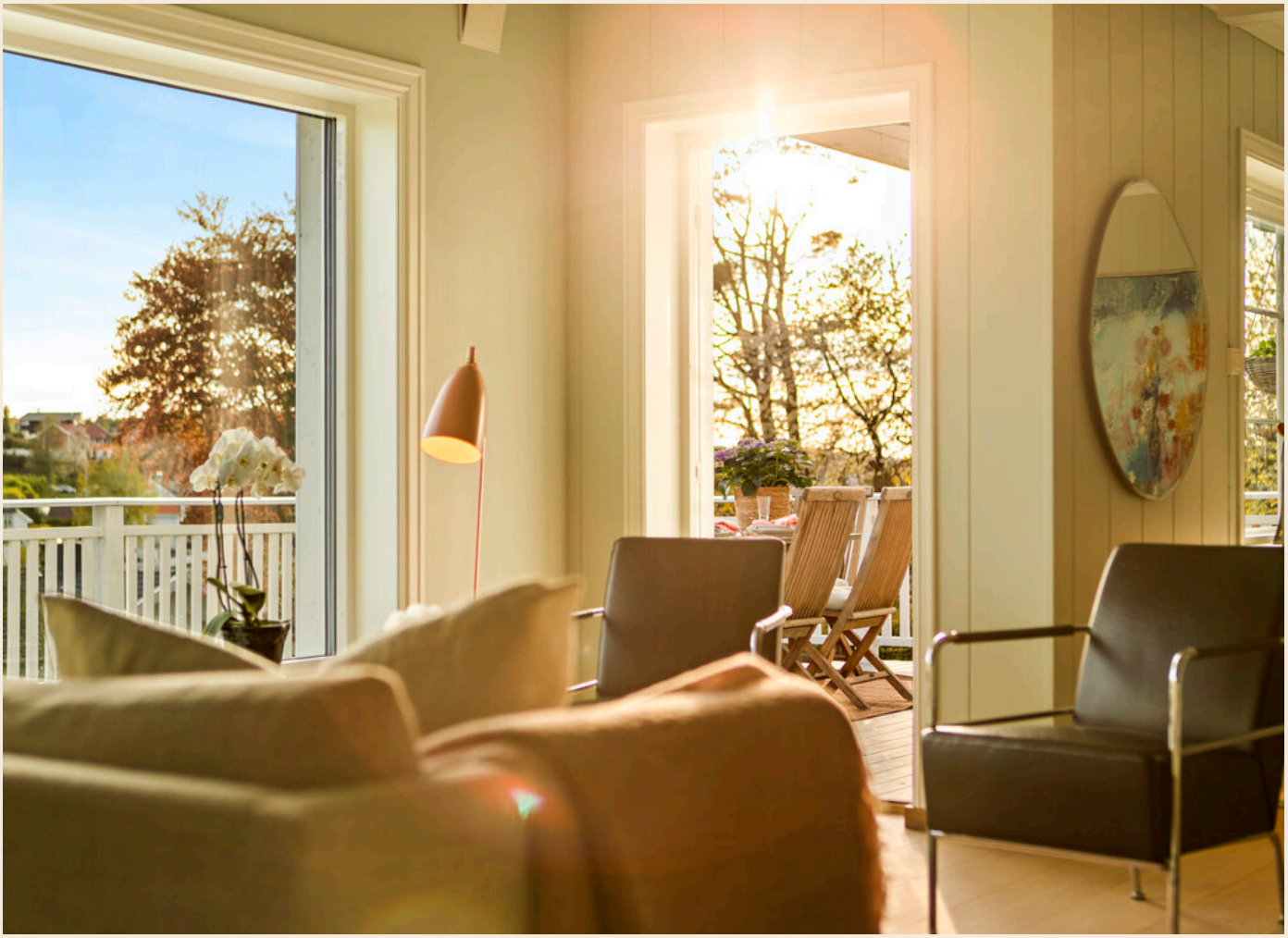





























FRA DRØM TIL
DRIVHUS









































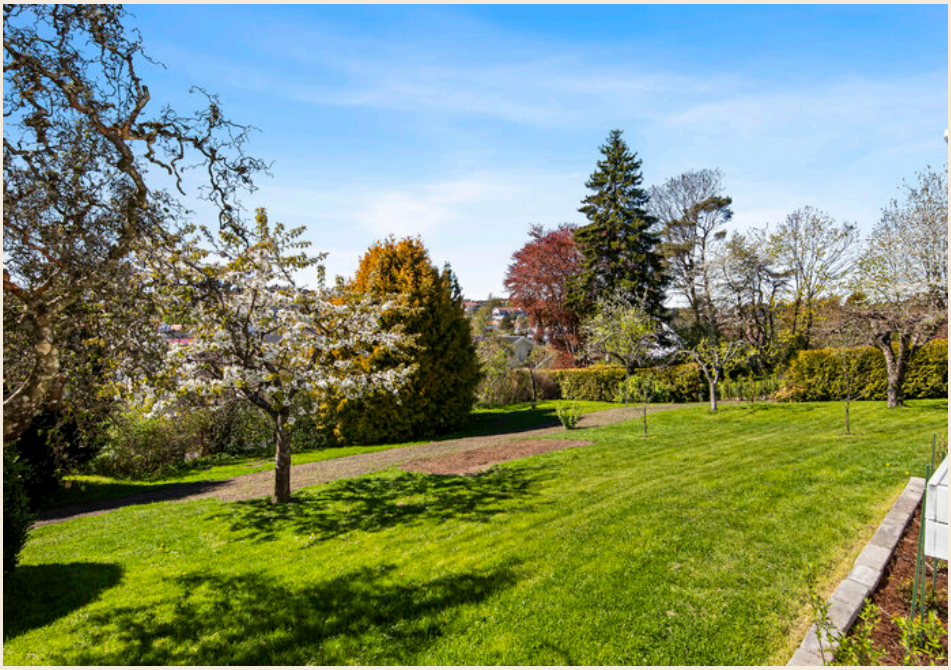





14

















# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner  undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
25-0043/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Ankerveien 14, 3133 DUKEN
Gnr 29, bnr 4 (ideell andel 1/1)  i Færder kommune

**Selgere**
Helle Vibeke Storsten
Eivind Espeland

**Kjøpesum og omkostninger**
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
258 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 738 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 758 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
1860

**Etasje**
2

**Antall soverom**
4

**Arealer**
BRA-i: 189 kvm
BRA-e: 37 kvm
Totalt BRA: 226 kvm
TBA: 51 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 26 kvm. fordelt på; bod og kjølerom
Total BRA: 26 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 106 kvm. fordelt på; Bad, kjøkken, stue, soverom, vaskerom, trapperom, vindfang, hall m/trapp
Total BRA: 106 kvm.
TBA: 51 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. fordelt på; Soverom, soverom 2, bod, loftstue, bad, soverom 3, kontor
Total BRA: 57 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 37 kvm. Garasjerom
Total BRA: 37 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse. Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Enebolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det finnes ingen tegninger fra opprinnelsen. Det finnes tegninger fra 1960, 1971 og 2007. Tegninger fra 2007 viser kun de rom som er tilbygget. Boligen i begge plan er ombygget og tegninger stemmer ikke med dagens bruk. Tegninger viser ikke hagestuen, utvidet terrasse og fasaden er endret. Det er da usikkert hva som er søkt og og godkjent av arealer. De

bør også bemerkes her at det mangler ferdigattest for tiltak utført i 2007. Her må det gjøres ytterligere undersøkelser hos kommunen.

Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Slik tegninger tolkes ser de ut til å stemme med dagens bruk.

Ikke målbare arealer:

Ikke måleverdig areal er satt til ca. 20 kvm kjeller og 14 kvm

**Solforhold**
Flotte solforhold hele dagen, med kveldssol på terrassen og utestue til 20.00 på sommeren!

**Innhold**
1. etasje: Vinfang, gang, bad, stue, kjøkken, vaskerom og soverom.
2. etasje: Gang, bad, kontor, 3 soverom og bod.
Kjeller: Bod og kjølerom.

**Standard**
Vindfang
Velkommen inn i et vakkert familiehjem, der moderne fargevalg gir en fin harmoni. Inngangen er overbygd og trappefri, utstyrt med belysning. Vel inne har vindfanget 1-stavs parkettgulv, plass til yttertøy og panelvegger malt i en mørk grønnfarge.

Vindfanget glir sømløst over i en gang utenfor stuen, og hele hovedetasjen oppvarmes med gulvvarme. Trappen til 2. etasje har glassrekkverk øverst, og ender i en grønnmalt gang med tilliggende kontor. Kontoret er innredet med en plassbygd skyvedørsgarderobe.

Stue
Familien samles i en åpen, luftig og innbydende stue, der store vinduer slipper inn godt med naturlig lys. Vinduene inkluderer en glassdør til terrassen, og sommerstid får man et flott ekstra areal i forlengelse av stuen. Lune kvelder sikres av en stilig peis fra 2024, plassert slik at den effektivt varmer opp hele rommet.

Gulvet har 1-stavs parkett, kombinert med tak og vegger holdt i en pastellgrønn nyanse. Innerst gir tømmervegger et klassisk særpreg, og utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper. Rommet er naturlig inndelt i ulike soner, og utenfor kjøkkenet passer det utmerket å innrede med langbord for store middager.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger innenfor stuen, og det er god kontakt mellom sonene. Samme type parkettgulv bidrar til en flytende overgang. Her får man et romslig kjøkken med egen spiseplass, perfekt for koselige frokoster og rolige morgenstunder. Selve kjøkkenet er oppført i en stor og funksjonell L-form med god skap- og benkeplass.

Innredningen ble bygget om i 2024, og samtidig ble det lagt ny benkeplate, etablert nytt blandebatteri og montert ny oppvaskkum. Benkeplaten er av heltre, og innredningen har hvite, profilerte fronter med antikk håndtak i messing. For et luftigere uttrykk er overskap i stor grad droppet til fordel for åpne hyller med belysning.

Over benken har kjøkkenet lekre marmor fliser i fiskebensmønster, og over kokesovnen er en ventilator etablert med avtrekk ut. Downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av kjøleskap, stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Både ovnen, avtrekksvifte og platetoppen fra smeg satt inn nytt i 2024. Fra kjøkkenet er det videre adkomst til et praktisk vaskerom.

Bad/wc/vaskerom
I tillegg til bad i 1. og 2. etasje, har boligen et separat vaskerom på hovedplanet. Begge badene ble stilfullt pusset opp i 2024. Nede er badet delikat innredet med hvite og pastellblå italienska terrazzo gulvfliser .

Veggene er kledd med hvitmalte paneler og lekre metrofliser i en nydelig blåtone. På badet er det varmekabler, downlights og vegghengt toalett. Et dusjhjørne har glassvegg og regnfallsdusj, og baderomsinnredningen består av dobbel servant med skuffer og et sort speil med lys integrert.

Bad 2
Badet i 2. etasje har en herlig, avslappende atmosfære, der store, lyse gulvfliser kombineres med matchende fliser og hvitmalte paneler på veggene. Varme er lagt i gulvet, og badet har vegghengt toalett og et elegant badekar. Ved badekaret er det en innebygd nisje med lyslist, og på motsatt side er det oppbevaring i en større nisje langs kneveggen. Lyset strømmer inn fra et stort vindu, plassert over en heldekkende servant med skuffer i fin trestruktur.

Vaskerom
Vaskerommet ble etablert rundt 2006 og står i stil til huset for øvrig. Det er egen praktisk utgang til terrassen, og rommet har grønne panelvegger, store, åpne hyller og flislagt gulv med varme. Et hendig benkeskap er etablert med nedfelt skyllekum, og under benken har rommet opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Soverom og garderobe
Boligen har fire pene soverom, fordelt med ett i 1. etasje og tre sammen i 2. etasje. Hele fire soverom betyr god fleksibilitet og mange valgmuligheter for familien. Alle soverommene er holdt i duse, tidsriktige farger for en behagelig atmosfære. Soverommet nede har både tak og vegger malt i en dempet rosatone – stilrent og gjennomført.

Rommet innredes enkelt med dobbeltseng, og det er god oppbevaring i en innebygd skyvedørsgarderobe. To av rommene oppe har plassbygde sengeløsninger i kneveggen, med tilhørende hyller og innebygde skap.

Det siste rommet er meget romslig; et avslappende tilholdssted som har god plass til tv-stue i tillegg til dobbeltsengen. En egen bod benyttes i dag som walk-in closet, og ekstra lagringsplass finnes i en kjellerbod og i et kjølerom i kjelleren.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

**Parkering**
I 2009 ble det oppført en frittstående dobbelgarasje på ca. 37 kvm. En lader for elbil ble installert i 2025, og samme år ble motoren til portåpneren byttet ut. Tilknyttet garasjen har boligen et gruslagt gårdsrom for ytterligere parkering.

**Modernisering og påkostninger**
Bad i 1. etasje er totalrenovert.
Det er etablert nytt bad i 2. etasje med badekar.
Vaskerom og kjøkken er renovert.
På kjøkkenet er det montert nye benkeplater, ny vask og nytt blandebatteri, samt ny koketopp, ventilator og komfyr.
Det er lagt nye gulv i begge etasjer, med gulvvarme i hele 1. etasje.
Ny peis i 1. etasje.
Trapp til 2. etasje er rehabilitert.
Tilnærmet alle innvendige flater er malt.
Det er montert ny garderobe på soverom i 1. etasje.
Ny varmtvannsbereder på 300 liter er installert.
Det er installert elbillader i garasjen og ny motor til garasjeporten.
På terrassen er det montert ny markise.
Det er også montert nye plisségardiner i tilnærmet alle vinduer.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Total rehabilitert bad, 1. etg, Bygget nytt bad 2.etg. Ny varmtvannstank i kjeller, montert vask og blandebatteri kjøkken og vaskerom. Arbeidet er utført av faglært i 2024.
- Etter overtakelse av forrige eier 2006, er hele bygningen etterisolert, kledd om, alle vinduer og dører er byttet (Med unntak av ett stuevindu). Arbeidet er utført av faglært.
- NY peis 1.etg. Utført av faglært i 2024.
- Ny ventilasjonspipe på bad 2.etg. 2024, utført av faglært
- Takarbeid gjort i 2025 (møne, vannbord, beslag, vindskier og noen lekter reparert)
- Det ble drenert i 2006/2007 pga av noe fuktinnslag i kjeller. Ifølge tidligere eier ble forholdene vesentlig forbedret etter dette tiltaket. Nåværende selger har ikke observert fukt i kjelleren.
- Det er utført elektrisk arbeid på begge bad, varmefolie 1. etg, diverse el kontakter og punkter 2024, el-bil lader garasjen 2025. Alt elektrisk dokumentert i boligmappen, og utført av faglært.
- Ved ombygging av eiendommen i perioden 2006-2009 ble det gravd ny kloakk/spillvannsledning samt at byggets indre røropplegg ble byttet/oppgradert. Arbeid utført av faglært.
- Tilbygg, utvidelse av veranda og ny garasje. Dette var søknadspliktig. Arbeidet er godkjent, og gjennomført av faglært.
- Nabo, Ankerveien 14 b, har fremført avløpsrør i grunn gjennom hagen høsten 2025.
- Målbar høydeforskjell på gulv som følge av gammelt hus. Faglært har ansett dette forhold som uproblematisk ifbm rehabiliering og legging av nye gulv 2024.
- Koketopp er reparet på garati 2025.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

**Bygningssakkyndig**
Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik

**Byggemåte**
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Opprinnelig bolig fra rundt 1860 men dette er usikkert og hentet fra tidligere salgsoppgave. Basert på tegninger er boligen tilbygget i 1960, 1975 og 2007. Det er gjort vesentlige oppgraderinger rundt 2006/2007. Informasjon gitt av selger: Bygning med deler fra 1860, noe er fra 1960, et lite tilbygg er fra ca 1975 og etter overtakelse av forrige eier 2006 er hele bygningen etterisolert, kledd om, alle vinduer og dører er byttet (Med unntak av ett stuevindu). Varmefag, Tønsberg, NY peis 1.etg. 2024 Christenesen & Mathisen AS Nøtterøy Ny ventilasjons pipe bad 2.etg. 2024, Mønespir huset med ny vannbord og beslag, nye vindskier reparasjon av noen lekter på nordsiden av huset utført i 2025. Vurderingen av boligen er basert på de krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Som det fremgår av rapporten, er det registrert flere forhold som avviker fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av alder, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Det er viktig å merke seg de anbefalte tiltakene og

konsekvensene som er beskrevet i rapporten. Manglende utbedringer vil kunne føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader. Det må presiseres at eiendommen, etter befaring, fortsatt er i normal bruk, noe som naturlig medfører videre slitasje og svekkelse over tid. Utvendige konstruksjoner vil i tillegg bli påvirket av vær- og klimabelastninger, og det er derfor viktig med jevnlig kontroll og forebyggende vedlikehold. Manglende oppfølging av vedlikehold og nødvendige tiltak vil kunne resultere i ytterligere forringelse og skader. Ved fraflytting vil det ofte kunne avdekkes ytterligere slitasje og misfarging. Det vises for øvrig til rapportens beskrivelser og forutsetninger. 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.

Utvendig
Taktekkingen er av takstein. Det er i 2025 utført en lokal utbedring ved å skifte noen lekter, grunnet montering av takspir. Taket er besiktiget fra takfot i stige og via stigtrinn. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige og stigtrinn, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning. Ifølge egenerklæringen er det etterisolert og skiftet all kledning rundt 2006. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltak form. Takkonstruksjonen er eldre og noe er fra tilbygget år. Det er kun mindre del som er mulig å vurdere via luke fra soverom/loftstue.

Tekniske installasjoner
El-anlegget er en del oppgradert og eier bemerket følgende: PET Instalasjon, Tønsberg elektriske begge bad, varmefolie 1. etg, diverse el kontakter og punkter 2024, el-bil lader garasjen 2025. Alt
elektrisk dokumentert i boligmappen. En del av anlegget er av eldre årgang og en del fra rundt 2006. Sikringsskapet er plassert i gangen og har automatsikringer.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendig > Krypkjeller
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Tomteforhold > Terrengforhold

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
-Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Eldre dører
- Innvendig > Andre innvendige forhold
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - eldre
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør - eldre
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Ifølge Rapport fra Grunnteknikk datert 05.09.2023 er det ingen kvikkleire eller rasfare rundt denne eiendommen.

**Innbo og løsøre**
Luftavfukter i kjeller og integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
- Kjøl og frys i kjelleren.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper spisestue, kjøkken og vaskerom.
- Taklampe entre
- Kleshengere entre

- Taklampe spisestue
- Taklampe kjøkken
- Taklampe loftstuen

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

**Adgang til utleie**
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

**Oppvarming**
Eneboligen oppvarmes elektrisk med gulvvarme på badene og i hele 1. etasje, supplert av stedvis panelovner og en peis fra 2024 i stuen. Samme år ble det installert en ny ventilasjonspipe på badet i 2. etasje. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra badet, kjøkkenet og vaskerommet.

Varmtvannstanken er fra 2024, rommer ca. 300 liter og er plassert i kjelleren. Sikringsskapet har automatsikringer og er installert i gangen. El-anlegget er oppgradert, og arbeidet inkluderte PET-installasjon, i tillegg til diverse stikk og punkter i 2024. Kjøkkenet er utstyrt med et vannstoppsystem.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 33 800 kWh som utgjorde ca 47 581 kr i fjor. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 18 853,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann
- Avløp
- Renovasjon
- Fradrag renovasjon
- Feiing

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer kvartalsvis.

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 15 526,- pr år.
- Alarm fra Sector Alarm kr 299,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Teila kr 1 000,- pr mnd.
- Andre fyringskostnader ca kr. 1500 pr år.

Inntil nylig delt snøfreser med naboer, ikke 2026 da snøfreser ble ødelagt. Anskaffelse av ny er ikke avtalt. Så her kan det komme på kostnad.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 489 115,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 956 459,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i

skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**Forsikring**
KLP
Polisenr: 2566184

**TV/Internett/Bredbånd**
Eiendommen er tilknyttet abonnement fra Telia.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 149 kvm (Eiertomt)
Omgivelsene er idylliske, med båthavn, badeplass og fine turmuligheter. Her bor man tilbaketrukket, samtidig som det er kort vei til alle fasiliteter og servicetilbud. Duken er kjent som et familievennlig område med lite trafikk og gode oppvekstvilkår, og fra boligen tar man seg enkelt til skoler, barnehager og fritidsaktiviteter.

Eneboligen ligger flott til i en liten stikkvei med mye grønt mellom husene. Tomten på over ett mål oppleves åpen og luftig med busker, hekker, prydtrær, gressplen og diverse beplantning. Idyllen er komplett, og hagen har god plass til trampoline, ballspill og andre aktiviteter. På inngangssiden er tomten opparbeidet med et koselig, gruslagt gårdsrom.

Stuen forlenges av en herlig og dels overbygd terrasse over to nivåer. Man får fint utsyn over hagen, og terrassen har utestikk, markise og et samlet areal på ca. 51 kvm. Den nederste sonen består hovedsakelig av en delvis innebygd utestue, der livet utendørs nytes selv når det regner. En utepeis forlenger sommerkveldene, og terrassen innbyr til stille stunder, så vel som lange, sosiale kvelder.

Matrikkelbrev fra Færder er vedlagt salgsoppgaven. Denne viser for det meste sikre grenser. Ved hjørnet mot øst er det en del av grensen som er unøyaktig. Dette er kjøpers ansvar og det anbefales en ny oppmåling av tomten.

**Adkomst**
Se vedlagt kartskisse i annonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

**Radonmåling**
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde med en svært god beliggenhet nær sjøen. Her bor man i rolige og trygge omgivelser samtidig som man har kort vei til en rekke fritidsmuligheter for både små og store. Området oppleves som hyggelig og etablert med et godt bomiljø som passer godt for familier.

Fra boligen er det kun en kort spasertur til Knarberg båthavn som gir gode muligheter for båtliv og maritime aktiviteter. Havnen er et hyggelig samlingspunkt for dem som ønsker å nyte livet ved sjøen. Nærheten til båthavnen gjør det enkelt å ta spontane turer ut på fjorden enten det er for båtturer, bading eller rolige kveldsturer på vannet.

Ulvetangen badeplass ligger også innen kort gangavstand og er et populært sted på varme sommerdager. Badeplassen byr på flotte svaberg, fine badeforhold og gode solmuligheter. Dette er et naturlig samlingssted for både familier, barn og ungdom gjennom sommerhalvåret. Her kan man nyte lange dager ved vannet med bading, lek og avslapning i vakre omgivelser.

For den aktive familien ligger Nesskogen idrettspark i nærheten. Anlegget har flere fotballbaner, treningsområder og gode fasiliteter for organisert idrett. Her arrangeres treninger, kamper og aktiviteter gjennom store deler av året. Idrettsparken brukes aktivt av både barn, ungdom og voksne, og gir gode muligheter for å delta i fotball, løping, trening og ulike idrettsaktiviteter i et sosialt og inkluderende miljø. Området fungerer også som en møteplass for lokalmiljøet der mange samles til aktivitet og arrangementer.

Området byr også på flotte turmuligheter i nærliggende skogsområder og langs kysten. Her finnes fine turstier og rekreasjonsområder som egner seg godt til både gåturer, løpeturer og sykkelturer. Naturen er lett tilgjengelig og gir gode muligheter for friluftsliv året rundt.

Duken er kjent som et familievennlig område med lite trafikk og gode oppvekstforhold for barn. Det er kort vei til skoler, barnehager og daglige servicetilbud. I tillegg er det kort avstand til butikker, servicetilbud og kollektivtransport som gjør hverdagen enkel og praktisk.

Alt i alt er dette et område som kombinerer nærhet til sjøen, gode fritidsmuligheter og et trygt og godt bomiljø. Beliggenheten gir en fin balanse mellom naturopplevelser, aktivitetstilbud og enkel tilgang til fasiliteter i hverdagen. Her ligger alt til rette for en aktiv og innholdsrik livsstil i vakre omgivelser.

**Offentlig kommunikasjon**
Eiendommen har svært gode kollektivmuligheter. Det er kun ca. 4 minutters gange til nærmeste bussholdeplass, hvor bussen tar deg direkte til Tønsberg sentrum. Herfra finner du hyppige togforbindelser både mot Oslo og

Skien

**Skoler og barnehager**
Det er flere barnehager og skoler i nærområdet. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.
Eiendommen sogner til Oserød skolekrets.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det finnes ingen tegninger fra opprinnelsen. Det finnes tegninger fra 1960, 1971 og 2007. Tegninger fra 2007 viser kun de rom som er tilbygget. Boligen i begge plan er ombygget og tegninger stemmer ikke med dagens bruk. Tegninger viser ikke hagestuen, utvidet terrasse og fasaden er endret. Det er da usikkert hva som er søkt og og godkjent av arealer. De bør også bemerkes her at det mangler ferdigattest for tiltak utført i 2007. Her må det gjøres ytterligere undersøkelser hos kommunen.

Garasje:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Slik tegninger tolkes ser de ut til å stemme med dagens bruk.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eiendommen. Adkomst på gruset privat vei ca. 150 meter fra kommunal vei.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen ligger i et uregulert område.
I kommuneplanens arealdel vedtatt 06.09.2023 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende og byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

**Boplikt**
Det er boplikt på eiendommen.

Færder kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette medfører at det er boplikt på eiendommen.

Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at boligen vil bli benyttet som helårsbolig.

**Odelsrett**
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3911/29/4:
22.05.1964 - Dokumentnr: 1789 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver:  Knr:3911 Gnr:29 Bnr:260
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0 m
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Rett for eiendommen med gbnr. 29/260, til å bygge garasje direkte inntil naboeiendommene med gbnr. 29/5, 29/359 og 29/4

04.10.1982 - Dokumentnr: 12567 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
- spillvann- og overvannsledning
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Rett for Nøtterøy kommune til å anlegge og vedlikeholde spillvanns- og overvannsledninger over eiendommen med gbnr. 29/4.

30.10.2025 - Dokumentnr: 1310796 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver:  Knr:3911 Gnr:29 Bnr:260
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Meglers kommentar: Rett for Færder kommune til å anlegge avløpsrør, og fremtidig tilgang og vedlikehold av disse over eiendommen med gbnr. 29/4

16.03.2026 - Dokumentnr: 295129 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver:  Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.02.1866 - Dokumentnr: 900007 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3911 Gnr:29 Bnr:3

18.12.1997 - Dokumentnr: 16616 - Målebrev
Overført fra: Knr:0722 Gnr:29 Bnr:262

18.12.1997 - Dokumentnr: 16616 - Grensejustering
Overført fra: Knr:0722 Gnr:29 Bnr:262
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2006 - Dokumentnr: 5201 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0722 Gnr:29 Bnr:259
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0722 Gnr:29 Bnr:262

01.01.2018 - Dokumentnr: 147312 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0722 Gnr:29 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 269502 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0729 Gnr:29 Bnr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 469377 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3811 Gnr:29 Bnr:4

18.08.1971 - Dokumentnr: 3955 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i:  Knr:3911 Gnr:29 Bnr:260
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0 m
Meglers kommentar: Eier av eiendommen med gbnr. 29/260, gir naboeiendommen med gbnr. 29/4 tillatelse til å oppføre carport i en avstand av 0 meter fra felles eiendomsgrense.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gbnr. 29/3 i Færder kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

**Legalpant**
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i

mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

**Boligkjøperforsikring**
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Betalingsbetingelser**
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

**Viktig informasjon om budgivning**
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Tilbud på finansiering**
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Offentligrettslig pålegg**
Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 27.03.2025, og feiebesøk 25.06.25.
På tilsynet ble det avdekket følgende avvik:
- Det mangler sklisikring for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.
- Slokkeutstyr må på service eller byttes ut
Det ble i etterkant av dette levert en tifredstillende tilbakemelding på avviket, og det antas som gjennomført og godkjent av VIB.

Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp. Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er:
· Overvann (takvann og drenering) og spillvann (toalett, dusj, vask m.m) er ikke separert (fellessystem).
· Ledninger som ikke er tette – primært betongledninger/galvaniserte ledninger.
· Slamavskiller i bruk.

· Ikke tilknyttet kommunalt avløp og har et privat avløp som er mer enn 10 år gammelt.
· Takvann ledes til kommunal ledning.

**Hvitvasking**
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

**Andre forsikringer**
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 85 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke (Inkl alle visninger) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 700,-

Samlet skal selger betale kr. 163 900,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

**Vedlegg til salgsoppgaven**
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 9. mai 2026

**Megler**
Christoffer Kvalshaugen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95594100

**Meglerforetaket**
Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

# Ankerveien 14

Nabolaget Duken/Skallestad - vurdert av 49 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Oserød skole (1-7 kl.)**<br>348 elever, 24 klasser | 22 min<br>1.9 km |
| **Borgheim ungdomsskole (8-10 kl...**<br>471 elever, 37 klasser | 7 min<br>4.2 km |
| **Borgheim ungdomsskole** | 7 min |
| **Teigar ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>344 elever, 24 klasser | 13 min<br>7.3 km |
| **Nøtterøy videregående skole**<br>550 elever | 7 min<br>4.2 km |
| **Færder videregående skole**<br>750 elever | 12 min<br>6.7 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Knarberg**<br>Linje 113B, N113 | 4 min<br>0.3 km |
| **Tønsberg stasjon**<br>Linje RE11, RX11 | 16 min<br>7.9 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | 37 min |

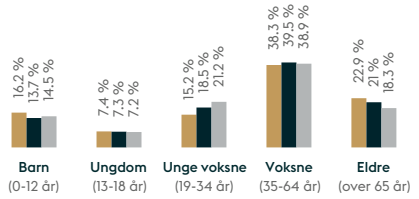
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Barnas Have V/ Færder kommune ...**<br>76 barn | 10 min<br>0.8 km |
| **Hårkollen barnehage (0-6 år)**<br>88 barn | 19 min<br>1.6 km |
| **Oserød barnehage (1-5 år)**<br>65 barn | 6 min<br>2.9 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Meny Nøtterøy** | 16 min |
| **Kiwi Hjemseng** | 19 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Duken/Skallestad | 1 454 | 648 |
| Tønsberg | 55 203 | 26 865 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 90/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 87/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 72/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Nesskogen idrettspark | 12 min |
| Hårkollhallen | 18 min |
| ENERGY Fitness Borgheim | 6 min |
| EVO Nøtterøy | 10 min |

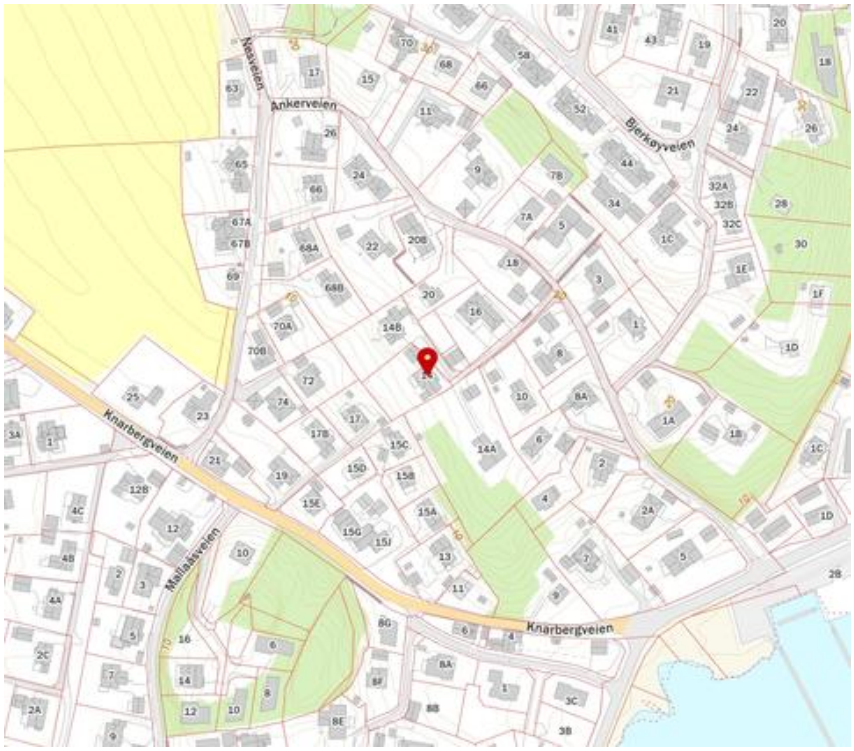
*«Det er et stille og rolig nabolag»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

**Støynivået**
Lite støynivå 92/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100




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

## 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.

## Vestfold Takst og Byggvurdering



Rapportansvarlig


Jan-Erik Fusdahl Rossavik
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@byggvurdering.no
930 09 950




# Tilstandsrapport

Ankerveien 14 , 3133 DUKEN
FÆRDER kommune
gnr. 29, bnr. 4

**Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 189 m²**



**Befaringsdato:** 08.04.2026 **Rapportdato:** 23.04.2026 **Oppdragsnr.:** 19072-2679 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** VN2783

**Autorisert foretak:** Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Fusdahl Rossavik

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.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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



Ankerveien 14 , 3133 DUKEN
Gnr 29 - Bnr 4
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle 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.

# Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

El-anlegget er en del oppgradert og eier bemerket følgende:

PET Instalasjon, Tønsberg elektriske begge bad, varmefolie 1. etg, diverse el kontakter og punkter 2024, el-bil lader garasjen 2025. Alt elektrisk dokumentert i boligmappen.

En del av anlegget er av eldre årgang og en del fra rundt 2006. Sikringsskapet er plassert i gangen og har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Opprinnelig grunnmur av naturstein. Tilbygg fra 1975 og 1960 har grunnmur av betongblokker. Tilbygg fra 2006 har støpt plate på mark.

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

Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen/leiligheten. For boliger som er bygget etter TEK, hvor det er krav til radonsperre, legges ferdigattest til grunn for akseptert dokumentasjon.

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

Innholdet tilpasses boligen og leiligheten, og det som er relevant og tilgjengelig å kontrollere på befaringstidspunktet.

Før overtagelse må det kontrolleres at røykvarslere er tilstede, at de fungerer og at tilfredsstillende slukkeutstyr er på plass.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

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

Det finnes ingen tegninger fra opprinnelsen. Det finnes tegninger fra 1960, 1971 og 2007. Tegninger fra 2007 viser kun de rom som er tilbygget. Boligen i begge plan er ombygget og tegninger stemmer ikke med dagens bruk. Tegninger viser ikke hagestuen, utvidet terrasse og fasaden er endret. Det er da usikkert hva som er søkt og og godkjent av arealer. De bør også bemerkes her at det mangler ferdigattest for tiltak utført i 2007. Her må det gjøres ytterligere undersøkelser hos kommunen.

**Garasje**

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

Slik tegninger tolkes ser de ut til å stemme med dagens bruk.





Ankerveien 14 , 3133 DUKEN
Gnr 29 - Bnr 4
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

# Beskrivelse av eiendommen

Opprinnelig bolig fra rundt 1860 men dette er usikkert og hentet fra tidligere salgsoppgave. Basert på tegninger er boligen tilbygget i 1960, 1975 og 2007. Det er gjort vesentlige oppgraderinger rundt 2006/2007.

Informasjon gitt av selger: Bygning med deler fra 1860, noe er fra 1960, et lite tilbygg er fra ca 1975 og etter overtakelse av forrige eier 2006 er hele bygningen etterisolert, kledd om, alle vinduer og dører er byttet (Med unntak av ett stuevindu). Varmefag, Tønsberg, NY peis 1.etg. 2024 Christenesen & Mathisen AS Nøtterøy Ny ventilasjons pipe bad 2.etg. 2024, Mønespir huset med ny vannbord og beslag, nye vindskier reparasjon av noen lekter på nordsiden av huset utført i 2025.

Vurderingen av boligen er basert på de krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Som det fremgår av rapporten, er det registrert flere forhold som avviker fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av alder, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Det er viktig å merke seg de anbefalte tiltakene og konsekvensene som er beskrevet i rapporten. Manglende utbedringer vil kunne føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

Det må presiseres at eiendommen, etter befaring, fortsatt er i normal bruk, noe som naturlig medfører videre slitasje og svekkelse over tid. Utvendige konstruksjoner vil i tillegg bli påvirket av vær- og klimabelastninger, og det er derfor viktig med jevnlig kontroll og forebyggende vedlikehold. Manglende oppfølging av vedlikehold og nødvendige tiltak vil kunne resultere i ytterligere forringelse og skader.

Ved fraflytting vil det ofte kunne avdekkes ytterligere slitasje og misfarging. Det vises for øvrig til rapportens beskrivelser og forutsetninger.

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.

**Enebolig - Byggeår: 1860**

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av takstein. Det er i 2025 utført en lokal utbedring ved å skifte noen lekter, grunnet montering av takspir.

Taket er besiktiget fra takfot i stige og via stigtrinn. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige og stigtrinn, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning. Ifølge egenerklæringen er det etterisolert og skiftet all kledning rundt 2006.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltak form.
Takkonstruksjonen er eldre og noe er fra tilbygget år. Det er kun mindre del som er mulig å vurdere via luke fra soverom/loftstue.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og noe tømmer. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeanordninger og misfarginger. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet.

Deler av er kommentert under andre innvendige forhold.

VÅTROM Gå til side

Bad

Dokumentasjon: faktura. Badet er nytt i 2024 og arbeider er gjort i regi av Terjesen AS. Dokumentasjon fra Dag Arne Nilsen AS er levert og denne inneholder bilder og beskrivelser av arbeidene.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Ifølge utførende er det er benyttet TECE sealbag sisterner.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerommet er etablert rundt 2006. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Bad

Dokumentasjon: faktura. Badet er nytt i 2024 og arbeider er gjort i regi av Terjesen AS. Dokumentasjon fra Dag Arne Nilsen AS er levert og denne inneholder bilder og beskrivelser av arbeidene. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Ifølge utførende er det er benyttet TECE sealbag sisterner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem. Opprinnelig innredning fra 2007. Det er i 2024 bygget om innredningen. Det ble samtidig lagt ny benkeplate, kum, blandebatteri, koketopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket fungerer greit på denne befaringen.

SPESIALROM Gå til side

Eldre kjølerom som er brukt som bod en del år. Mye lagrede ting og begrenset kontrollmulighet.

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Eldre dører** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger - eldre** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør - eldre** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv** Gå til side


## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

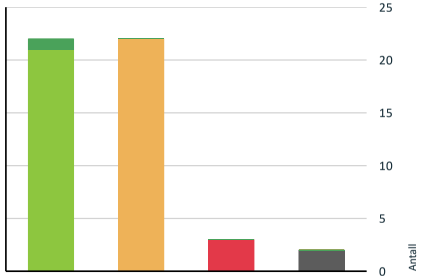


Ankerveien 14 , 3133 DUKEN
Gnr 29 - Bnr 4
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

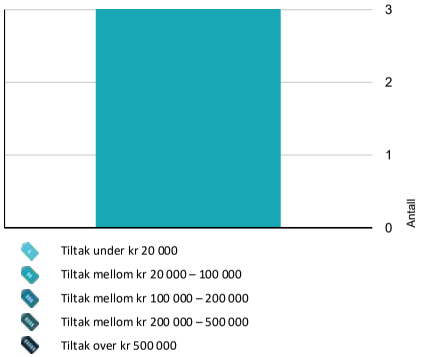
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Det bør presiseres at leiligheter og boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering og annet utstyr. Dette gjør at det blir begrensninger i kontrollmuligheten. Ved fraflytting vil det ofte fremkommer misfarginger, skader og mer synlig slitasje.

Kostnadsestimat er basert på skjønn. Det kan ikke utelukkes at denne posten kan bli høyere og det må innhentes pris på arbeidene. Bygningsdeler som er angitt med TG 3 er vurdert som et strakstiltak. Her kan det blir følgesskader hvis dette ikke utføres innen kort tid. Kostnader kan da øke i vesentlig grad.

Ved vurdering av bad og spesielt sluk og fallforhold kan det være begrensinger for kontrollmulighet. Dette grunnet installasjoner, plasseringer samt sluk som ofte er grodd. Ved utført egeninnsats må det forventet kortere levetid på bygningsdeler.

Det må presiseres at vurderingen er basert på befaringstidspunktet. Boliger og leiligheter er i bruk etter befaringen som fører til mer slitasje og svekkelser.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** 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
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

# Tilstandsrapport

Renner og nedløp har vedlikeholdsbehov. Takrenner skal rengjøres etter denne befaringen. Det er enkelte svake skjøter medregnet overgang i kilrenner.

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

Det bør utbedre svake skjøter og overganger medregnet kilrenner, for å unngå lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på tak- og fasadekonstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.





## TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning. Ifølge egenerklæringen er det etterisolert og skiftet all kledning rundt 2006.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Noe kledning er sprukken og det er behov for vedlikehold. Kledningen er dårlig tilpasset flere steder og det er utett ved kjellernedgang.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god drenering og ventilasjon. Manglende lufting kan føre til oppfuktning og økt risiko for råteskader i kledning og underliggende konstruksjoner.

Sprukket kledning bør utbedres, og nødvendig vedlikehold utføres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader.

Dårlig tilpasset kledning, spesielt ved kjellerinngang, bør justeres for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot vær og fukt.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.









Ankerveien 14 , 3133 DUKEN
Gnr 29 - Bnr 4
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1860

**Kommentar**
Usikkert byggeår

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

| Tilbygg / modernisering | | |
|---|---|---|
| 1960 | Tilbygg | Usikre forhold |
| 2007 | Tilbygg | Tilbygg kjøkken, spisestue og vaskerom |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av takstein. Det er i 2025 utført en lokal utbedring ved å skifte noen lekter, grunnet montering av takspir.

Taket er besiktiget fra takfot i stige og via stigtrinn. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige og stigtrinn, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er enkelte knekte taksten.

Flere stein er knekt og noen biter mangler i kilrenner. Deler av taket er misfarget.

**Konsekvens/tiltak**
• Knekte takstein må skiftes.

Knekte takstein og manglende biter/stein i kilrenner og ved vindskier bør skiftes ut for å hindre vanninntrenging og følgeskader på undertak og takkonstruksjon.

Misfargede områder bør kontrolleres nærmere, da dette kan indikere fuktskader eller begynnende forvitring.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for lekkasjer, råteskader og redusert levetid på taket.









### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Renner, nedløp og beslag er fra tiden taket ble lagt om.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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








### TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Dør til kjeller nedgang er utett og ufagmessig montert.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tett beslag ved dørens trekk, og tettingen mellom karm og belistning må forbedres. Dør til kjeller bør remonteres for å sikre korrekt montering og tetthet.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktinntrengning, varmetap og skader på omkringliggende konstruksjoner.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Det er etablert terrasse med utestue rundt 2006/2007. Denne er lagt på eldre murer og støpt såle.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert skjevheter og ufagmessig utførelse. Takshingel er noe løs og ikke helt tett mot vegg.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det bør utbedres skjevheter og ufagmessig utførelse, samt sikre at takshingel er tett mot vegg for å hindre vanninntrenging.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



Ankerveien 14 , 3133 DUKEN
Gnr 29 - Bnr 4
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport






### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltak form. Takkonstruksjonen er eldre og noe er fra tilbygget år. Det er kun mindre del som er mulig å vurdere via luke fra soverom/loftstue.

**Vurdering av avvik:**

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert begrenset lufting via gesimser. Noe isolering fremstår som ufagmessig utført.

**Konsekvens/tiltak**

• Lokal utbedring bør utføres.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting/ventilering bør forbedres, og ufagmessig isolering bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i takkonstruksjonen.

Mangelfull ventilering og feil utført isolering kan føre til kondens, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra rundt 2006. Enkelte er eldre og et er nyere.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Enkelte vinduer har noe merker og sår.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det bør tettes bedre ved vannbrett og mellom karmer og lister for å hindre vanninntrenging og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Normalt vedlikehold bør ellers påregnes.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Treverk lagt på mur har noe fuktskader. Det er ikke helt tett overbygg ved kjellernedgangen.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre 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.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermur og kjellergulv, for eksempel ved forbedring av drenering eller tetting av konstruksjonen. Fuktskadet treverk bør fjernes.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, mugg- og råtedannelse, samt forringelse av byggets konstruksjon og innemiljø.







## TG 3 Krypkjeller

**Beskrivelse**

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Deler av krypkjeller har meget lav høyde og en har vanskelig adkomst. Mye av vurderingene er dermed gjort luker og et stykke inn i krypkjeller.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist andre avvik:

Råte/svekkelser er registrert i enkelte bjelker som ligger inn mor grunnmuren. Det er også registrert spor etter treskadeinsekter. Noe treverket svekket og det kan ikke utelukkes mer råte. Det er flere utettheter i stubbloftet som bør tettes.

**Konsekvens/tiltak**

- Bedre ventilering må etableres.
- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Det bør etableres bedre ventilering i krypkjelleren og utbedre påviste råte samt tette utettheter i stubbloftet.

Videre undersøkelser bør gjennomføres i utilgjengelige deler for å avdekke eventuelle skjulte skader, da det ikke kan utelukkes at det finnes ytterligere råte eller insektangrep.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere fukt-, råte- og insektsskader, samt svekkelse av bærende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av synlige skader og ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**







# Tilstandsrapport









## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og noe tømmer. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeanordninger og misfarginger. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet.

Deler av er kommentert under andre innvendige forhold.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er kontrollert stue/kjøkken i 1. etasjen, gang og soverom/lodtstue i 2. etasjen. Det er med bruk av Leica krysslaser utført målinger som er plassert på tilfeldige valgte steder. Møbleringer hindrer fullstendige målinger av etasjene.

**Vurdering av avvik:**

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal legges nytt gulvbelegg, da skjevheter kan føre til oppsprekking i skjøter og knirk.

Skjevheter bør holdes under oppsikt, da de over tid kan forverres og påvirke brukskvaliteten på gulvet.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

## TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Eldre mursteinspipe som er fornyet over tak og rehabilitert i 2007. Dette er opplysninger fra tidligere salgsdokument. Det er montert ny peis i 2024.

Ved tilsyn i 2025 ble det bemerker manglende sklisikring for stige. Basert på tilbakemelding er er nå avviket lukket. Godkjent pipe og ildsted skal etter standardens krav legges til grunn for vurderingen.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det er satt inn fuktoppsamler som gjør kjelleren tørrere en normalt.

**Vurdering av avvik:**







## VÅTROM

### ETASJE 1 > BAD

**Generell**

**Beskrivelse**

Dokumentasjon: faktura. Badet er nytt i 2024 og arbeider er gjort i regi av Terjesen AS. Dokumentasjon fra Dag Arne Nilsen AS er levert og denne inneholder bilder og beskrivelser av arbeidene.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Egenerklæring

### ETASJE 1 > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

**Beskrivelse**

Veggene har fliser og malte plater. Taket har panel. Det er via bilder dokumentert tett membran i våtsoner. MDF plater er lagt på utsiden av membran. Våtsoner er da tette men vær oppmerksom på bruk da selve MDF panelet ikke tåler vannbelastinger over tid.

**Kilde:** Egenerklæring

**Årstall:** 2024

### ETASJE 1 > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er dokumentert at membran er trukket opp ved dørterskel. Vær alltid oppmerksom på bruk og rengjør sluk jevnlig. Tette sluk kan føre til at vann blir liggende og kan renne ut av rommet. Ved kontroll på tilfeldige valgte fliser ble det ikke registrert bom.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Egenerklæring

### ETASJE 1 > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

**Beskrivelse**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Egenerklæring



### ETASJE 1 > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Ifølge utførende er det er benyttet TECE sealbag sisterner.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Egenerklæring

### ETASJE 1 > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk med tilluft via døren.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Egenerklæring

### ETASJE 1 > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**











TG 2 **Innvendige trapper**

**Beskrivelse**

Innvendige trapp til kjeller er av eldre årgang.

**Vurdering av avvik:**

• Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappen preges også noe av alder.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Trappen bør vurderes utbedret for å øke frihøyden og forbedre sikkerheten, da lav frihøyde kan medføre økt risiko for hodeskader og redusert brukervennlighet.

Alderen på trappen kan også innebære slitasje og svekket konstruksjon, noe som gir økt risiko for ulykker og behov for vedlikehold eller oppgradering.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



TG 1 **Innvendige trapper - 1**

**Beskrivelse**

Trapp til 2. etasjen er pusset opp av nåværende eier. Dette medregnet nytt rekkverk.

TG 1 **Innvendige dører**

**Beskrivelse**

Denne vurderingen gjelder nyere dører i boligen.

TG 2 **Eldre dører**

**Beskrivelse**

Denne vurderingen gjelder enkelte dører som er av eldre årgang.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Dørene er noe skjeve og slitte.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Dørene bør vurderes for eventuell justering eller utskifting for å sikre funksjonalitet og estetikk.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet og økt slitasje over tid.

TG 2 **Andre innvendige forhold**

**Beskrivelse**

Denne vurderingen gjelder deler av innvendige overflater.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe ujevne overflater og enkelte dårlige tilpasninger. Deler av overflatene er noe alderspreget.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre forholdene for å redusere risikoen for videre forringelse av overflatene.

# Tilstandsrapport

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på grunn av høy luftfuktighet over tid.

## ETASJE 1 > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger går mot yttervegger og vegger av tømmer.

**Konsekvens/tiltak**

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det anbefales å være oppmerksom på at det ikke har vært mulig å kontrollere tilstanden i vegger mot våtsone, da disse går mot yttervegger og tømmervegger.

Konsekvensen er at eventuelle skjulte fuktskader eller svekkelser i konstruksjonen ikke kan utelukkes, noe som gir økt usikkerhet og risiko for fremtidige skader.

## ETASJE 2 > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Dokumentasjon: faktura. Badet er nytt i 2024 og arbeider er gjort i regi av Terjesen AS. Dokumentasjon fra Dag Arne Nilsen AS er levert og denne inneholder bilder og beskrivelser av arbeidene.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

## ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser og malte plater. Taket har panel. Det er via bilder dokumentert tett membran i våtsoner. MDF plater er lagt på utsiden av membran. Våtsoner er da tette men vær oppmerksom på bruk da selve MDF panelet ikke tåler vannbelastinger over tid.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

## ETASJE 2 > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er dokumentert at membran er trukket opp ved dørterskel. Ved kontroll på tilfeldige valgte fliser ble det ikke registrert bom.

Vær alltid oppmerksom på bruk og rengjør sluk jevnlig. Tette sluk kan føre til at vann blir liggende og kan renne ut av rommet.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

Gulvet er tilnærmet flatt. Utførende har følgende bemerkninger:

Prosjektert med flatt gulv og oppkant større enn 15mm og høydeforskjell topp membran ved dør til topp sluk over 25mm. Vi prosjekterer aldri lokalt fall 1:50 rundt badekar, eller nedsunket nisje. Selv om dette er i gråsonen med teknisk forskrift. Nå sier riktig nok TEK at det skal være 1:50 fall 0,8m ut fra dusjens nedslagsfelt.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Basert på rommets bruk med badekar vil gulvet kunne fungere med dette avviket dersom sluket jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Det bør likevel bemerkes at manglende fall gjør at lekkasjevann ikke ledes effektivt til sluk, og vann kan bli stående på gulvet. Dette øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.

Konsekvensen av å ikke holde avvikene under oppsikt er økt fare for ytterligere skader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

## ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er kontrollert etasjen under baderomsgulvet uten tegn til lekkasje, noe som indikerer at membranen på befaringstidspunktet har tiltenkt funksjon.

Vær oppmerksom på at det er plassert et tungt badekar over sluket. Det er viktig at dette jevnlig løftes vekk, og at sluket rengjøres regelmessig.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier



Ankerveien 14 , 3133 DUKEN
Gnr 29 - Bnr 4
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger vender mot yttervegger og vegg med fysiske hindringer. For kontroll av hindringer er det benyttet veggscanner.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Grunnet fysiske hindringer er det ikke utført hulltakning. Eventuelle mulige skader er da ikke mulig å avdekke. Vurdering er basert på fuktmålinger og observasjoner på tilstøtende vegger og inne på rommet. Se da vurderinger gjort under våtrommet.

## ETASJE 1 > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerommet er etablert rundt 2006.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## ETASJE 1 > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

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

• Det er påvist andre avvik:

Overflater eller har ikke dokumentert at de er behandlet med maling beregnet for våtrom.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse i konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til forkortet levetid på materialene og økte vedlikeholdskostnader.

## ETASJE 1 > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

• Det er påvist sprekker i fliser.

**Konsekvens/tiltak**

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

• Andre tiltak:

Det bør utbedres sprekker i fliser og fallforhold til sluk for å sikre korrekt avrenning av vann og unngå forringelser av fliser.

Manglende utbedring kan føre til vannansamling på gulvet, økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner og redusert levetid på gulv og underliggende materialer.

## ETASJE 1 > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

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

Basert på alder er det kort gjenværende brukstid.

**Konsekvens/tiltak**

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

Det bør vurderes å skifte ut membran og sluk, da gjenværende brukstid er kort.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



## ETASJE 1 > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## ETASJE 1 > VASKEROM

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

### TG 2 Vannledninger - eldre

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobber og av eldre årgang. Stoppekraner er plassert i vannskap, men det er ikke lokalisert stoppekran fra utvendig tilkobling og opp til rørskapene.

**Vurdering av avvik:**

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

Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser vedrørende stoppekran.

**Konsekvens/tiltak**

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

Vannrørene bør følges opp jevnlig og vurderes for utskiftning ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje, for å unngå vannskader som følge av svekkede eller defekte rør.

Risikoen for lekkasjer og følgeskader øker med alderen på rørene. Det anbefales ytterligere undersøkelser vedrørende stoppekran, og om mulig montering av stoppekran i kjeller for å sikre rask avstengning ved eventuelle lekkasjer.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast fra rundt 2007 og noe er fra 2024. Det ble ikke registrert noen lekkasjer eller brudd på det som er synlig av rør på denne befaringen. Ingen unormal lukt fra avløp ble registrert.

### TG 2 Avløpsrør - eldre

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast og noe soilrør.

**Vurdering av avvik:**

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

Avløpsrørene har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

**Konsekvens/tiltak**

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

Avløpsrørene bør følges opp med jevnlig tilsyn og eventuelt vurderes nærmere av fagperson for å avdekke eventuelle skader eller svakheter.

Konsekvensen av ikke å følge opp er økt risiko for lekkasjer og vannskader, som kan medføre omfattende og kostbare reparasjoner.



### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter er plassert i kjeller og er fra 2024.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

### Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

El-anlegget er en del oppgradert og eier bemerket følgende:

PET Instalasjon, Tønsberg elektriske begge bad, varmefolie 1. etg, diverse el kontakter og punkter 2024, el-bil lader garasjen 2025. Alt elektrisk dokumentert i boligmappen.

En del av anlegget er av eldre årgang og en del fra rundt 2006. Sikringsskapet er plassert i gangen og har automatsikringer.

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.
   **Som bemerket i beskrivelsen.**



Ankerveien 14 , 3133 DUKEN
Gnr 29 - Bnr 4
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Ifølge utførende er det er benyttet TECE sealbag sisterner.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk med tilluft fra døren.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På kontoret. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



## KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem. Opprinnelig innredning fra 2007. Det er i 2024 bygget om innredningen. Det ble samtidig lagt ny benkeplate, kum, blandebatteri, koketopp og stekeovn.

ETASJE 1 > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket fungerer greit på denne befaringen.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

## SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Eldre kjølerom som er brukt som bod en del år. Mye lagrede ting og begrenset kontrollmulighet.

**Vurdering av avvik:**

• Det er mulig fuktskade i konstruksjonen.

Uegnede materialer er montert rett på mur og betong.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Rommet bør renskes for organiske materialer og uegnede materialer bør fjernes fra mur og betong for å hindre videre fukt- og råteskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for ytterligere skade på konstruksjonen og forringelse av inneklimaet.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Dette er fra 2024 og nytt ved renovering av bad og etablering at bad. Røropplegget ellers er fra rundt 2007. Stoppekran er synlig i vannskap. Det ble ikke registrert noen lekkasjer eller brudd på det som er synlig av rør på denne befaringen.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrenging, inngang for skadedyr og svekkelse av konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.







## TG 3 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**
Forstøtningsmurer er av betongstein.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Forstøtningsmuren bør utbedres eller bygges opp på nytt for å hindre ytterligere skader og risiko for utrasing, da større sprekker og skjevheter kan føre til at muren mister sin bæreevne og funksjon.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 3 Terrengforhold

**Beskrivelse**
Det er ikke vurdert opparbeidelser på tomten. Dette medregnet gjerder, opparbeidelser og steinsatt arealer. Vurderingen gjelder terrengforhold og kontroll av mulige vannansamlinger.

**Vurdering av avvik:**
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør justeres slik at det får fall vekk fra bygningen, eventuelt suppleres med dreneringstiltak for å lede vann bort fra muren.

Kostnadsestimatet gjelder en enkel justering der det er mest belastet. Kostnader er usikre, så det bør innhentes pris på arbeidene.

Dersom dette ikke utbedres, er det stor risiko for vanninntrenging i bygningskonstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygget.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**



Ankerveien 14 , 3133 DUKEN
Gnr 29 - Bnr 4
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

# Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
**Ukjent Arbeider utført av nåværende eier er utført av firma.**

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ukjent**

**Eier har dokumentasjon på boligmappa for arbeider utført i 2024/2025. Resterende dokumentasjon finnes ikke. Manglende samsvarserklæring fører til usikkerhet vedrørende el-anlegget og ingen dokumentasjon på faglig utførelse. Anlegget bør da kontrolleres av en fagmann for avklaring vedrørende tilstand og nødvendige påkostninger. Det bør påpekes at forholdene bør avklares før kjøp.**

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**

**Generell kommentar**

Det er viktig å merke seg at en del av anlegget er av eldre årgang og det bør påregnes utskiftninger. Grunnet dette og manglende dokumentasjon fra tidligere, bør anlegget kontrolleres av en fagmann.





## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**
Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

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

**Beskrivelse**
Opplysninger fra selgers egenerklæring:

Det ble drenert i 2006/2007 pga av noe fuktinnslag i kjeller, forrige eier sier i 2024 at
det ble vesentlig bedre etter dette. Selger ikke observert fukt i kjeller.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Egenerklæring

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

Synlig fuktsikring er også løs.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør etableres ny utvendig fuktsikring og eventuelt vurdere utskifting av drenering for å hindre fuktinntrengning i kjeller og omkringliggende konstruksjoner.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering medfører økt risiko for fuktskader, råte og redusert inneklima.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**
Opprinnelig grunnmur av naturstein. Tilbygg fra 1975 og 1960 har grunnmur av betongblokker. Tilbygg fra 2006 har støpt plate på mark.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
2009

**Kommentar**
Tidligere salgsoppgave

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Garasje som er bygget i 2009 ifølge tidligere salgsdokumenter. Det er i 2025 skiftet motor til portåpner. Fundamentert med støpt dekke og oppført i bindingsverk som er kled med stående kledning. Taket er tekket med takstein.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje og andre tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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





# Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Følgende informasjon er gitt av selger:

Rørlegger Morten Terjesen og Graver Jonas Berg, Ved ombygging av eiendommen i
perioden 2006-2009 ble det gravd ny kloakk/spillvannsledning. Brudd på vannlinjen mellom hus og kommunalt nett i sør, forsikringsak som er gjennomført og avsluttet. Arbeid utført av Fanebust Maskin as Sem 2024.

Det er viktig å presisere at utvendige vann og avløpsledninger er skjulte konstruksjoner som ikke kan kontrolleres uten at det graves opp. Vurderinger blir gjort på bakgrunn av alder. Ifølge opplysninger fra kommunen og selger er boligen tilknyttet offentlig vann og kloakk. Ifølge selger er det ikke problemer med lukt, tette avløp eller dårlig vanntrykk.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**
Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen/leiligheten. For boliger som er bygget etter TEK, hvor det er krav til radonsperre, legges ferdigattest til grunn for akseptert dokumentasjon.

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

Innholdet tilpasses boligen og leiligheten, og det som er relevant og tilgjengelig å kontrollere på befaringstidspunktet.

Før overtagelse må det kontrolleres at røykvarslere er tilstede, at de fungerer og at tilfredsstillende slukkeutstyr er på plass.

**Vurdering av avvik:**
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger i et område med kvikkleire. Ifølge Rapport fra Grunnteknikk datert 05.09.2023 er det ingen kvikkleire eller rasfare rundt denne eiendommen.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det anbefales å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at kjellertrappen oppfyller dagens forskriftskrav til åpninger, håndløper og rekkverk, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør utføres radonmålinger og vurderes tiltak dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko for beboere.

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Kjeller | 26 | | | 26 | | 20 | 46 |
| Etasje 1 | 106 | | | 106 | 51 | | 106 |
| Etasje 2 | 57 | | | 57 | | 14 | 71 |
| **SUM** | **189** | | | | **51** | **34** | **223** |
| **SUM BRA** | **189** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | Bod, kjølerom | | |
| Etasje 1 | Bad, kjøkken, stue, soverom, vaskerom, trapperom, vindfang, hall m/trapp | | |
| Etasje 2 | Soverom, soverom 2, bod, loftstue, bad, soverom 3, kontor | | |

**Kommentar**

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det finnes ingen tegninger fra opprinnelsen. Det finnes tegninger fra 1960, 1971 og 2007. Tegninger fra 2007 viser kun de rom som er tilbygget. Boligen i begge plan er ombygget og tegninger stemmer ikke med dagens bruk. Tegninger viser ikke hagestuen, utvidet terrasse og fasaden er endret. Det er da usikkert hva som er søkt og og godkjent av arealer. De bør også bemerkes her at det mangler ferdigattest for tiltak utført i 2007. Her må det gjøres ytterligere undersøkelser hos kommunen.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Det er utført en del arbeider i 2024 og mindre i 2025. Det henviser er til beskrivelser for detaljer.

## Garasje

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

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Garasje | |





# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

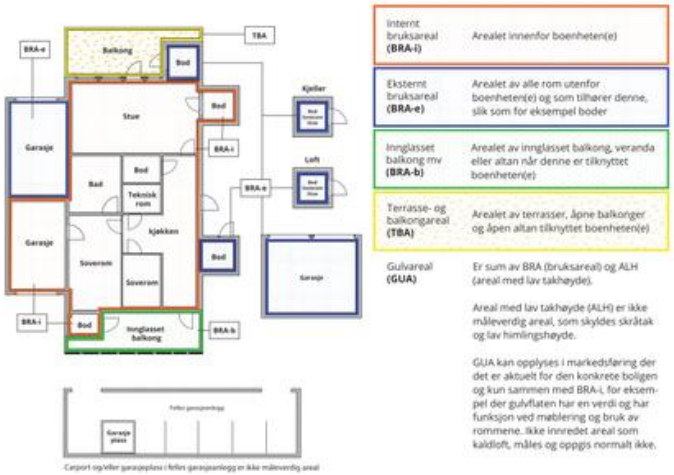
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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




### 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

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 23.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Ankerveien 14 , 3133 DUKEN
Gnr 29 - Bnr 4
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Slik tegninger tolkes ser de ut til å stemme med dagens bruk.

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 08.4.2026 | Jan-Erik Fusdahl Rossavik | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3911 FÆRDER | 29 | 4 | | 0 | 1149.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Ankerveien 14

**Hjemmelshaver**
Espeland Eivind, Storsten Helle Vibeke

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Kommunalinformasjon | 13.03.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 13.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 08.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | | Finnes ikke | | Nei |
| Tegninger | 20.05.1960 | Det finnes også tegninger fra 1971 og 2007. | Gjennomgått | | Nei |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VN2783

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller



Ankerveien 14 , 3133 DUKEN
Gnr 29 - Bnr 4
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

# 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
11. mars 2026

Oppdragsnummer
25-0043/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Ankerveien 14, 3133 DUKEN

**Meglerfirma**
Nordvik Tønsberg

**Selgere**
Helle Vibeke Storsten, Eivind Espeland

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
15. august 2024

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 2566184
Forsikret i: Klp

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Terjesen AS, total rehabilitert bad, 1. etg, Bygget nytt bad 2.etg. Ny varmtvanns tank i kjeller, montert vask og blandebatteri kjøkken og vaskerom. 2024

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Terjesen AS, 2024

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Terjesen AS, 2024





## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Eivind Espeland | 9578-5993-4-3473204 | 2026-03-11 22:06:49 |
| Helle Vibeke Storsten | 9578-5992-4-3175981 | 2026-03-11 22:10:23 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Holte Byggsafe 3172 Vear, og Erik Haug 3133 Duken. Arbeide utført: Tilbygg, utvidelse av veranda og ny garasje.

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Ja

**Beskriv:** Tilsyn av ildsted uten avvik 2025

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Nabo Ankerveien 14 b, Herman Stensholt fremført avløpsrør i grunn gjennom hagen høsten 2025.

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Tilsyn ildsted 2025 uten avvik.



**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Holte Byggsafe 3172 Vear, og Erik Haug 3133 Duken. Bygning med deler fra 1860, noe er fra 1960, et lite tilbygg er fra ca 1975 og etter overtakelse av forrige eier 2006 er hele bygningen etterisolert, kledd om, alle vinduer og dører er byttet (Med unntak av ett stuevindu). Varmefag, Tønsberg, NY peis 1.etg. 2024 Christenesen & Mathisen AS Nøtterøy Ny ventilasjons pipe bad 2.etg. 2024, Mønespir huset med ny vannbord og beslag, nye vindskier reperasjon av noen lekter på Nordsiden av huset, 2025

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det ble drenert i 2006/2007 pga av noe fuktinnslag i kjeller, forrige eier sier i 2024 at det ble vesentlig bedre etter dette. Selger ikke observert fukt i kjeller.

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** PET Instalasjon, Tønsberg elektriske begge bad, varmefolie 1. etg, diverse el kontakter og punkter 2024, el-bil lader garasjen 2025. Alt elektrisk dokumentert i boligmappen.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Under tidligere eier som i 2024 skriver: har vært både eltilsyn og branntilsyn på eiendommen, eltilsyn 2017.

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** PET Instalasjon, Tønsberg el-bil lader garasjen 2025. Alt elektrisk dokumentert i boligmappen.

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Rørlegger Morten Terjesen og Graver Jonas Berg, Ved ombygging av eiendommen i perioden 2006-2009 ble det gravd ny kloakk/spillvannsledning samt at byggets indre røropplegg ble byttet/oppgradert. Brudd på vannlinjen mellom hus og kommunalt nett i sør, forsikringsak som er gjennomført og avsluttet. Arbeid utført av Fanebust Maskin as Sem 2024.

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**
Nei

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**
Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Tilstandsrapport forrrige eier 08.04.2024

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**
Nei

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**
Nei

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**
Nei

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**
Nei

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**
Nei

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**
Nei

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**
Nei



**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**
Ja

**Beskriv:** Fra forrige eier 2024: noe fuktinnslag i kjeller, men det ble drenert i 2006/2007 så det har blitt vesentlig bedre etter dette. Selger har siden 2024 ikke observert fuktinnslag i kjeller.

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**
Nei

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**
Nei

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**
Ja

**Beskriv:** Målbar høydeforskjell på gulv som følge av gammelt hus. Christenesen & Mathisen ansett dette forhold som uproblematisk ifbm rehabiliering og legging av nye gulv 2024

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**
Ja

**Beskriv:** se pkt 5

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**
Ja

**Beskriv:** Forrige eier beskriver: småmaur/sukkermaur, skjeggkre eller sølvkre? Selger har ikke observert noe av dette.

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**
Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**
Ja

**Beskriv:** Koketopp er reparet på garati 2025

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| Helle Vibeke Storsten | 2026-03-11 | Eivind Espeland | 2026-03-11 |

Identifikasjon

Helle Vibeke Storsten

Identifikasjon

Eivind Espeland

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Ja

**Beskriv:** Rett til adkomst via privat vei tilhørende Ankerveien 14A. Felles innsats ift vedlikehold av veien samt at det deles på en stor snøfreser, snøfreser brøt sammen 2025, ikke avklart om ny skal anskaffes.

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 25-0043/26**

Signicat

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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Ankerveien 14, 3133 DUKEN** | |
| Dato for energimerking<br>**10.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-268674** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**163758857** |
| Gårdsnummer<br>**29** | Bruksnummer<br>**4** |
| 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>**1860** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**189,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**189,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**202,95 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**201,61 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**40 061 kWh** |

**Færder kommune**
**Adresse** Postboks 250 Borgheim, 3163
**Telefon**

Utskriftsdato: 16.03.2026

## Opplysninger til eiendomsmegler

| | | |
|---|---|---|
| EM §6-7 | Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse | Kilde: Færder kommune |

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3911 **Gårdsnr.:** 29 **Bruksnr.:** 4
**Adresse:** Ankerveien 14, 3133 DUKEN
**Referanse:** 25-0043/26

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

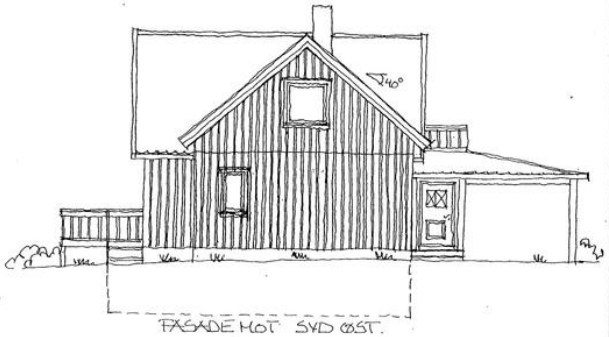
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

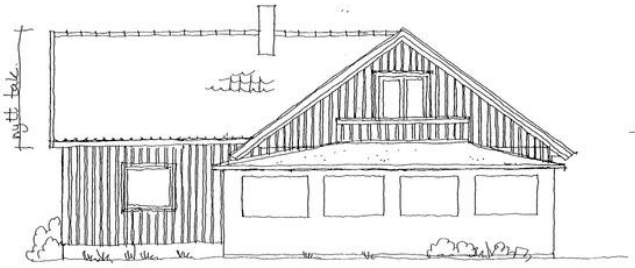
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



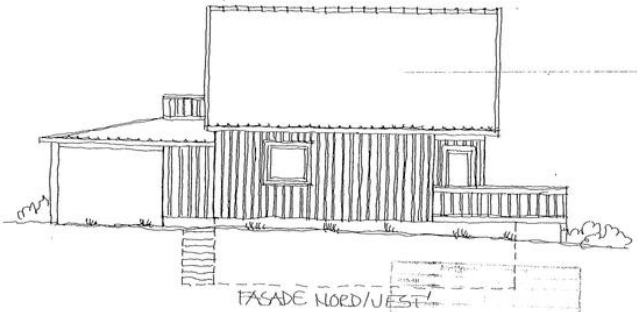

FASADE SYD/VEST.




FASADE NOT SYD ØST.



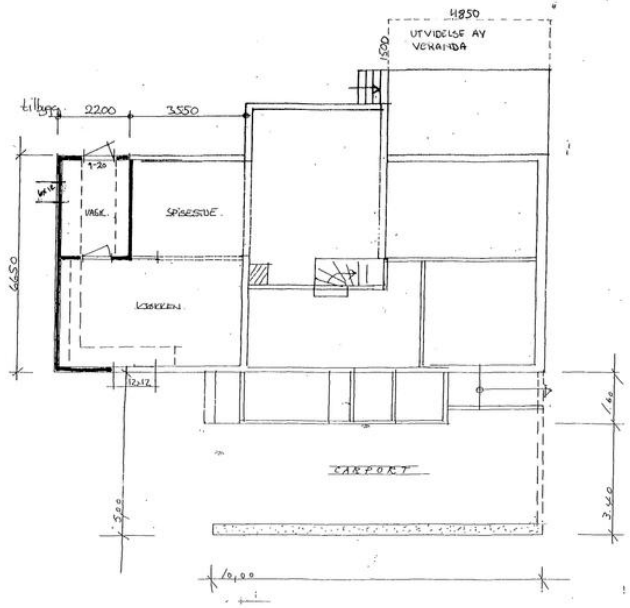

NORD ØST.

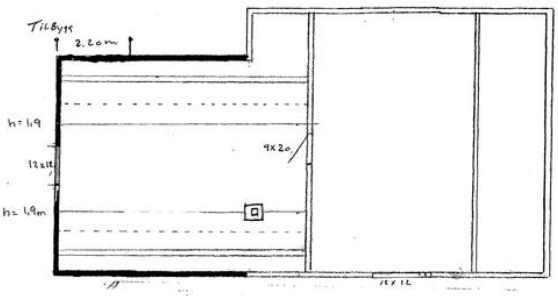


FASADE NORD/VEST.

| PROSJEKT | IND | DATO | KDRR |
|---|---|---|---|
| UTE PKT. | | | |

| | | |
|---|---|---|
| Tilbyggets Henning Andreassen | | |
| Byggeadr. Ankervn. 14 3133 | | Tegns |
| Kommunes Vøtterøy | | |
| Gnrs 29 Bnrs 4 | Hel % 100 | Sakens |
| © Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett. | Dato | Signs |




2. Etasje

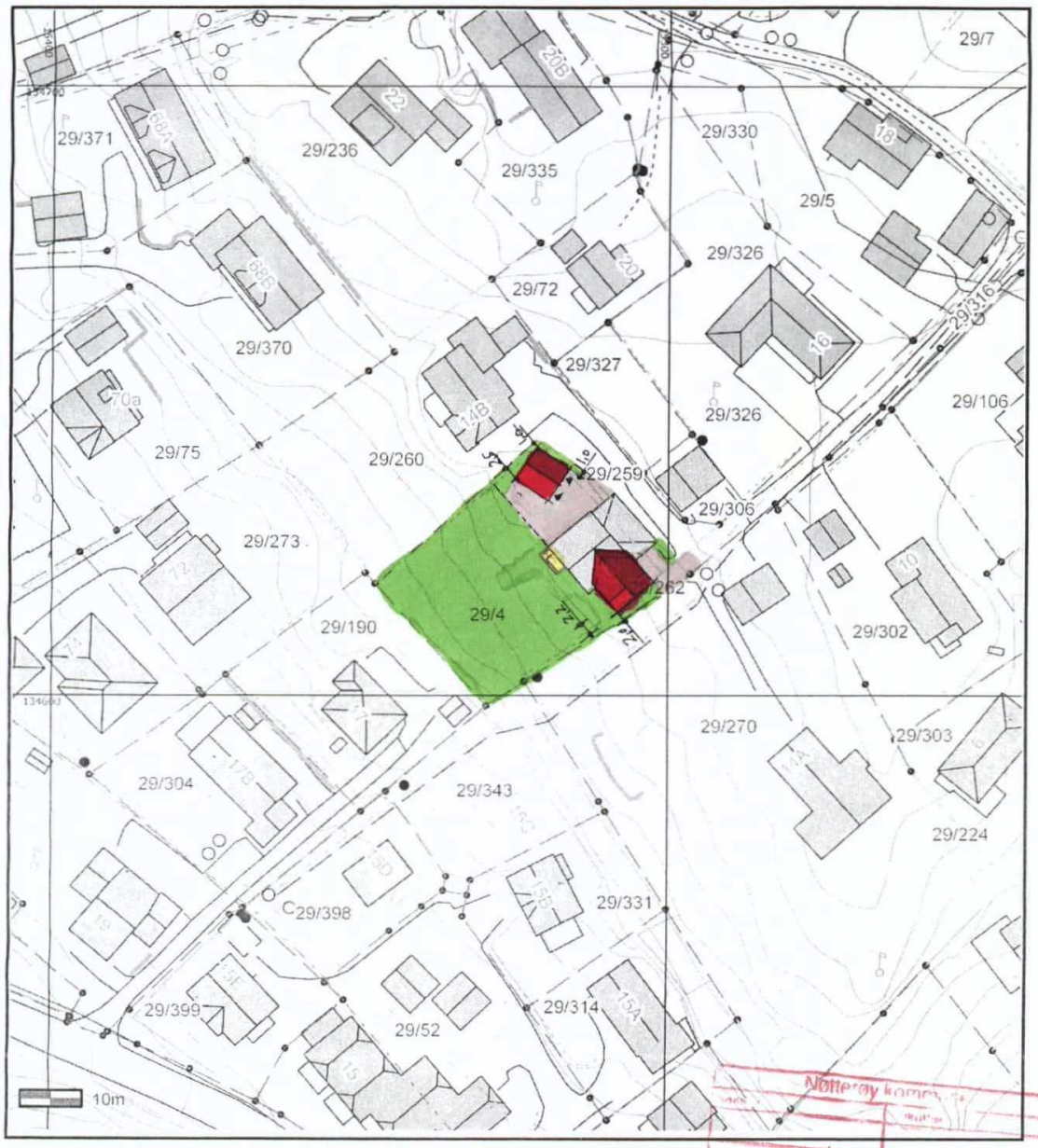
| PROSJEKT | IND | DATO | KDRR |
|---|---|---|---|
| UTE PKT. | | | |

| | | |
|---|---|---|
| Tilbyggets Henning Aa. Andreassen | | |
| Byggeadr. Ankervn. 14 3133 | | Tegns |
| Kommunes Vøtterøy | | |
| Gnrs 29 Bnrs 4 | Hel % 100 | Sakens |
| © Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett. | Dato | Signs |

D-1

1008100009N0T848588

# FORENKLET SITUASJONSKART




©NØTTERØY KOMMUNE

Adresse: ANKERVEIEN 14

Dato: 11/12-2006

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 29/4/0/0

Nøtterøy kommune
25 JAN 2007
NGO III
D066/07

**Tegnforklaring:**

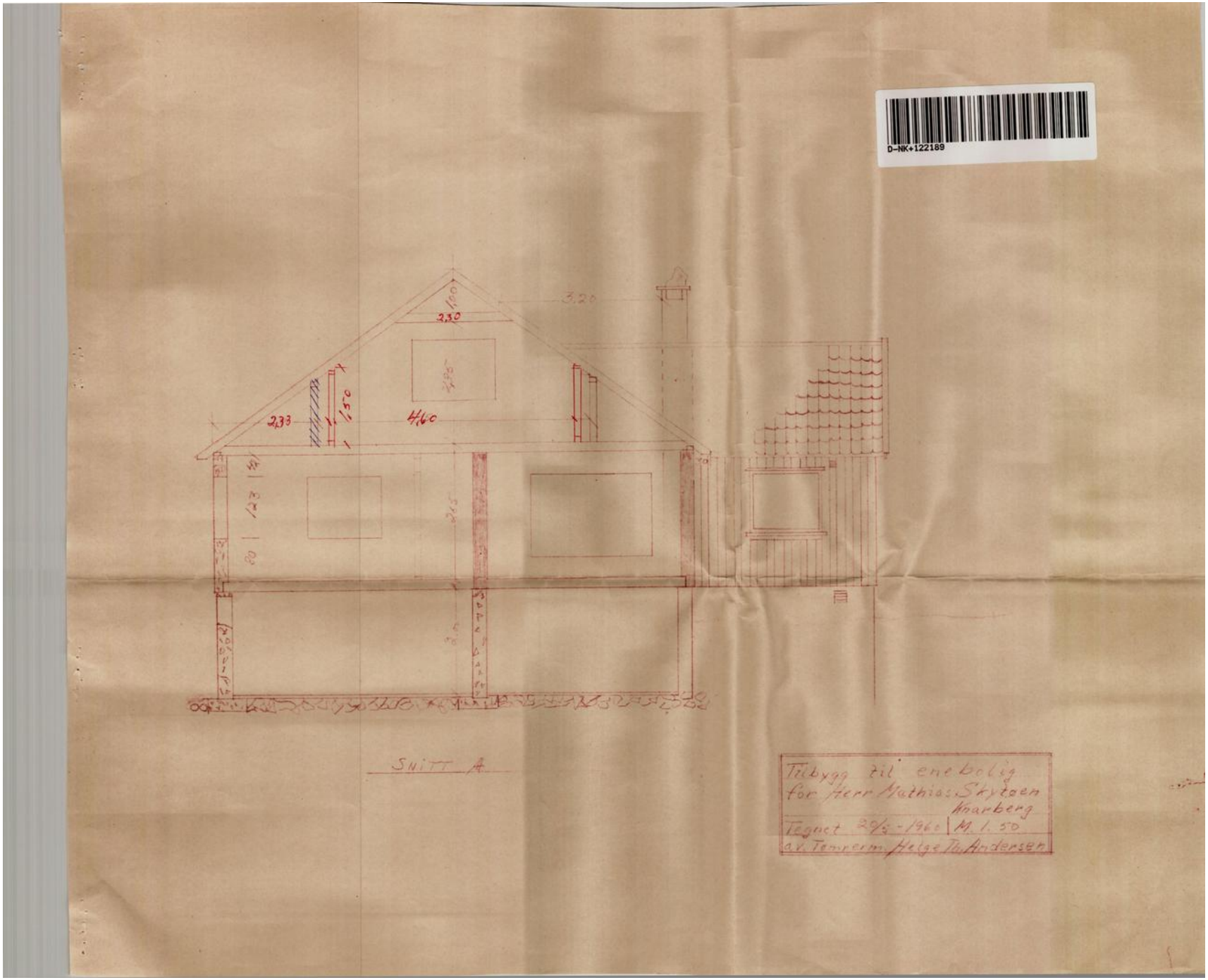
- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg

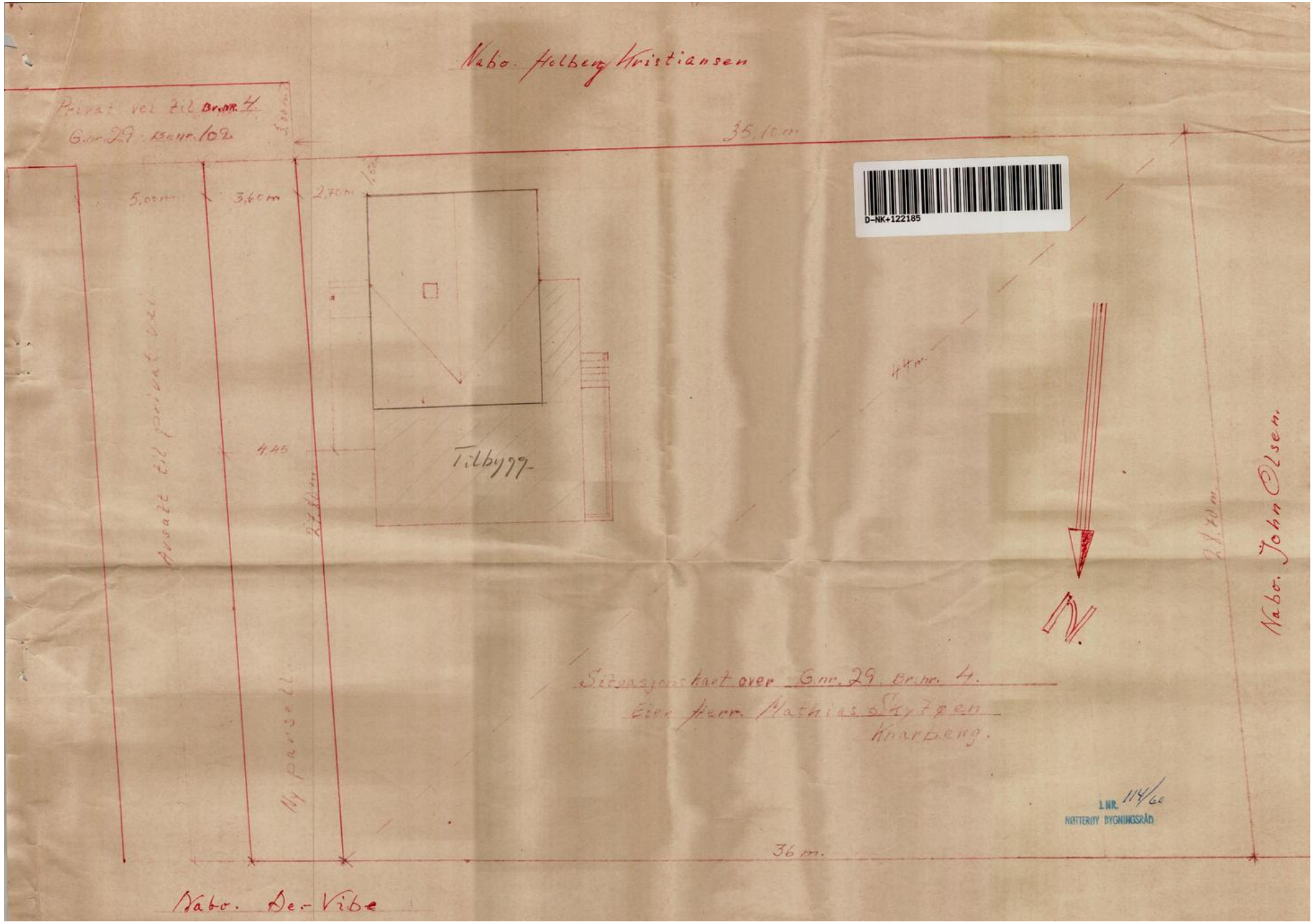
Målestokk 1:1000

*Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forebehold om*

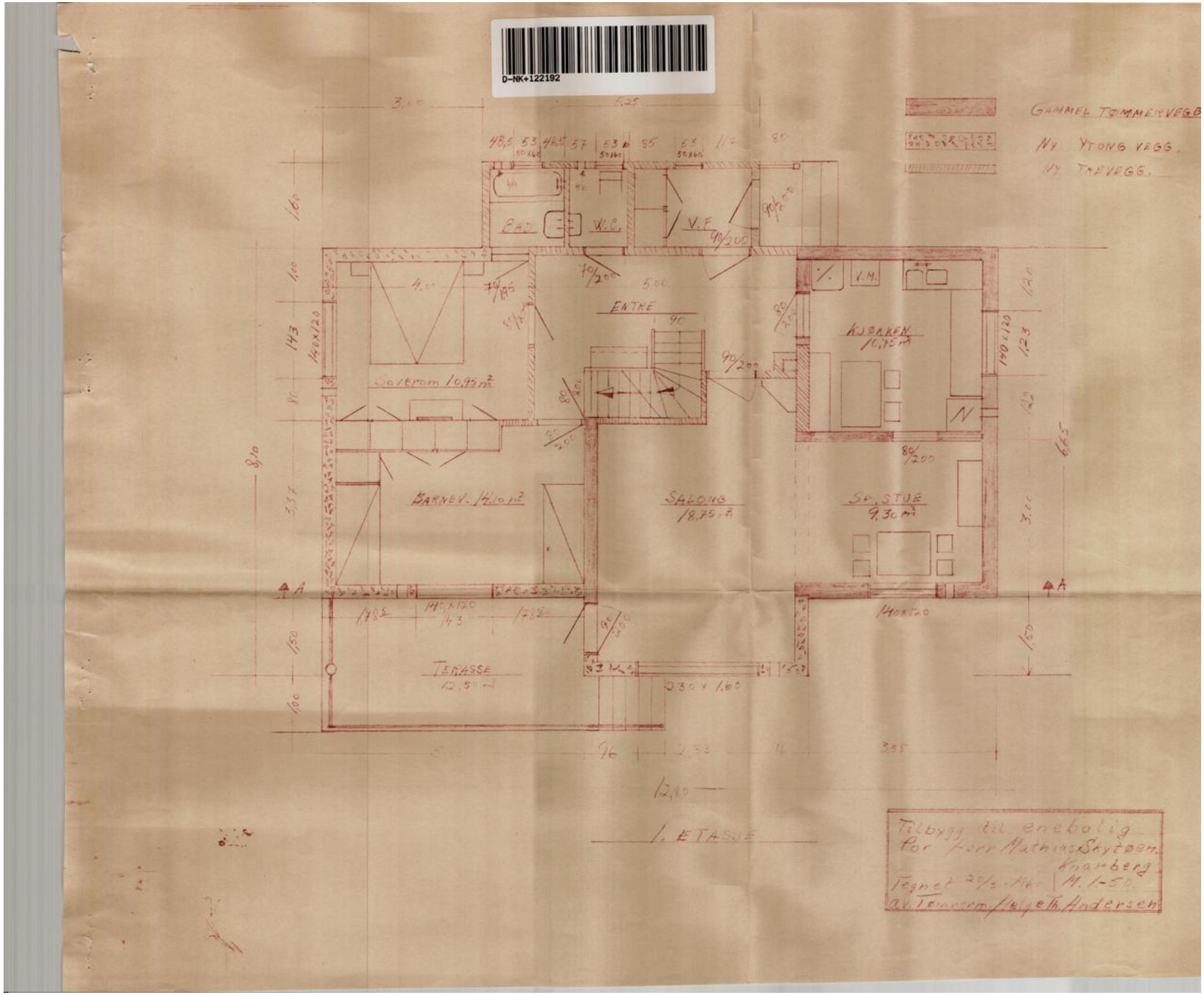
| | |
|---|---|
| Sit.kart dat. | 12.12.06. |
| Gbnr. | 29/4. Parsell |
| Kommune | NOTTERØY |
| Byggeadresse | ANKERVEIEN 14. |
| Byggherre | HENNING ANDREASSEN. |

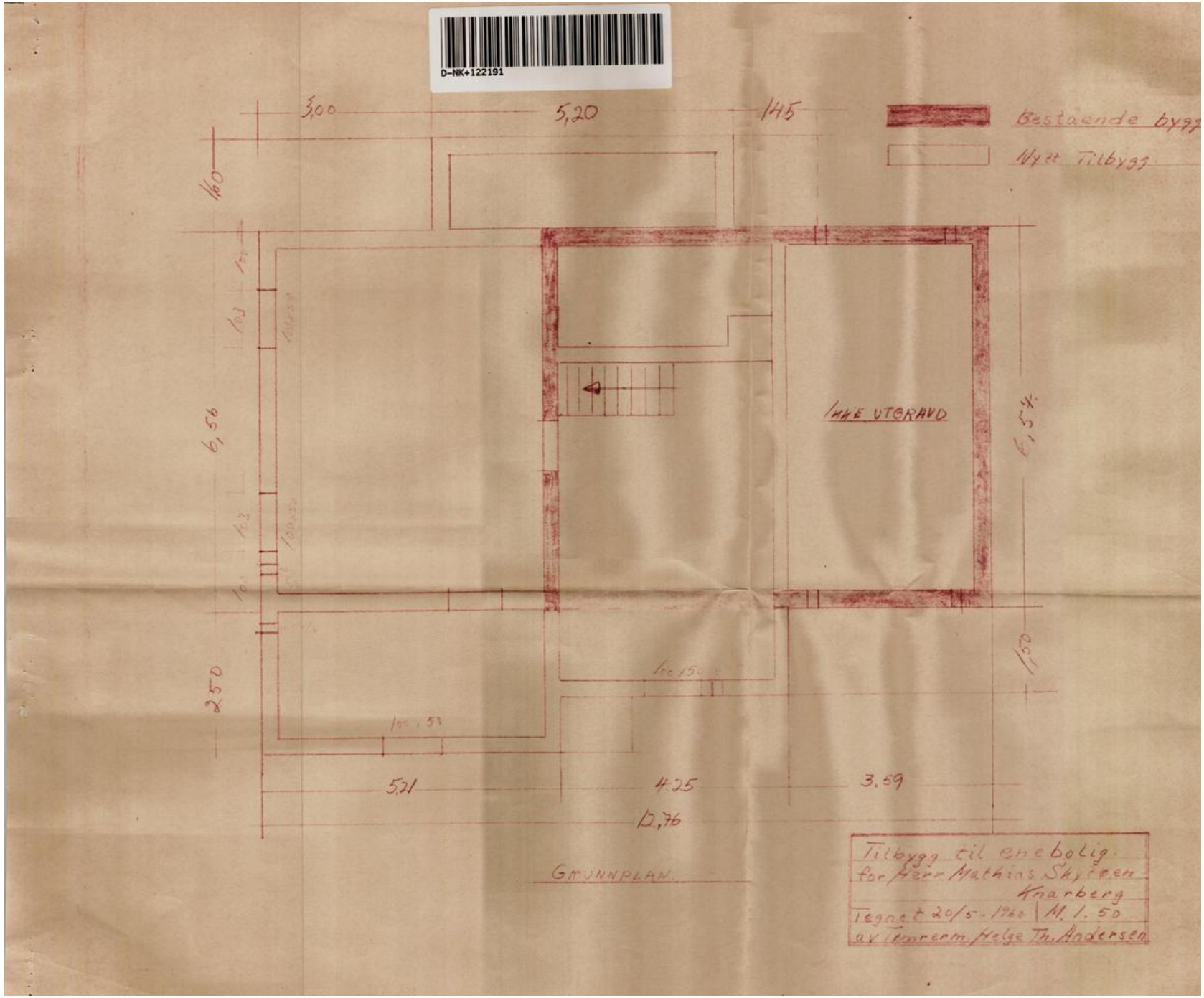
http://kart.tonsberg.kommune.no/webinnsyn/Content/pi

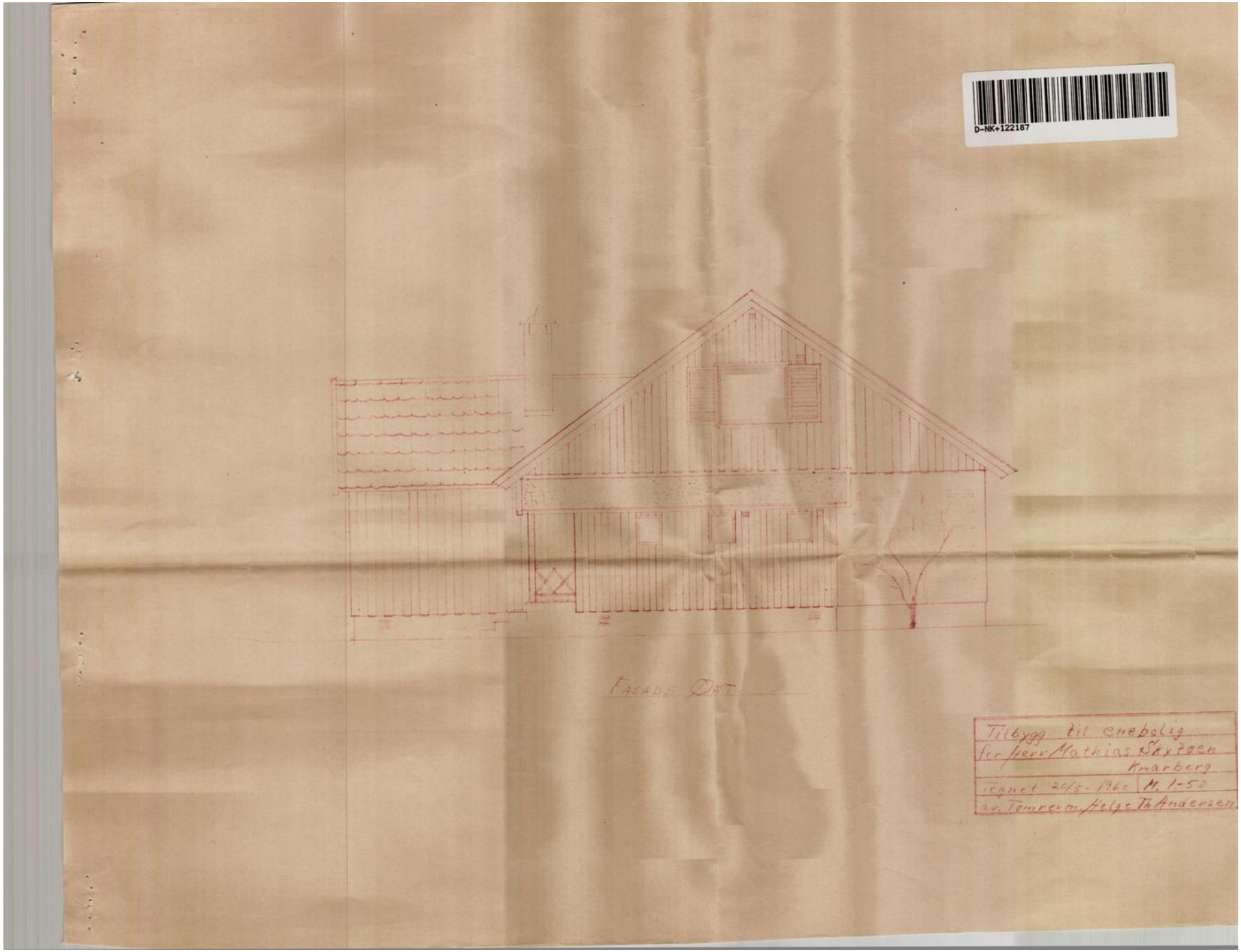

D-NK+122189
SNITT A
Tilbygg til enebolig
for Herr Mathias Skytøen
Knarberg
Tegnet 29/5-1960 M. 1. 50
av Tømrerm. Helge Th. Andersen


Nabo. Halberg Kristiansen
Privat vei til Br.nr. 4
G.nr. 29 · Bnr. 102
35,10 m
5,00 m
3,60 m
2,70 m
1,50
Adkomst til parsell ovenfor
4,45
22,50 m
Tilbygg
4,40 m
Parsell
Nabo. John Olsen.
Situasjonskart over G.nr. 29 Br.nr. 4.
Eier Herm. Mathias Skytøen
Knarberg.
I.NR. 114/60
NOTTEROY BYGNINGSRÅD
36 m.
Nabo. De-Vibe

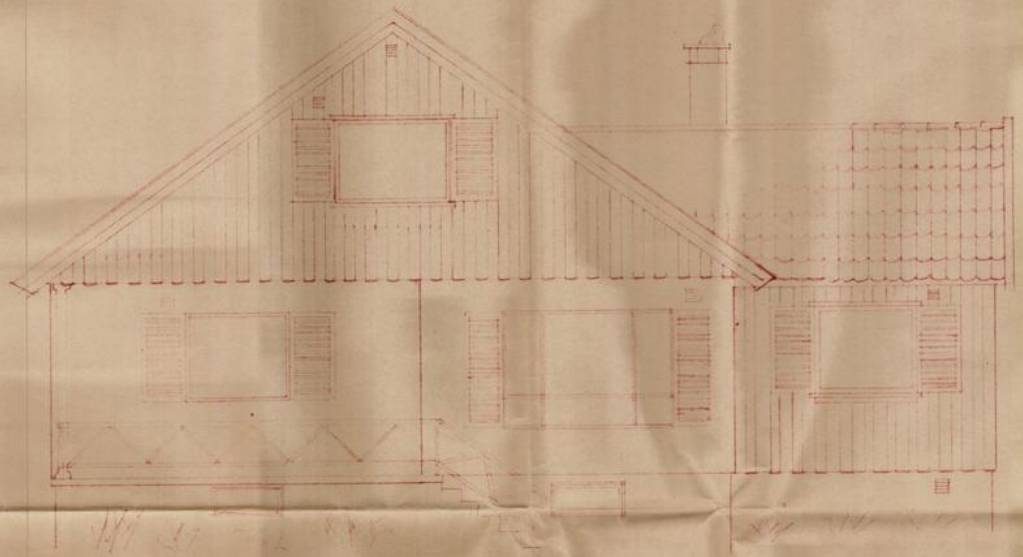

D-NK+122190
SOVEROM
LOFT
KOTT.
SOVEROM
4,60
2,33
2,33
9,25
2. ETASJE
Tilbygg til enebolig
for Karl Mathias Skjegen
Knarberg
Tegnet 20/5-86
M. 1:50
ad Tømrerm. Helge Th. Andersen


D-NK+122192
GAMMEL TØMMERVEGG
NY YTONG VEGG.
NY TREVEGG.
BAD
W.C.
V.F
ENTRE
Soverom 10,95m²
BARNEV. 14,10m²
STUE
18,75m²
KJØKKEN
10,75m²
SP. STUE
9,30m²
TERASSE
12,5m²
1. ETASJE
Tilbygg til enebolig
for herr Mathias Skytøen.
Knarberg
Tegnet 20/5 Mai | M. 1-50.
av Tømrer Helge Th. Andersen


D-NK+122191
3,00
5,20
1,45
Bestående bygg
Nytt tilbygg
1,60
6,56
6,54
2,50
1,50
INNE UTERAVD
5,21
4,25
3,59
10,76
GRUNNPLAN.
Tilbygg til enebolig
for Herr Mathias Skyttern
Knarberg
Tegnet 20/5-1960 M. 1. 50
av Tømrerm. Helge Th. Andersen

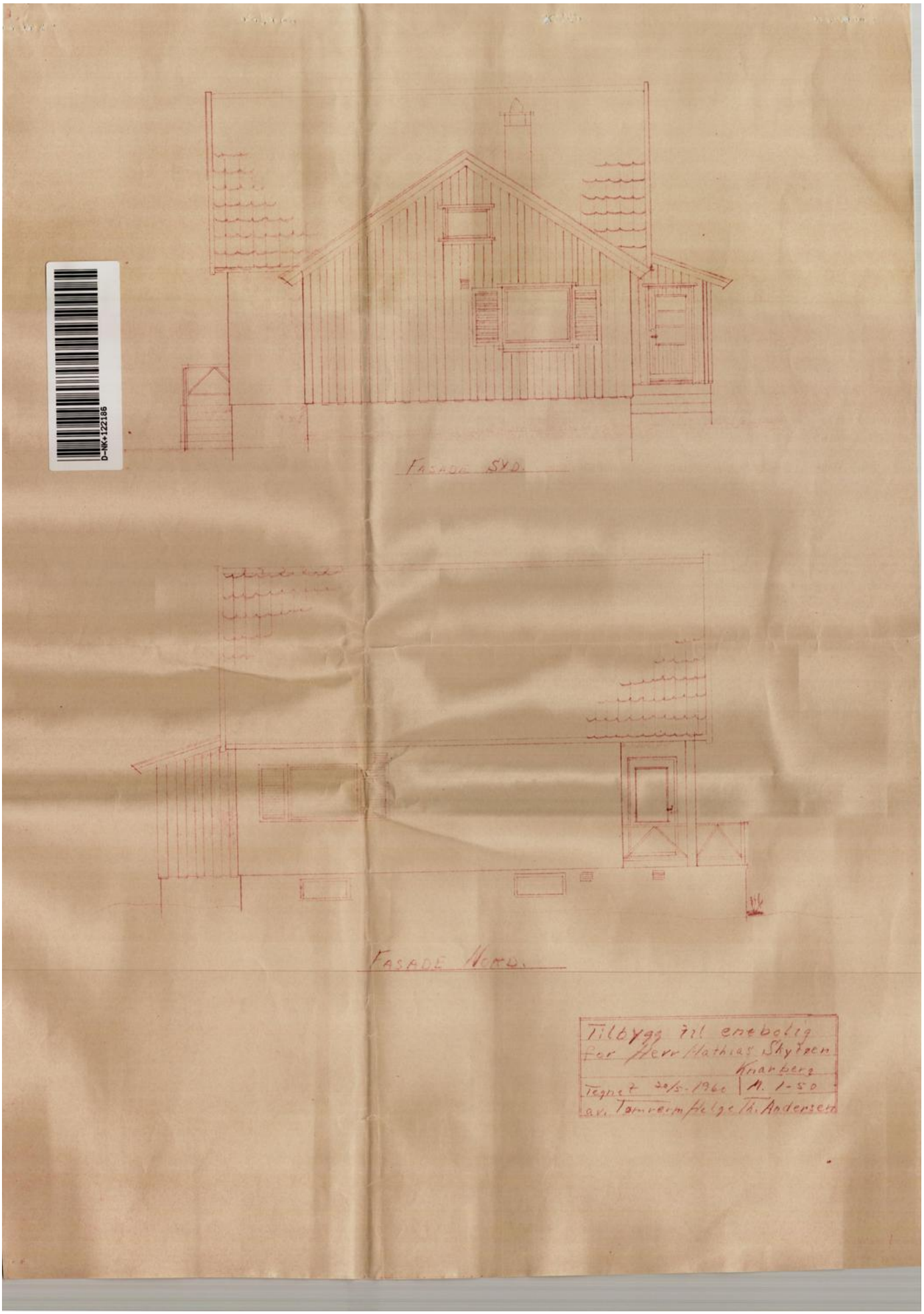

D-NK+122187
FASADE ØST
Tilbygg til enebolig
for herr Mathias Sørensen
Knarberg
tegnet 20/3-1962 M. 1-50
av Tømrerm. Helge Th Andersen

D-NK+122188



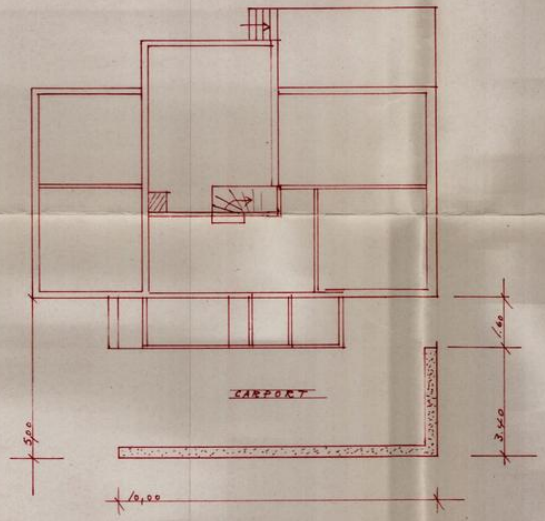
FASADE VEST

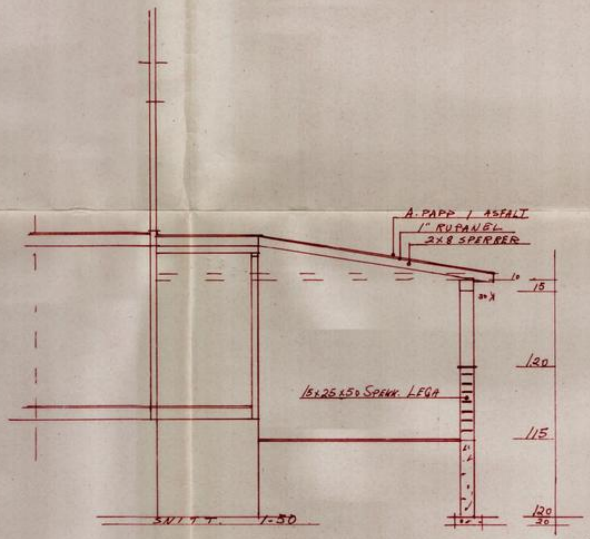
Tilbygg til enebolig
for herr Mathias Skreen
Ånarberg
Tegnet 20/5 - 1960 | M 1:50
ev. tømrerm. Helge Th. Andersen

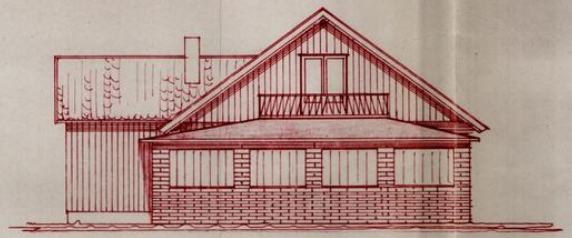

FASADE SYD.
FASADE NORD.
Tilbygg til enebolig
for Herr Mathias Skytøen
Knarberg
Tegnet 20/5-1960
M. 1-50
av Tømrermester Th. Andersen

D-NK-122186

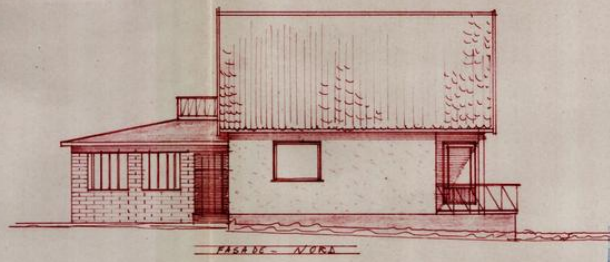
D-NK-122177



FASADE - ØST.



FASADE - NORD

TILSYN REGULERINGS OG BYGNINGSVESEN
INNKOM: 25.9.71 ARKIVNR.
BYGNINGSRADSSAK : 536/71

ANKERVEIEN 14 G.NR 29 BR.NR 4-259

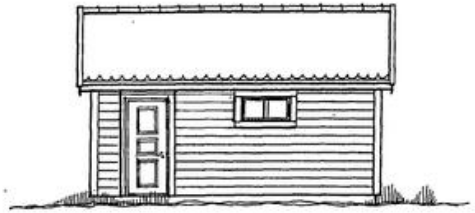
HERR MATHIAS SKYTØEN M/FRUE.

TILBYGG CARPORT I MUR.

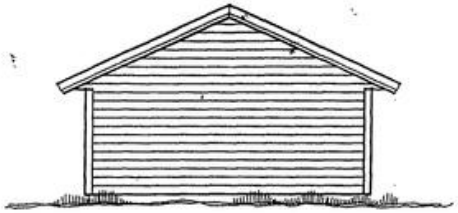
PLANER- FASADER M:1-100 SNITT M:1-50

Notteroy 20/9-71

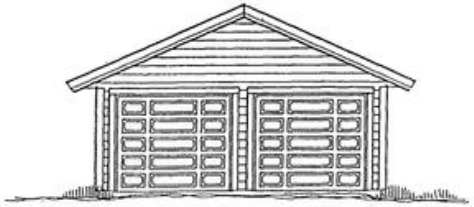
Tegnet m. hilsen T. Andersen M.B.T.L.



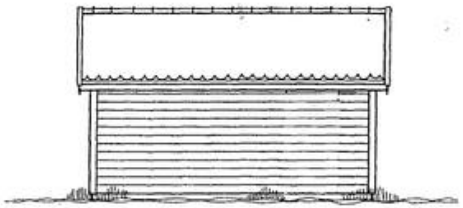
FASADE MOT: SYD



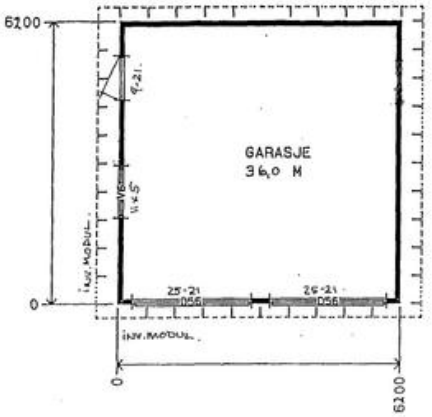
FASADE MOT: VEST



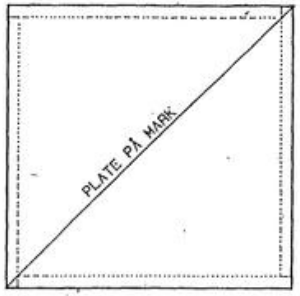
FASADE MOT: ØST



FASADE MOT: NORD

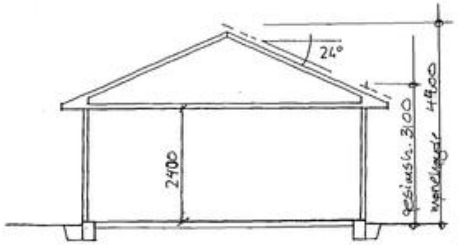



GARASJEPLAN
BTA 38,4 m




FUNDAMENTPLAN



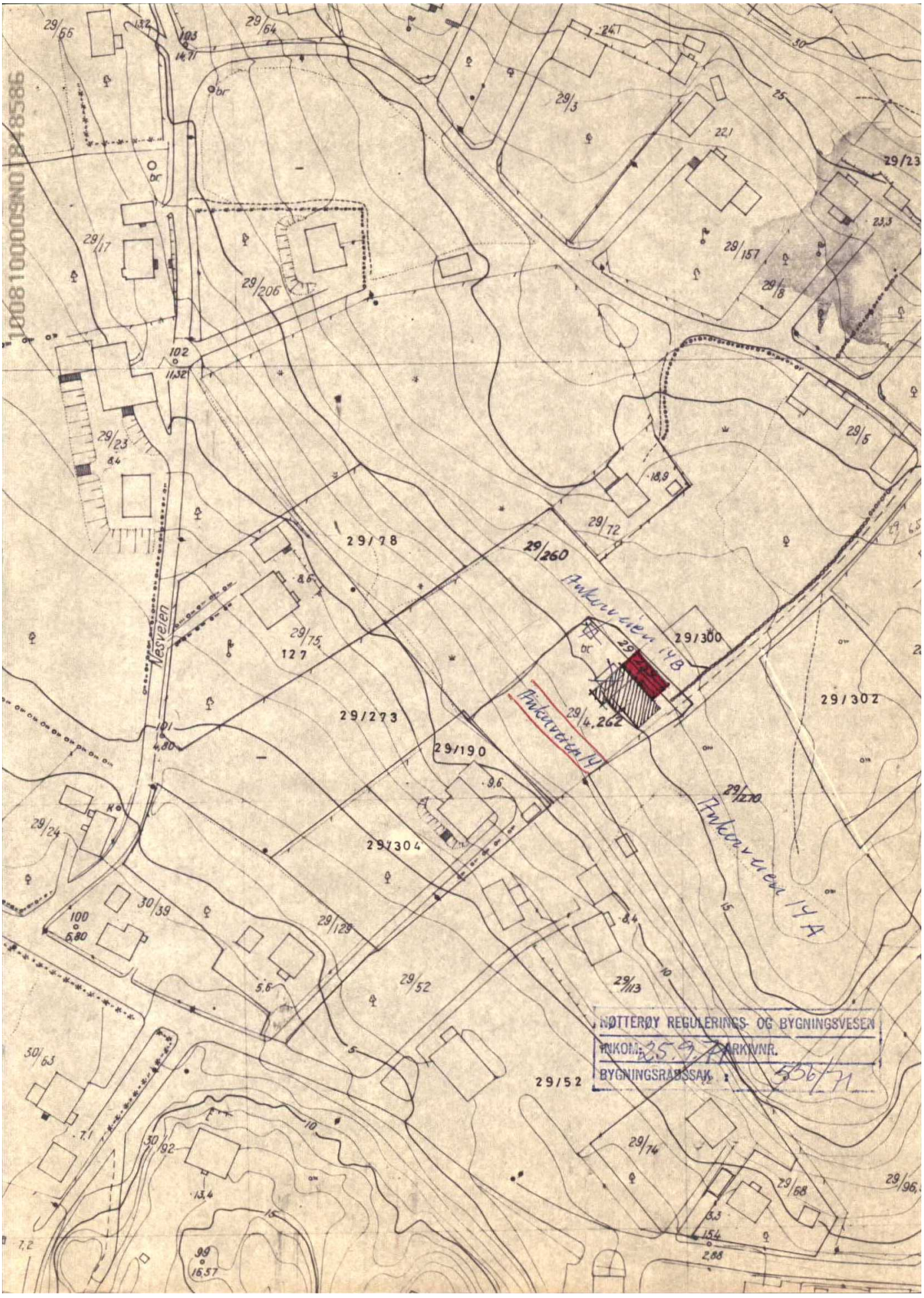



HOVEDSNITT

Byggherre: HENNING ANDREASSEN

Byggadresse: ANKERVEIEN 14

| Mål: 1: 100 | Type GARASJE | Tegn.nr: | Blad. 1 |
|---|---|---|---|
| Utg.p. | Sign: | Dato: 08.12.06 | |


29/55
29/64
29/3
29/23
29/157
29/17
29/206
29/6
29/72
29/78
29/260
Ankervegen 14B
29/300
Nesveien
29/75
127
29/273
29/4.262
Ankervegen 14
29/302
29/190
29/210
Ankervegen 14A
29/304
29/24
30/39
29/29
29/52
29/113
30/63
30/92
29/74
29/68
29/96
NØTTERØY REGULERINGS- OG BYGNINGSVESEN
INNKOM: 25.8.71 ARKIVNR.
BYGNINGSRÅDSSAK: 556/71

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

| | |
|---|---|
| **Saksnummer** | 2025/2383 |
| **Dokumentdato** | 04.04.2025 |
| **Kontrolldato** | 27.03.2025 |
| **Saksbehandler** | Jan Daniel Nedrevåge |
| **Gnr/bnr.** | 29/4 |
| **Adresse** | Ankerveien 14 |
| **Leilighet** | H0101 |

EIVIND ESPELAND
Ankerveien 14
3133 DUKEN

## Tilfredsstillende tilbakemelding på tilsynsrapport

**Tilsynsadresse:** Ankerveien 14, bruksenhet H0101, 3133 DUKEN
**Gårds og bruksnr:** 29/4

Vi har mottatt skriftlig tilbakemelding på tilsynsrapport etter tilsyn med fyringsanlegg den 27.03.2025.

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende og tilsynet er avsluttet under forutsetning at avvik lukkes som beskrevet i fremdriftsplan.

VIB anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet.

Med vennlig hilsen

Jan Daniel Nedrevåge
Feiersvenn

-

***Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift***

**Avvik**
Følgende avvik ble avdekket:

**Skorsteinsløp - 26213 - Ukjent (Stål)**
**1. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn.** ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***
Beskrivelse avvik:
Det mangler sklisikring for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

**Andre forhold:**

Slokkeutstyr må på service eller byttes ut

**Tilbakemelding**
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.
Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 26.05.2025 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **2025/2383** ved svar.

Spørsmål rettes til Jan Daniel Nedrevåge på **brannforebygging@vibr.no** eller **+47 98 26 30 28**.

Med vennlig hilsen

Jan Daniel Nedrevåge
Feiersvenn

-

***Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift***


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

**Fakturaadresse**
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg






Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

| | |
|---|---|
| **Saksnummer** | 2025/2383 |
| **Dokumentdato** | 27.03.2025 |
| **Kontrolldato** | 27.03.2025 |
| **Saksbehandler** | Jan Daniel Nedrevåge |
| **Gnr/bnr.** | 29/4 |
| **Adresse** | Ankerveien 14 |
| **Leilighet** | H0101 |

EIVIND ESPELAND
Ankerveien 14
3133 DUKEN

**Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg**

**Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Ankerveien 14, bruksenhet H0101, 3133 DUKEN den 27.03.2025**

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

**Til stede:**
Eier/representant for eier: EIVIND ESPELAND
For brannvesenet: Jan Daniel Nedrevåge

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

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

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

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


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

**Fakturaadresse**
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Saksnummeret 2025/2383

Avsender

Sendt

---

Mottakere

#VIB Brannforbygging brannforebygging@vibr.no

---

Viser til Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg og saksnummer 2025/2383.

Beskrivelse avvik: Det mangler sklisikring for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Dette vil bli rettet innen 1. sept 2025.

Mvh

Eivind Espeland

# Feie og tilsynsopplysninger:

| |
|---|
| 3911/29/4/0/0<br>Adresse: Ankerveien 14, 3133 DUKEN |

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| Er det utført tilsyn med fyringsanlegget?<br>Hvis ja sett inn dato. | Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 27.03.2025. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport. | |

| | Dato | Utført/kontrollert | Ikke utført |
|---|---|---|---|
| Siste feiebesøk | 25.06.2025 | X | |

## Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseOmråde
- Forbudsgrense sjø
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Bevaring naturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Naturområde - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

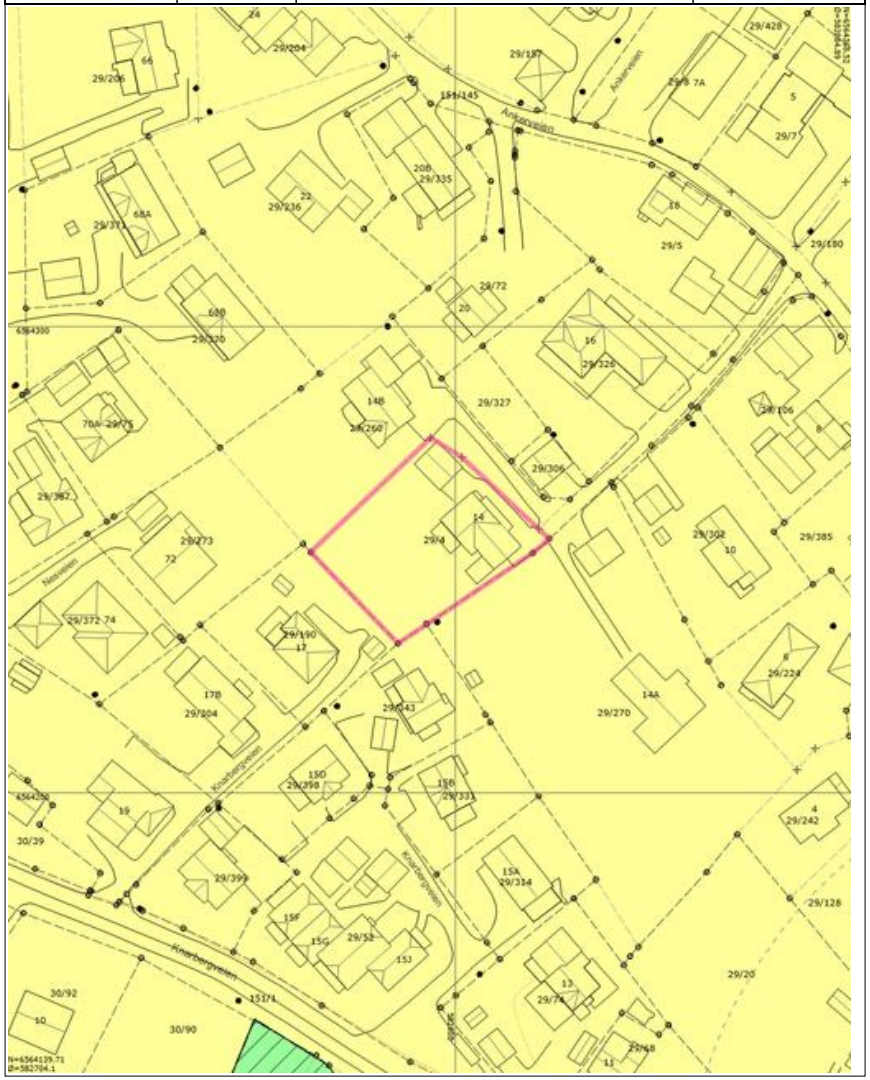


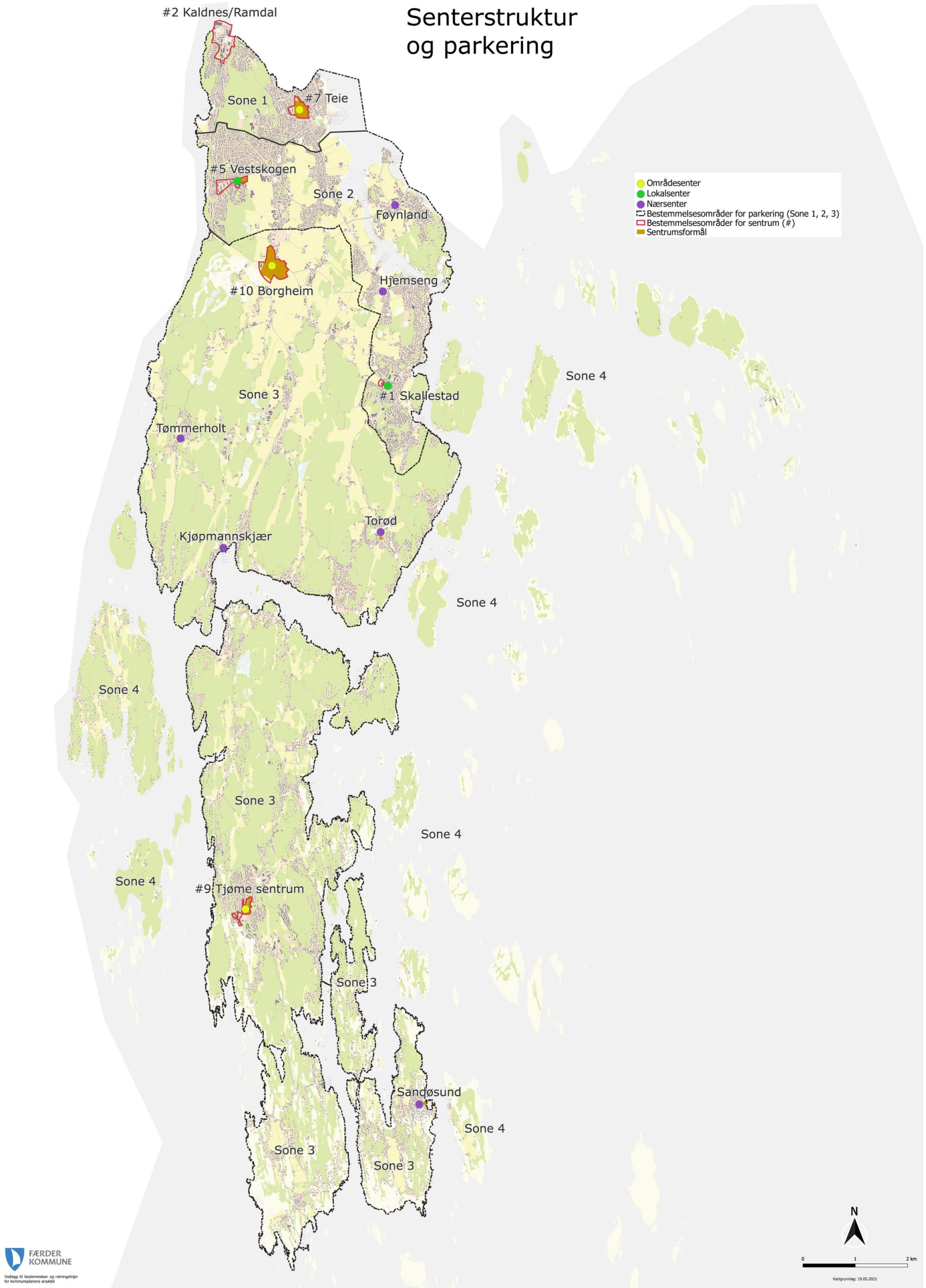
Færder kommune

# Kommuneplan

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 29 | Bnr: 4 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Ankerveien 14<br>3133 DUKEN | | | |
| Annen info: | Kommuneplanens arealdel | | | |

Målestokk 1:1000




Senterstruktur
og parkering
#2 Kaldnes/Ramdal
Sone 1
#7 Teie
#5 Vestskogen
Sone 2
Føynland
#10 Borgheim
Hjemseng
Sone 3
#1 Skallestad
Sone 4
Tømmerholt
Torød
Kjøpmannskjær
Sone 4
Sone 4
Sone 3
Sone 4
Sone 4
#9 Tjøme sentrum
Sone 3
Sandøsund
Sone 4
Sone 3
Sone 3
Områdesenter
Lokalsenter
Nærsenter
Bestemmelsesområder for parkering (Sone 1, 2, 3)
Bestemmelsesområder for sentrum (#)
Sentrumsformål
N
0
1
2 km
Kartgrunnlag: 19.05.2023
FÆRDER KOMMUNE
Vedlegg til bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel

Færder kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 3911 - Færder kommune | **29** | **4** | **0** | **0** | Ankerveien 14, 3133 DUKEN |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| Boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplanens arealdel (6.9.2023) | 1148.99m$^2$ |
| byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav | Kommuneplanens arealdel (6.9.2023) | 1148.99m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

## REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei



KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Færder kommune

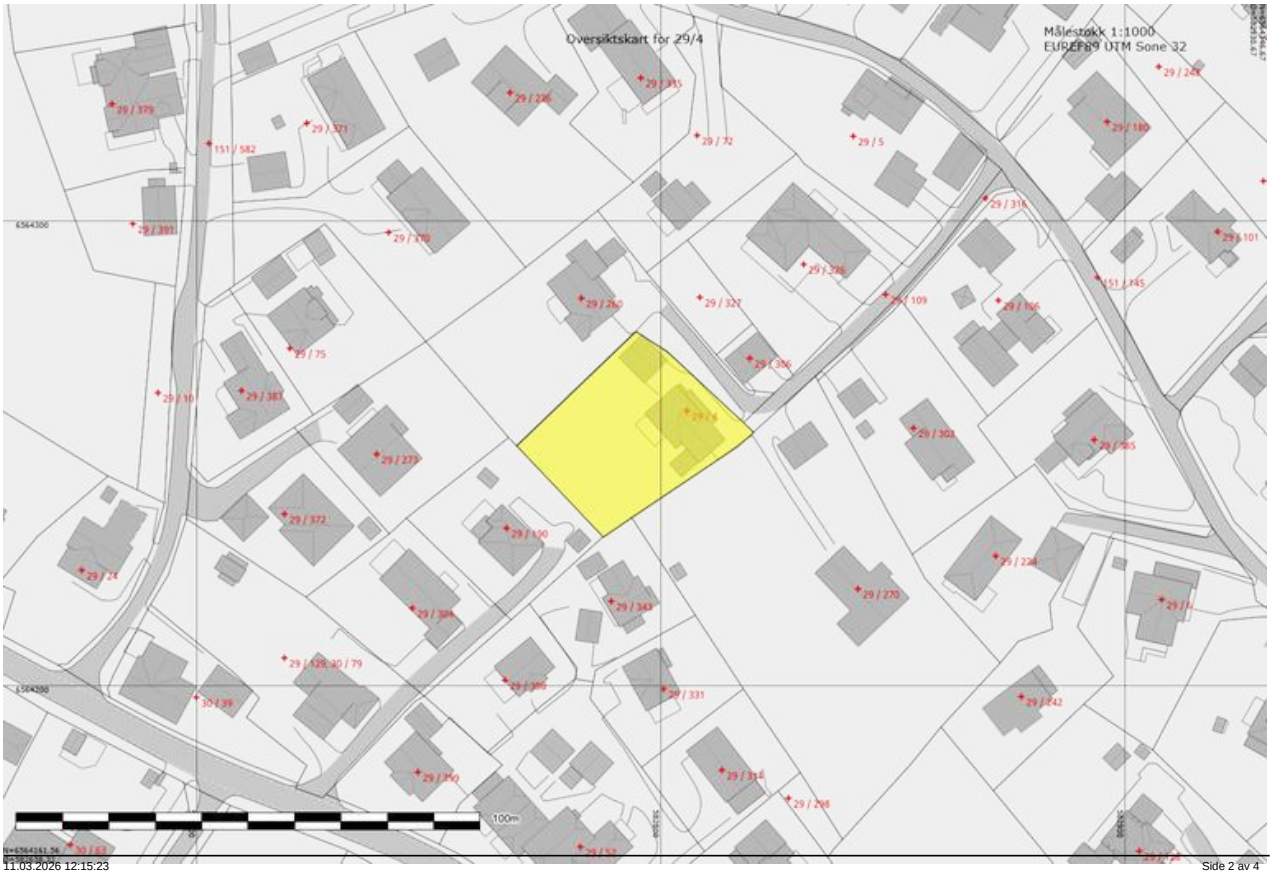
# Matrikkelkart

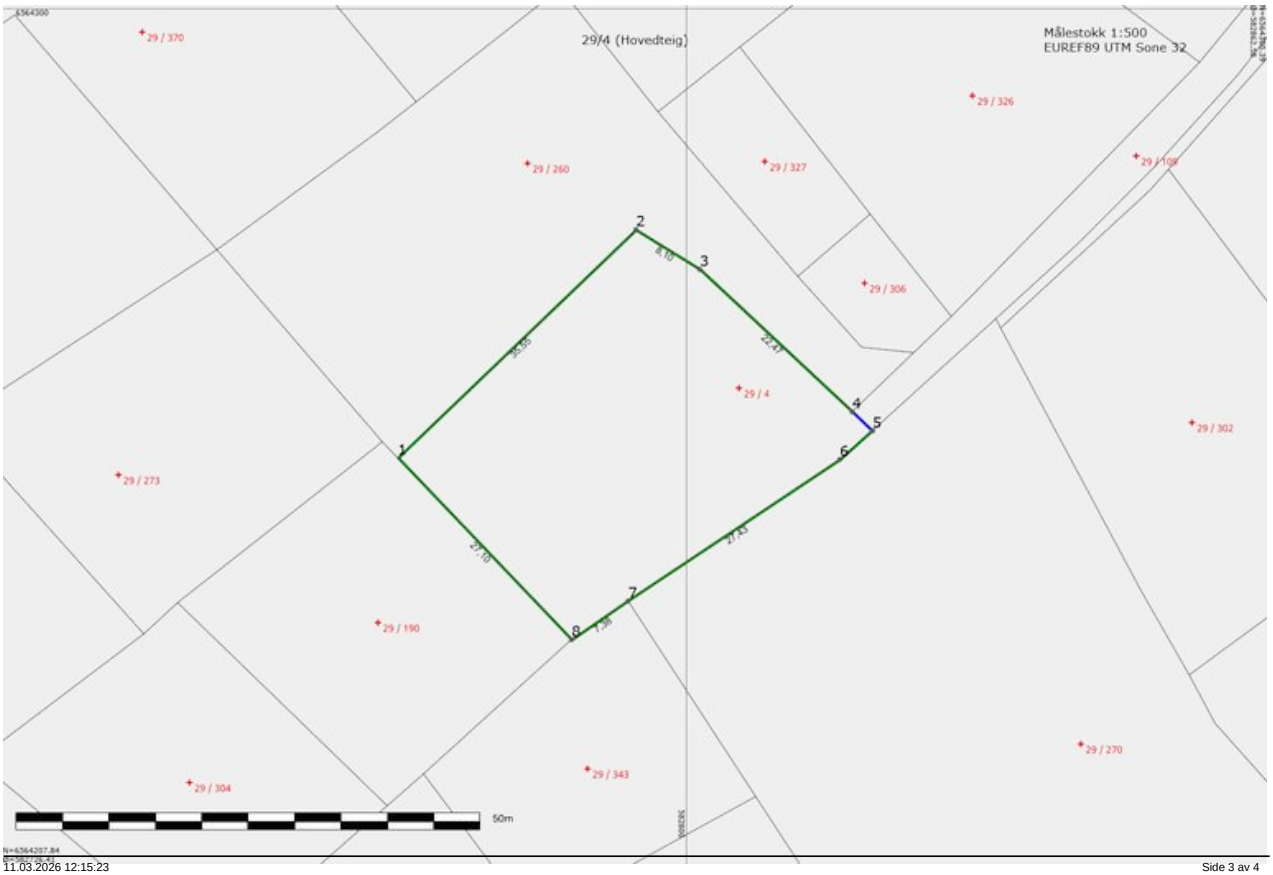
| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 3911 - Færder kommune | **29** | **4** | **0** | **0** |

## 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: 1149,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6564259,11 Øst: 582805,69

### Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje | | | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Løpenr | Nord | Øst | Lengde | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
| 1 | 6564251,61 | 582768,92 | Ikke spesifisert | Ukjent | 12 Terrengmålt: Teodolitt med | 12 | |
| | | | 35,55 | Ikke hjelpelinje | elektronisk avstandsmåler | 21 | |
| 2 | 6564276,21 | 582794,59 | Ikke spesifisert | Rør | 14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden | 21 | |
| | | | 8,10 | Ikke hjelpelinje | | 21 | |
| 3 | 6564271,91 | 582801,46 | Ikke spesifisert | Rør | 14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden | 21 | |
| | | | 22,47 | Ikke hjelpelinje | | 21 | |
| 4 | 6564256,57 | 582817,88 | Ikke spesifisert | Rør | 14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden | 21 | |
| | | | 3,00 | Ikke hjelpelinje | | 58 | |
| 5 | 6564254,52 | 582820,07 | Ikke spesifisert | Rør | 12 Terrengmålt: Teodolitt med | 12 | |
| | | | 4,69 | Ikke hjelpelinje | elektronisk avstandsmåler | 12 | |
| 6 | 6564251,43 | 582816,54 | Ikke spesifisert | Bolt | 12 Terrengmålt: Teodolitt med | 12 | |
| | | | 27,43 | Ikke hjelpelinje | elektronisk avstandsmåler | 12 | |
| 7 | 6564236,19 | 582793,74 | Ikke spesifisert | Rør | 12 Terrengmålt: Teodolitt med | 12 | |
| | | | 7,38 | Ikke hjelpelinje | elektronisk avstandsmåler | 12 | |
| 8 | 6564232,02 | 582787,65 | Ikke spesifisert | Gjerdestolpe | 12 Terrengmålt: Teodolitt med | 12 | |
| | | | 27,10 | Ikke hjelpelinje | elektronisk avstandsmåler | 12 | |

# Tegnforklaring

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

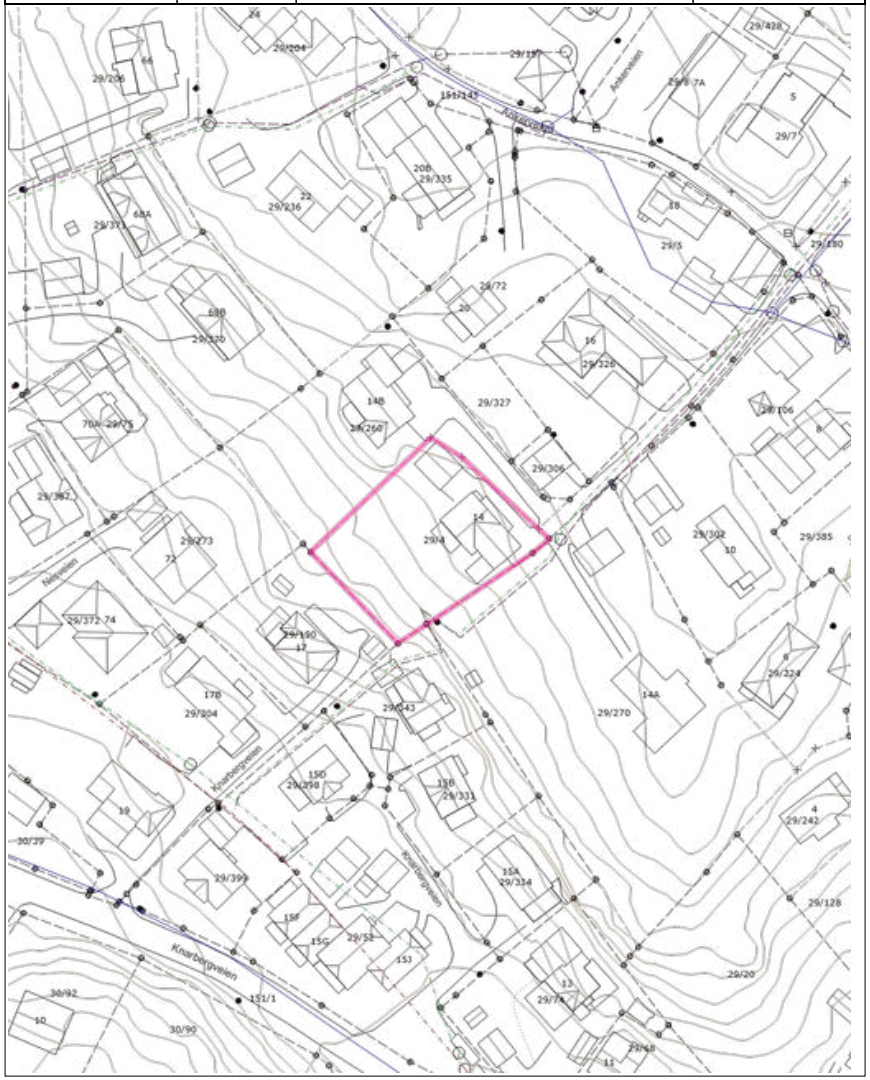


Færder kommune

# Oversiktskart med VA

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 29 | Bnr: 4 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Ankerveien 14<br>3133 DUKEN | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000



Færder kommune

# Bygningsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|
| 3911 - Færder kommune | **29** | **4** | **0** | **0** |

## BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Enebolig | 163758857 | 0 | Tatt i bruk | Bolig | 249 | 0 | 0 | 249 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 6564259 Øst: 582805 System: EPSG:25832 | Nei | 1 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|---|---|
| Elektrisitet<br>Biobrensel | Elektrisk<br>Annen oppvarming |

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|---|---|---|---|
| TB-Tatt i bruk | 01.01.1900 | 08.04.2003 | |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | Bolig | 215 | 5 | Kjøkken | 1 | 1 | Ankerveien 14 | 29 | 4 | 0 | 0 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hovedetasje | 101 | 0 | 1 | 135 | 0 | 135 |
| 2 | Hovedetasje | 43 | 0 | 0 | 43 | 0 | 43 |
| 1 | Kjelleretasje | 71 | 0 | 0 | 71 | 0 | 71 |

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: ?

Referanse



4-Kommunal kode 4: 1.A.

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: D066/07

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: 556/71

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: 114/60

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Færder kommune

# Eiendomsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Type | Bruksnavn | Tinglyst | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3911 - Færder kommune | **29** | **4** | **0** | **0** | Grunneiendom | NES SØNDRE | Ja | 1149,1 | 1182 | 5-Areal hentet fra eiendomsbase |

| Etablert dato | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk | Representasjonspunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 22.02.1866 | Nei | Nei | Nei | | | Nord: 6564259.11 Øst: 582805.69 System: EPSG:25832 |

## FORRETNINGER

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | | 29/4 | 0 |
| Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | | 29/4 | 0 |
| Omnummerering | 01.01.2018 | 01.01.2018 | | | 29/4 | 0 |
| Arealmåling | 13.12.2006 | | | Mottaker | 29/4 | 1182 |
| Sammenslåing | 26.04.2006 | | | Mottaker | 29/4 | 71.9 |
| | | | | Avgiver | 29/259 | -71.9 |
| Sammenslåing | 26.04.2006 | | | Mottaker | 29/4 | 67.4 |
| | | | | Avgiver | 29/262 | -67.4 |
| Skyldeling | 22.02.1866 | | | Avgiver | 29/3 | -1043 |
| | | | | Mottaker | 29/4 | 1043 |

## BYGNINGER

| Bygningsnummer | Bygningstype | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 23805170 | Garasjeuthus anneks til bolig | Annet som ikke er næring | Tatt i bruk | 0 | 36 | 36 |
| 163710161-2 | Tilbygg | Jordbruk, skogbruk og fiske | Meldingssak registrer tiltak | 0 | 95 | 95 |
| 163758857 | Enebolig | Bolig | Tatt i bruk | 249 | 0 | 249 |

## ADRESSER

| Gatenavn | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt | Adressetilleggsnavn | Kretser |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ankerveien | 14 | | | Nord: 6564259<br>Øst: 582805<br>System: EPSG:25832 | | Postnummerområde 3133-DUKEN<br>Tettsted 2521-Tønsberg<br>Kirkesokn 1-Nøtterøy<br>Stemmekrets 2-HÅRKOLLEN<br>Grunnkrets 503-Duken<br>SKOLEKRETS 4-OSERØD |

## KOMMUNAL TILLEGGSDEL

| Bruk av grunn | Referanser |
|---|---|
| B-Bolig | P-Målebrevsprotokoll: 03/47 |

## KULTURMINNER

| Lokalitetsnr | Art | Vernetype | Kategori | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter |
|---|---|---|---|---|---|

## GRUNNFORURENSING

| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter | Vedtak |
|---|---|---|---|---|---|---|

## TEIGER

| Areal | Representasjonspunkt | Hovedteig | Tvist | Har flere matrikkelenheter |
|---|---|---|---|---|
| 1149,1 | Nord: 6564259,11019377 Øst: 582805,68999398 System: EPSG:32632 | Ja | Nei | Nei |

## ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

| Areal | Representasjonspunkt | Hovedflate | Medium |
|---|---|---|---|

**Beregnet areal:** Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

**Oppgitt areal:** For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

**Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer:** Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

**Færder kommune**
**Adresse** Postboks 250 Borgheim, 3163
**Telefon**

Utskriftsdato: 12.03.2026

# Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Færder kommune

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3911 **Gårdsnr.:** 29 **Bruksnr.:** 4
**Adresse:** Ankerveien 14, 3133 DUKEN
**Referanse:** 25-0043/26

| **Kommuneplan vedtatt** | |
|---|---|
| Dato | 06.09.2023 |
| Planen vedlagt | Ja |
| Boligbebyggelse - Nåværende | |

| **Status reguleringsplan** | |
|---|---|
| Planen vedlagt | Nei |
| Eiendommen ligger i regulert område | Nei |
| Navn på plan | |
| Reguleringsformål | |

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

| |
|---|
| **Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp.**<br>Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er:<br>• Overvann (takvann og drenering) og spillvann (toalett, dusj, vask m.m) er ikke separert (fellessystem).<br>• Ledninger som ikke er tette – primært betongledninger/galvaniserte ledninger.<br>• Slamavskiller i bruk.<br>• Ikke tilknyttet kommunalt avløp og har et privat avløp som er mer enn 10 år gammelt.<br>• Takvann ledes til kommunal ledning. |
| Merknad: |

**Adkomst:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adkomst fra | Fylkesvei ☐ | Kommunal vei ☐ | Privat vei ☒ |
| Merknad: | | | |

**Kommunale gebyrer 2026:**

| **Gebyr** | **Årlig beløp** |
|---|---|
| Vann | 5442 |
| Avløp | 10235 |
| Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m³-pris oppgitt. Vannmålerleie: | |
| Slamtømming | |
| Miljøgebyr | |
| Renovasjon<br>Tillegg+/fradrag-<br>Helårs ☒ Sommer ☐ | 3130<br>-470 |
| Feiing | 516 |
| Merknad: Rabatt for felles beholdere. | |

Alle priser er inkl.mva.

**Færder kommune**
Postboks 250 Borgheim
3163 Nøtterøy
Telefon: 33 39 00 00

## EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 11.03.2026

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | 29 | Bnr.: | 4 | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | Ankerveien 14, 3133 Duken | | | | | | |
| Selger/Megler | Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS | | | | | | |

**Tilknytning til vann og avløp:**

| | | |
|---|---|---|
| Vann | kommunalt ☒ | privat ☐ |
| Merknad: | | |

| | | |
|---|---|---|
| Avløp | kommunalt ☒ | privat ☐ |
| Slamavskiller? | Ja ☐ | Nei ☒ |
| Kommunal slamtømming? | Ja ☐ | Nei ☒ |
| Merknad: | | |

| | | |
|---|---|---|
| Går det kommunale ledninger over eiendommen? | Ja ☒ | Nei ☐ |
| Har eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer? | Ja ☒ | Nei ☐ |
| Merknad: | | |

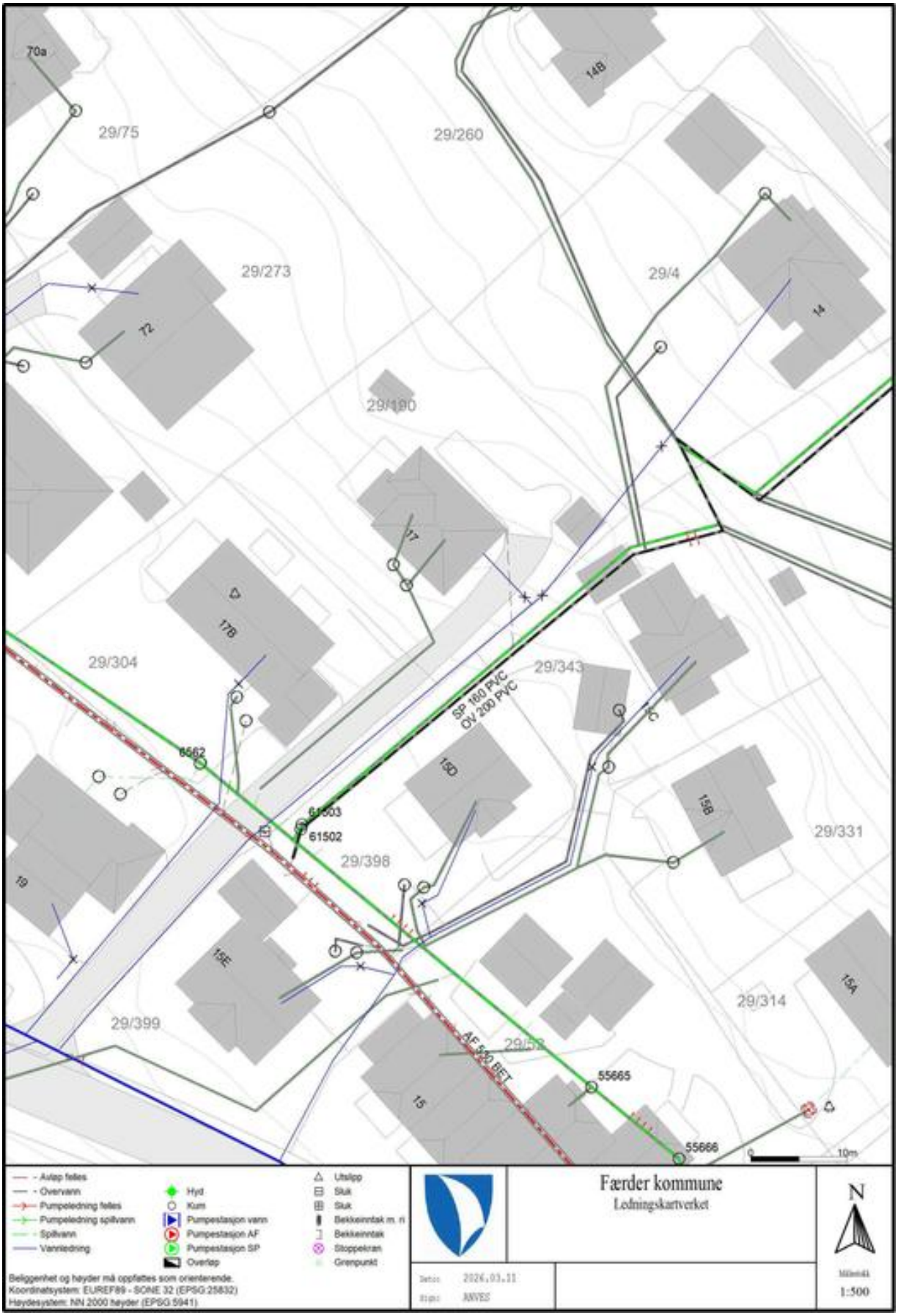
| | | | |
|---|---|---|---|
| Privat avløp | Minirenseanlegg ☐ | Slamavskiller og infiltrasjon ☐ | Annet ☐ |
| Merknad: | | | |

**Olje/parafin:**

| |
|---|
| Det er forbud mot fyring med fossil olje og parafin fra 2020. Boliger med oljetank kan bli pålagt å fjerne den. |
| Merknad: |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.


70a
29/75
29/260
14B
29/273
29/4
72
14
29/190
17
17B
29/304
29/343
SP 160 PVC
OV 200 PVC
6562
61503
61502
15D
15B
29/331
29/398
19
15E
29/399
29/314
15A
AF 160 BET
55665
15
55666
0
10m
- Avløp felles
- Overvann
Pumpeledning felles
Pumpeledning spillvann
Spillvann
Vannledning
Hyd
Kum
Pumpestasjon vann
Pumpestasjon AF
Pumpestasjon SP
Overløp
Utslipp
Sluk
Sluk
Bekkeinntak m. ri
Bekkeinntak
Stoppekran
Grenpunkt
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)
Færder kommune
Ledningskartverket
Dato: 2026.03.11
Tegn: ANVES
N
Målestokk
1:500

# Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

| Innsenders navn (rekvirent): | Plass for tinglysingsstempel |
|---|---|
| Herman Stensholt | Doknr: 1310796 Tinglyst: 30.10.2025 STATENS KARTVERK |
| Adresse: Ankerveien 14B | |
| Postnummer: 3133 / Poststed: Duken | |
| Fødselsnr./Org.nr.: 150899[redacted] / Ref.nr.: | |

**1. Hjemmelshaver (avgiver)**

| Navn | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) |
|---|---|
| Eivind Espeland | 270268[redacted] |
| Helle Vibeke Storsten | 240568[redacted] |

**2. Eiendom (avgivers)** [3]

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 3911 | Færder | 29 | 4 | | |

**3. Rettighetshaver** – fyll ut enten alternativ A eller B

A

**Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)** [4]

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 3911 | Færder | 29 | 260 | | |

B

**Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |
|---|---|
| | |

| Dato | Hjemmelshavers underskrift [5] |
|---|---|
| 25.10.2025 | Helle Vibeke Storsten |





**4. Beskrivelse av rettigheten** [6]

Rettighet for fremføring av avløpsrør i grunn, og fremtidig tilgang og vedlikehold av disse.

Forutsetning: tilstand på eiendommen skal etter utført arbeid tilbakeføres til den stand den var før påbegynt arbeid, og grunneier skal godkjenne dette arbeidet før det anses som ferdigstilt.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei

**5. Andre avtaler** (som ikke skal tinglyses) [7]

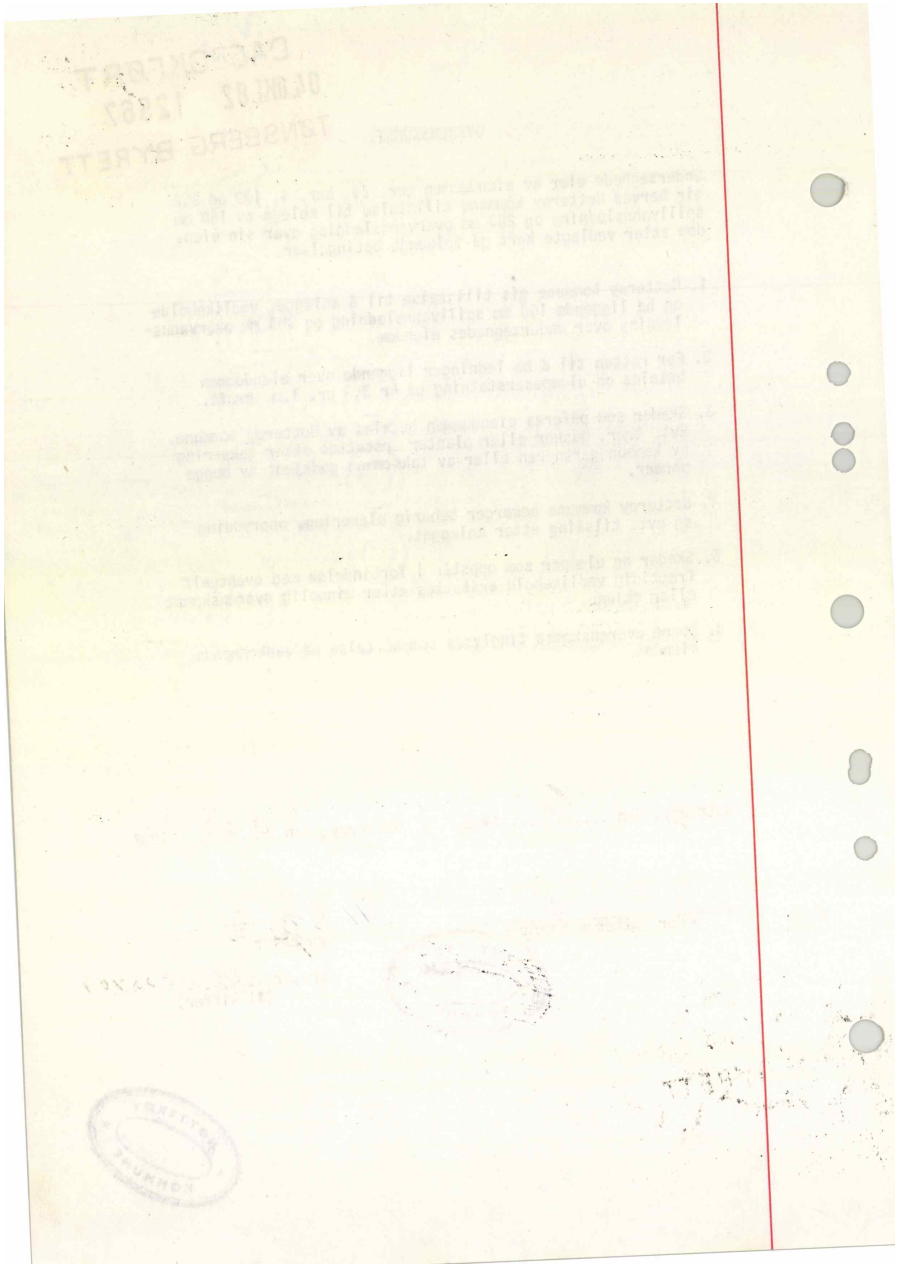
**6. Underskrifter**

| Sted og dato | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8] |
|---|---|
| Knarberg 25.10.2025 | Helle Vibeke Storsten |

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/12567/91
Attesteringstidspunkt 2026-03-11 14:05

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/12567/91
Attesteringstidspunkt 2026-03-11 14:05


DAGBOKFØRT
04.OKT.82 12567
TØNSBERG BYRETT

OVERENSKOMST.

Undertegnede eier av eiendommen gnr. 29, bnr. 4, 109 og 262 gir herved Nøtterøy kommune tillatelse til anlegg av 160 mm spillvannsledning og 200 mm overvannsledning over sin eiendom etter vedlagte kart på følgende betingelser:

1. Nøtterøy kommune gis tillatelse til å anlegge, vedlikeholde og ha liggende 160 mm spillvannsledning og 200 mm overvannsledning over undertegnedes eiendom.

2. For retten til å ha ledninger liggende over eiendommen betales en ulempeserstatning på kr 3,- pr. l.m. grøft.

3. Skader som påføres eiendommen betales av Nøtterøy kommune. Evt. trær, busker eller planter erstattes etter taksering av kommunegartneren eller av takstmann godkjent av begge parter.

4. Nøtterøy kommune besørger behørig planering, opprydding og evt. tilsåing etter anlegget.

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.

Erst. under 600,-

Nøtterøy, den 4.10.1982 Nøtterøy, den 01.09.1982

For Nøtterøy kommune

Grunneier

NØTTERØY KOMMUNE

Pers.nr. 100426 [redacted]
(11 siffer)

NØTTERØY KOMMUNE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/3955/91
Attesteringstidspunkt 2026-03-11 12:07


Dagbok nr. 3955
Tønsberg sorenskriverembete 18 AUG. 1971

# N A B O E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier av Ankerveien 14 B gnr. 29 bnr. 260.
I Nøtterøy kommune, gir herved nabo
Mathias Skyfoss eier av Ankerveien 14
gnr. 29 bnr. 4-259 tillatelse til å føre opp
carport i en avstand av 0 meter fra
felles eiendomsgrense, idet jeg forplikter meg og senere eiere
til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivningens
bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier.

Denne erklæring blir å tinglyse og kan ikke avleses uten Nøtterøy
bygningsråds samtykke.

Kvarberg den 13/8 1971

Underskrift.

Erklæringen må tinglyses før innlevering til
bygningsvesenet.
Utfylles i 2 eksemplarer.

Avskrift av dagbok nr. 1789 22 MAI 1964
Vedlegg til
Tønsberg sorenskriverembete

Nabo-erklæring.

Undertegnede fru Dagny de Vibe, eier av g.nr.29, br.nr. 5 og undertegnede Mathias Skytøen eier av gnr.29, br.nr.259 og 4 gir herved sitt samtykke til at undertegnede Herman Stensholt eier av g.nr. 29 br.nr.260 får sette opp en garasje direkte inntil grensen mot nabo-eiendommene.

Nøtterøy den 13.mai 1964.

Dagny de Vibe
Dagny de Vibe

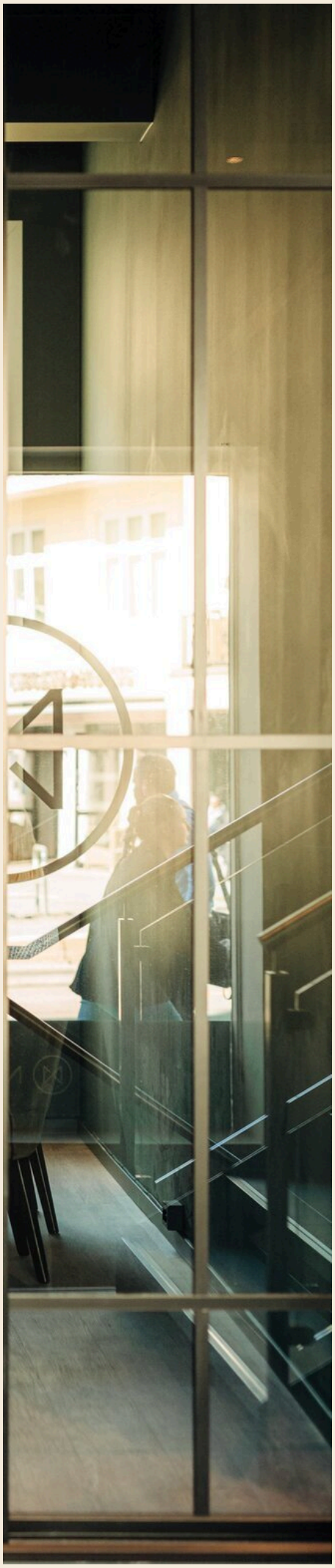
M. Skytøen
Mathias Skytøen

Herman Stensholt
Herman Stensholt

Velkommen til

# Nordvik Tønsberg

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

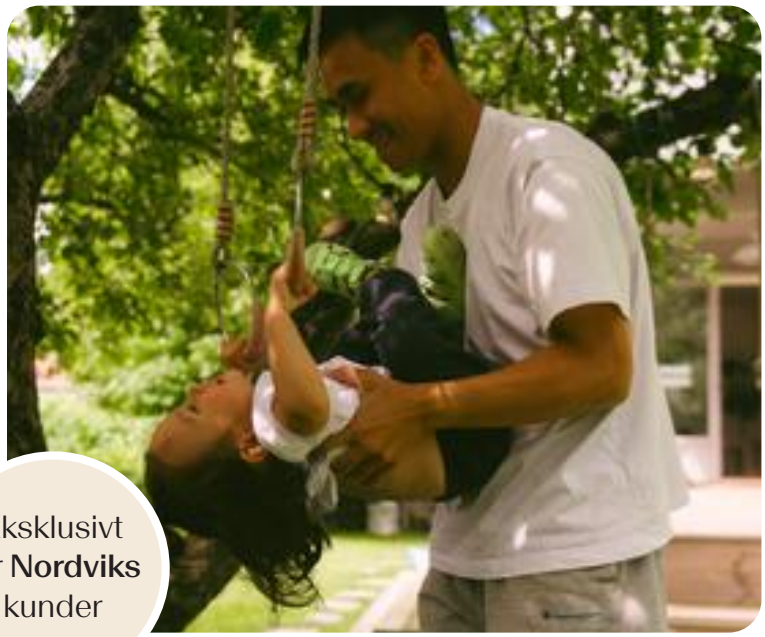


Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
**33 31 31 32**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

### Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# 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.

**12. Installerte smarthusløsninger**
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

**15. Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# 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.**

**Før 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, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis 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 akseptfrist. 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 inngitt 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 akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

5. Husk at 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

Oppdragsnr: 25-0043/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ankerveien 14 3133 DUKEN
Matrikkel: Gnr 29, bnr 4 (ideell andel 1/1) i Færder kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:


## Christoffer Kvalshaugen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Tønsberg
c.kvalshaugen@nordvikbolig.no
955 94 100