

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

NORDRE STRANDVEI 64



04

Nøkkelinformasjon/Megler

20

Beliggenhet

26

Eiendommen

36

Tekniske dokumenter

NORDRE
STRANDVEI 64

Prisantydning	9 500 000
Omkostninger	253 790
Totalpris	9 753 790
P-rom	95 m2
Bruksareal	100 m2
Soverom	1
Bad	1
Eierform	Selveier
Byggeår	1850
Eiet tomt	3672 m2



Bjørnar Leirdal
Eiendomsmegler / Partner
46 44 56 33 / bjornar@bs-partners.no

BAKKE SØRVIK
& PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





STANDARD

Velkommen til Nordre strandvei 64 med stor tomt, sjølinje og vidstrakt utsikt til Vrengensundet hvor noen av de mest attraktive hyttene og eiendommene på Tjøme befinner seg. Her finner du sommeridyllen du lengter etter, romantikk, reker i vannkanten, båtliv, og fantastiske bade og turmuligheter i skjønn forening. Eiendommen er orientert mot vest og har særdeles gode solforhold!

Eiendommen har moderniseringsbehov, så her har man muligheten til å skape seg et flott hjem til seg og sine med en god porsjon innsats! Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven samt egenerklæringsskjema for ytterligere beskrivelse av standard.

Velkommen til visning!















BELIGGENHET

Nordre Strandvei har en herlig nærhet til sjøkanten Vrengensundet. Den sentrale beliggenheten, en av de første gatene etter at man har passert Vrengenbroen som binder sammen Nøtterøy og Tjøme, gjør området ekstra populært og attraktivt. Det er ca. 6,5 km til Tjøme sentrum som tar normalt ca. 8 minutter med bil. Avstanden til Tønsberg/sentrum er ca. 16 km og det tar normalt i underkant av halvannen time med bil til Oslo. Beliggenheten ligger "midt i smørøyet" med tanke på tilkomst til den populære Nøtterøy-/Tjømeskjærgården i Færder. Tjøme er norsk sommer på sitt beste og deiligste. Nasjonalparken Færder ligger tett på i nærmiljøet. Eiendommen har nærhet til flotte tur- og friluftsområder.

Ca. 5 minutter å gå fra huset kommer man til mange fine turstier, som tar deg gjennom nydelig og variert landskap helt fra Sundene i nord til Verdens Ende i sør. Det er flere utsiktspunkt på turen og en av disse er Tjømes høyeste punkt, Herkelås, med sine 80,5 moh. Det blir oppkjørt skiløyper deler av denne strekningen de vintrene det er snø nok. Nærområdet byr også på en rekke områder med bademuligheter og idylliske friarealer.

I 4 minutters gange fra eiendommen finner man den populære sommerrestauranten "8-glass". Av øvrige kjente fasiliteter på Tjøme finner man blant annet golfbanen i Tjøme sentrum, Verdens ende ligger ca. 1,3 mil unna og det er ca. 10 minutter å kjøre til kulinariske Engø gård. Idylliske Tjøme Golfbane er en klassisk parkbane og den eneste banen i Norden med Dobbel Ni design. Man finner en rekke koselige spisesteder på idylliske Hvasser. Tjøme byr også på en rekke fasiliteter med kunst-/kultursenter. Det er ca. 4 minutter å gå til nærmeste bussholdeplass, "Sundene syd", hvor det er gode kommunikasjonstilbud både videre utover på øya og inn til Tønsberg by. Det går også skolebuss til Lindhøy barneskole (ca. 7,5 km) og Tjøme ungdomsskole (ca. 6,5 km). Til Nøtterøy videregående skole på Borgheim er det ca. 8,5 km. Nærmeste barnehage ligger ca. 1,5 km fra huset - Randineborg barnehage.

Nærmeste dagligvareforretning finner man på Kjøpmannskjær som ligger like over Vrengenbroen, på "Nøtterøysiden". Her finner man Kiwi dagligvare. I Tjøme sentrum finnes blant annet Spar og Rema1000. Tjøme sentrum har for øvrig et variert utvalg av fasiliteter og forretninger.

Nordre Strandvei 64

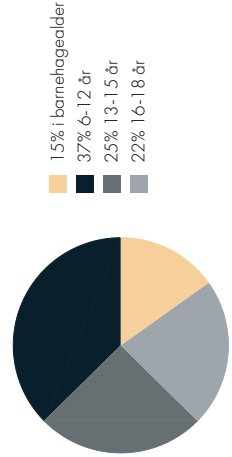
Offentlig transport

🚏 Sundene syd Linje 02, 022	9 min 🚶 0,7 km
🚏 Tønsberg stasjon Linje RE 11	20 min 🚶 13,9 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	40 min 🚶

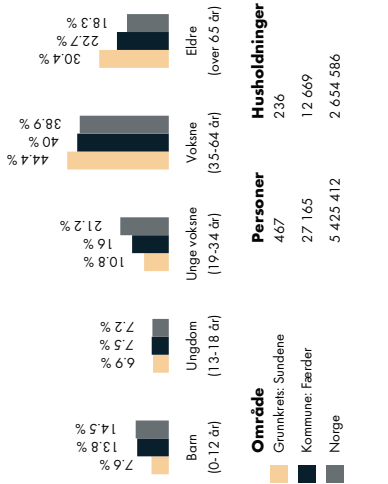
Skoler

Brattås skole (1-7 kl.) 179 elever, 15 klasser	8 min 🚶 5,9 km
Lindhøy skole (1-7 kl.) 247 elever, 20 klasser	11 min 🚶 7,9 km
Oserød skole (1-7 kl.) 373 elever, 18 klasser	14 min 🚶 10 km
Tjøme ungdomsskole (8-10 kl.) 121 elever, 6 klasser	10 min 🚶 6,6 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 481 elever, 40 klasser	11 min 🚶 8,4 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	11 min 🚶 8,4 km
Færder videregående skole 750 elever	17 min 🚶 12,8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Randineborg (0-5 år) 80 barn	27 min 🚶 1,9 km
Brattås barnehage (0-5 år) 150 barn	9 min 🚶 5,9 km
Lindhøy barnehage (1-5 år) 53 barn	11 min 🚶 7,9 km

Dagligvare

Kiwi Kjøpmannskjøper PosiNord	5 min 🚶 2,8 km
Rema 1 000 Tjøme Posi i butikk, søndagsåpent	10 min 🚶 6,3 km

Sport

Tjøme ungdomsskole gymnast Aktivitetshall	10 min 🚶 6,5 km
Tømmerholt idretts plass Ballspill, fotball	10 min 🚶 7,2 km
ENERGY Fitness Borgheim	11 min 🚶
EVO Nøtterøy	15 min 🚶

Innholder på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og del kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og stiene fra lokaliteten er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Bokke Servik & Partners, Tønsberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholder på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og del kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og stiene fra lokaliteten er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Bokke Servik & Partners, Tønsberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



INN HOLD

Enebolig over to plan som inneholder:
1. etasje med trapperom/gang, to stuer, kjøkken soverom/gang, bad og teknisk rom/bod.
2. etasje med trapperom/gang, to soverom og alkove.

P-ROM
BRA

95 M²
100 M²



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

15 050,- (Boligkjøperpakke Tryg (valgfritt))
237 500,- (Dok.avgift (forutsatt salgssum: 9 500 000,-))
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)

253 790,- (Omkostninger totalt)

9 753 790,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Forsikring

Eiendommen er forsikret av selger frem til overtagelse.

Boligens areal

Primærrom: 95 kvm

Bruksareal: 100 kvm

1. etasje:

Bruksareal: 65 m².

Primærrom: 60 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Trapperom/gang, to stuer, kjøkken, soverom/gang og bad.

Sekundærrom: 5 m². Følgende rom er oppgitt som sekundærrom: Teknisk rom/bod.

2. etasje:

Bruksareal: 35 m².

Primærrom: 35 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Trapperom/gang, to soverom og alkove.

Krypkjeller med kryprom.

Gang/trapperom og alkove samt krypekjeller er ikke måleverdig iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014 - 2. utgave 9.2.15.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 26.05.2023 utført av takstmann Tore Rønning. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Areal: 3 672 kvm, Eierform: Eiet tomt

Stor og vestvendt sjølinje!

Det gjøres oppmerksom på at deler av eiendommen ligger innenfor byggegrensen langs sjø. (Byggegrensen følger veien vest foran huset, se vedlagt kommuneplan i prospekt) I området mellom sjø og byggegrensen (byggeforbudssonen) er arbeid og tiltak etter § 1-6, unntatt fasadeendring og innløsning av festetomter, ikke tillatt. Dette omfatter også tiltak som nevnt i §§ 20-1 til 20-4 (Lov om planlegging og byggesaksbehandling).

Garasje / parkering

Parkering i egen gårdsplass

Byggemåte

Enebolig oppført dels i laftet tømmer antatt ca. 1850 (usikkert byggeår) og til-/påbygd i 1984. Boligen er oppført i to etasjer samt dels krypkjeller. Bygningen har tilgjengelig kryprom under deler av 1. etasje. Deler av krypkjeller har fuktig miljø og synlige tegn til innsig i grunnen. Dusjkabinett er installert i et rom. Rommet har ikke sluk og er kun delvis bygd med vanntett sjikt/konstruksjon.

Rommet betraktes ikke som våtrom etter dagens standard og krav til utførelse. Det må påregnes ombygging av rommet. Boligen betraktes som et renoveringsobjekt med behov for generelt vedlikehold samt utbedring av bl.a. diverse råteskadede bygningsdeler. Under henvisning til byggemåte og alder er det påregnelig med mulige skjulte skader bl.a. i gulv/bjelkelag i 1. etasje. Ifølge kommunale opplysninger vil det komme pålegg om oppgradering av det private avløpsanlegget innen en 2-års periode. Frittliggende sidebygning oppført i tre. Generell værslitasje/elde samt diverse skjevheter. NB! Bygningen er for øvrig ikke vurdert.

Utvendig
Takkonstruksjon i tre. Saltak. Antatt bordtak som undertak. Synlige sutakplater. Taket er tekket med betongtakstein. Konstruksjonen er kun vurdert fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i laftet tømmer og bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning. Vinduer i tre bl.a. fra 1978/-80 Inngangsdør i tre. Veranda i tre. Utvendig trapp i tre.

Innvendig
Gulvoverflater med tregulv, malte plater og belegg. For det meste panelte vegger og tak. Dels laftet tømmervegg. Dels platet/malt tak. Trebjelkelag som etasjeskiller. Tegl-/mursteinspipe med innvendig stålforing. Peisovn. Sotluke. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Kun deler av krypkjeller er tilgjengelig for inspeksjon. Innvendig trapp i tre. Innvendige dører i tre.

Våtrom
"Bad": Rom med dusjkabinett, toalett og servant/innredning. Belegg på gulv. Malte vegger. Platet tak. Ventilering via ventil i vegg (naturlig ventilasjon). Rommet har ikke sluk og er kun delvis bygd med vanntette konstruksjoner.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning i hvit utførelse. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslagkum. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger i kobber eventuelt galv. stål. Innvendige avløpsrør av plast. Ventilering via ventil i vegg i et rom. Varmtvannsbereder på 47 l. Hovedsikring 50 A. Teknisk 16 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

Tomteforhold
Ukjent byggegrunn - antatt dels fjell/stein eventuelt oppfylte masser. Grunnmur dels av naturstein og dels av lecablokker. Skrånende tomt. Utvendige vann-/avløpsledninger i ukjent utførelse. Privat vann via egen brønn/borehull. Privat avløp via slamavskiller. I flg. kommunale opplysninger er det registrert oljetank på eiendommen. Ukjent utførelse.

Det er ikke bekreftet at eiendommen har oljetank.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Beslag ved overgang tak mot yttervegg ved takopplett er ikke tilfredsstillende/fagmessig riktig utført (beslag skulle vært ført inn/bak utvendig kledning. Kostnadsestimat: Kr. 50 000 - 100 000,-.
- Veggkonstruksjon: Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Kostnadsestimat: Over kr. 300 000,-.
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Stedvise råteskader i gesims/takutstikk. Kostnadsestimat: Kr. 10 000 - 50 000,-.

- Utvendige vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Generell værslitasje samt diverse råteskader. Kostnadsestimat: Kr. 100 000 - 300 000,-.
- Utvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Dårlig innfesting i vegg. Kostnadsestimat: Under kr. 10 000,-.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 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.

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 15 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 25 mm i hele rommet i stue i 1. etasje. Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 40 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 50 mm i hele rommet i teknisk rom/bod i 1. etasje. Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 20 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 30 mm i hele rommet i et soverom i 2. etasje. Målt høydeforskjell/planavvik på mindre enn ca. 15 i hele rommet i et soverom i 2. etasje. Kostnadsestimat: Kr. 100 000 - 300 000,-.
- Krypkjeller: Organiske materialer lagret i krypkjeller er råteskadet. Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Det er påvist synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Krypkjeller har fuktig miljø. Kostnadsestimat: Kr. 100 000 - 300 000,-.
- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har ikke sluk og er kun delvis bygd med vanntette konstruksjoner. Rommet kan derfor ikke sammenlignes med dagens standard og krav til utførelse. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende sluk og dels tettesjikt.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Kostnadsestimat: Kr. 100 000 - 300 000,-.
- Elektrisk anlegg: Hovedsikring 50 A. Teknisk 16 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Kostnadsestimat: Kr. 10 000 - 50 000,-.
- Branntekniske forhold: Røykvarsler. Håndslukkeapparat. Kostnadsestimat: Under kr. 10 000,-.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendige dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Generell værslitasje/elde. - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Generell værslitasje/elde. - Innvendige overflater: Generell bruksslitasje. Stedvis misfarget. - Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet. - Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det ble utført tilsyn høsten 2018. Tilsynet ble utført av Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS - ref. rapport datert 19.09.2018. Det er ikke dokumentert at avvikene har blitt lukket. - Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. - Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. - Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. - Drenering: Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje. - Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt:
- Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Nedbøying i takkonstruksjon. - Tilliggende konstruksjoner på bad: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (dels yttervegg og dels laftet tømmerkonstruksjon). - Oljetank: Ifølge kommunale opplysninger er det registrert oljetank på eiendommen. Ukjent utførelse. Det er ikke bekreftet at eiendommen har oljetank.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning datert: 01.06.2023.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 26.09.1984. Det foreligger ikke ferdigattest for veranda, antagelig oppført etter 2011, ref. historiske flyfoto.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bolig. ifølge. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Takstmann opplyser at det ikke foreligger tegninger. Det foreligger plantegninger for 1. etasje. Plantegningen stemmer med faktisk planløsning i 1. etasje. På grunn av manglende plantegninger for 2. etasje er lovlighet ikke vurdert.

Barnehage / skole i området

Området eiendommen ligger i sogner til Lindhøy skolekrets. For mer informasjon om barnehager, skoler og ledige plasser- kontakt Færder kommune på tlf. 33 39 00 00.

Adgang til utleie

Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til å leie ut hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Oppvarming

Peisovn. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/ andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke. Det er nedgravd oljetank på eiendommen. Ny eier er ansvarlig for dennes tilstand iht. forurensingsloven. Kjøper overtar ansvaret for forholdene.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Kommunale avgifter

Kr. 6 591,- pr. år. Dekker slamtømming, miljøgebyr, renovasjon og feieavgift.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 814 415,- pr. 31.12.21
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 2 931 893,- pr. 31.12.21

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplan, vedtatt 31.01.2018, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse og byggegrense. Ifølge kommuneplanen er en liten del av eiendommen avsatt til LNFR-areal.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Færder kommune opplyser at kommuneplanens arealdel revideres. Eiendommen foreslås fremdeles avsatt til nåværende boligbebyggelse og LNF, men det foreslås å legge inn en hensynssone for høyspenningsanlegg over deler av eiendommen.

Konsesjon / odel

Det er boplikt på Tjøme. For at eiendommen skal overskjøtes til ny eier må denne signere på egenerklæring om konsesjonsfrihet om at boligen skal benyttes til helårsbeboelse.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Erklæring/avtale, tinglyst 29.05.1973, dagboknr. 2703, gjelder: Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter mv. Dokumentet er ikke funnet hos Kartverket.

Bestemmelse om bryggeplass, tinglyst 28.01.2017, dagboknr. 77943, gjelder: GBNR. 209/13 har i forhold til GBNR. 209/5 rett til å fortøye båter på sydsiden av sin brygge. Båter som fortøyes på sydsiden av bryggen skal legges parallelt med bryggen. Det kan på sydsiden følgelig ikke fortøyes båter vinkelrett på bryggen.

Det kan bare fortøyes én båt i bredden på sydsiden. All fortøyning og manøvrering GBNR. 209/13 foretar skal skje nord for en linje som går parallelt med sydsiden av GBNR. 209/13 sin brygge gjennom den innerste stolpens senterpunkt. Det er også målt plassering av stolper til fortøyning i fellesskap. Se vedlagte tegning.

Jordskifte, tinglyst 16.12.2014, dagboknr. 1107271, gjelder: Grensen på land mellom GBNR. 209/5 og 209/13 går slik den er avmerket i marka under rettsmøte 09.10.12 og 03.04.13. Grensen i sjøen går fra det siste punktet på land ved sydsiden av bryggefundamentet og utover i sjøen etter midtlinjeprinsippet eller det geometriske prinsipp. Strandlinjen skal være utgangspunkt for grensetrekningen. Strandlinjen ble påvist og innmålt under rettsmøtet 03.04.13. Se vedlagte servitutt/kart for oversikt over grenser og bestemmelser.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

Vei/vann/avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Eiendommen har vann fra egen brønn og slamskiller med kommunal tømming. Biodo og slamavskiller for gråvann. Ukjent avløp fra slamavskiller.

Færder kommune opplyser at det vil komme pålegg om oppgradering av det private avløpsanlegget innen en 2-års-periode. Det gjøres oppmerksom på at det kan påløpe kostnader i forbindelse med dette.

Offentligrettslig pålegg

VIB opplyser at det ble ført tilsyn med fyringsanlegget 03.09.2018 og 07.09.2018. Følgende avvik ble konstatert under tilsynet: - Teglskorstein i 2. etasje har for liten avstand til brennbart materiale. Teglskorstein skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant til brennbart materiale, dette er ikke ivaretatt på 2 sider under tak i 2.etasje og i takgjennomføringen. Skorstein har dårlige fuger og teglstein, har flere dårlig gjenmurte hull etter tidligere røykrør og er kondenssskadet. Skorstein må settes i godkjent stand.

Kjøper overtar ansvaret for forholdene.

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Ingen.

Eiendommen vil bli overlevert som fremvist på visning når det gjelder utvask.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Dødsbo

Eiendommen selges som et dødsbo, og arvingene har begrenset med kunnskap om boligens tilstand, da de aldri har bebodd den.

Eiendommen selges ved fullmakt, og fullmaktshaver har begrenset med kunnskap om boligens tilstand, da vedkommende aldri har bebodd den. Fullmaktshaver har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med Tryg lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 46 44 56 33. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal.

Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

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

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.
(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:
a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel

Nordre Strandvei 64, 3145, Tjøme,
Gnr. 209 bnr. 5 i Færder kommune

Eier

Jan Petter Røeds bo ved Advokat Petter Mello.

Oppdragsnummer

28-23-0141

Meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 0,95 % beregnet av salgssummen inkludert evt. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 5.900,-, tilrettelegging kr. 12.500,- og internettannonsering kr. 18.990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

Dato

16.04.2024

TEKNISKE DOKUMENTER

[illegible]

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (persnål som beboeres med "Ja", skal bedømmes nærmere i "Kommentar")

1. spørmer de til om det erfar snart tal med kommunene, f.eks. om rensning, klippage, etc. helt eller oppgjør det?
- Om 10-14 kommentar: Budet er ikke klassifisert som våtrom
2. spørmer de til om det er viljet arbeid på bud/utgjør 2 ark med, så til neste 3.

☐ Nej ☐ Ja, kun en gang ☐ Ja, både en gang og mange gange ☐ Ja, hver dag

Figure 1

Readers for how soon the plot or have the cap side.

11 <https://doi.org/10.1016/j.jmb.2019.04.004>

Family Name: _____

1. The first step is to identify the problem or question that needs to be answered. This involves understanding the context and the specific requirements of the task.

2.2 Ausprägung der Datenreihenfolge ist irrelevant?

2.9 Er arbejdet byggemetret?

○₁ ○₂ ○₃ ○₄ ○₅ ○₆ ○₇ ○₈ ○₉ ○₁₀ ○₁₁ ○₁₂ ○₁₃ ○₁₄ ○₁₅ ○₁₆ ○₁₇ ○₁₈ ○₁₉ ○₂₀ ○₂₁ ○₂₂ ○₂₃ ○₂₄ ○₂₅ ○₂₆ ○₂₇ ○₂₈ ○₂₉ ○₃₀ ○₃₁ ○₃₂ ○₃₃ ○₃₄ ○₃₅ ○₃₆ ○₃₇ ○₃₈ ○₃₉ ○₄₀ ○₄₁ ○₄₂ ○₄₃ ○₄₄ ○₄₅ ○₄₆ ○₄₇ ○₄₈ ○₄₉ ○₅₀ ○₅₁ ○₅₂ ○₅₃ ○₅₄ ○₅₅ ○₅₆ ○₅₇ ○₅₈ ○₅₉ ○₆₀ ○₆₁ ○₆₂ ○₆₃ ○₆₄ ○₆₅ ○₆₆ ○₆₇ ○₆₈ ○₆₉ ○₇₀ ○₇₁ ○₇₂ ○₇₃ ○₇₄ ○₇₅ ○₇₆ ○₇₇ ○₇₈ ○₇₉ ○₈₀ ○₈₁ ○₈₂ ○₈₃ ○₈₄ ○₈₅ ○₈₆ ○₈₇ ○₈₈ ○₈₉ ○₉₀ ○₉₁ ○₉₂ ○₉₃ ○₉₄ ○₉₅ ○₉₆ ○₉₇ ○₉₈ ○₉₉ ○₁₀₀ ○₁₀₁ ○₁₀₂ ○₁₀₃ ○₁₀₄ ○₁₀₅ ○₁₀₆ ○₁₀₇ ○₁₀₈ ○₁₀₉ ○₁₁₀ ○₁₁₁ ○₁₁₂ ○₁₁₃ ○₁₁₄ ○₁₁₅ ○₁₁₆ ○₁₁₇ ○₁₁₈ ○₁₁₉ ○₁₂₀ ○₁₂₁ ○₁₂₂ ○₁₂₃ ○₁₂₄ ○₁₂₅ ○₁₂₆ ○₁₂₇ ○₁₂₈ ○₁₂₉ ○₁₃₀ ○₁₃₁ ○₁₃₂ ○₁₃₃ ○₁₃₄ ○₁₃₅ ○₁₃₆ ○₁₃₇ ○₁₃₈ ○₁₃₉ ○₁₄₀ ○₁₄₁ ○₁₄₂ ○₁₄₃ ○₁₄₄ ○₁₄₅ ○₁₄₆ ○₁₄₇ ○₁₄₈ ○₁₄₉ ○₁₅₀ ○₁₅₁ ○₁₅₂ ○₁₅₃ ○₁₅₄ ○₁₅₅ ○₁₅₆ ○₁₅₇ ○₁₅₈ ○₁₅₉ ○₁₆₀ ○₁₆₁ ○₁₆₂ ○₁₆₃ ○₁₆₄ ○₁₆₅ ○₁₆₆ ○₁₆₇ ○₁₆₈ ○₁₆₉ ○₁₇₀ ○₁₇₁ ○₁₇₂ ○₁₇₃ ○₁₇₄ ○₁₇₅ ○₁₇₆ ○₁₇₇ ○₁₇₈ ○₁₇₉ ○₁₈₀ ○₁₈₁ ○₁₈₂ ○₁₈₃ ○₁₈₄ ○₁₈₅ ○₁₈₆ ○₁₈₇ ○₁₈₈ ○₁₈₉ ○₁₉₀ ○₁₉₁ ○₁₉₂ ○₁₉₃ ○₁₉₄ ○₁₉₅ ○₁₉₆ ○₁₉₇ ○₁₉₈ ○₁₉₉ ○₂₀₀ ○₂₀₁ ○₂₀₂ ○₂₀₃ ○₂₀₄ ○₂₀₅ ○₂₀₆ ○₂₀₇ ○₂₀₈ ○₂₀₉ ○₂₁₀ ○₂₁₁ ○₂₁₂ ○₂₁₃ ○₂₁₄ ○₂₁₅ ○₂₁₆ ○₂₁₇ ○₂₁₈ ○₂₁₉ ○₂₂₀ ○₂₂₁ ○₂₂₂ ○₂₂₃ ○₂₂₄ ○₂₂₅ ○₂₂₆ ○₂₂₇ ○₂₂₈ ○₂₂₉ ○₂₃₀ ○₂₃₁ ○₂₃₂ ○₂₃₃ ○₂₃₄ ○₂₃₅ ○₂₃₆ ○₂₃₇ ○₂₃₈ ○₂₃₉ ○₂₄₀ ○₂₄₁ ○₂₄₂ ○₂₄₃ ○₂₄₄ ○₂₄₅ ○₂₄₆ ○₂₄₇ ○₂₄₈ ○₂₄₉ ○₂₅₀ ○₂₅₁ ○₂₅₂ ○₂₅₃ ○₂₅₄ ○₂₅₅ ○₂₅₆ ○₂₅₇ ○₂₅₈ ○₂₅₉ ○₂₆₀ ○₂₆₁ ○₂₆₂ ○₂₆₃ ○₂₆₄ ○₂₆₅ ○₂₆₆ ○₂₆₇ ○₂₆₈ ○₂₆₉ ○₂₇₀ ○₂₇₁ ○₂₇₂ ○₂₇₃ ○₂₇₄ ○₂₇₅ ○₂₇₆ ○₂₇₇ ○₂₇₈ ○₂₇₉ ○₂₈₀ ○₂₈₁ ○₂₈₂ ○₂₈₃ ○₂₈₄ ○₂₈₅ ○₂₈₆ ○₂₈₇ ○₂₈₈ ○₂₈₉ ○₂₉₀ ○₂₉₁ ○₂₉₂ ○₂₉₃ ○₂₉₄ ○₂₉₅ ○₂₉₆ ○₂₉₇ ○₂₉₈ ○₂₉₉ ○₃₀₀ ○₃₀₁ ○₃₀₂ ○₃₀₃ ○₃₀₄ ○₃₀₅ ○₃₀₆ ○₃₀₇ ○₃₀₈ ○₃₀₉ ○₃₁₀ ○₃₁₁ ○₃₁₂ ○₃₁₃ ○₃₁₄ ○₃₁₅ ○₃₁₆ ○₃₁₇ ○₃₁₈ ○₃₁₉ ○₃₂₀ ○₃₂₁ ○₃₂₂ ○₃₂₃ ○₃₂₄ ○₃₂₅ ○₃₂₆ ○₃₂₇ ○₃₂₈ ○₃₂₉ ○₃₃₀ ○₃₃₁ ○₃₃₂ ○₃₃₃ ○₃₃₄ ○₃₃₅ ○₃₃₆ ○₃₃₇ ○₃₃₈ ○₃₃₉ ○₃₄₀ ○₃₄₁ ○₃₄₂ ○₃₄₃ ○₃₄₄ ○₃₄₅ ○₃₄₆ ○₃₄₇ ○₃₄₈ ○₃₄₉ ○₃₅₀ ○₃₅₁ ○₃₅₂ ○₃₅₃ ○₃₅₄ ○₃₅₅ ○₃₅₆ ○₃₅₇ ○₃₅₈ ○₃₅₉ ○₃₆₀ ○₃₆₁ ○₃₆₂ ○₃₆₃ ○₃₆₄ ○₃₆₅ ○₃₆₆ ○₃₆₇ ○₃₆₈ ○₃₆₉ ○₃₇₀ ○₃₇₁ ○₃₇₂ ○₃₇₃ ○₃₇₄ ○₃₇₅ ○₃₇₆ ○₃₇₇ ○₃₇₈ ○₃₇₉ ○₃₈₀ ○₃₈₁ ○₃₈₂ ○₃₈₃ ○₃₈₄ ○₃₈₅ ○₃₈₆ ○₃₈₇ ○₃₈₈ ○₃₈₉ ○₃₉₀ ○₃₉₁ ○₃₉₂ ○₃₉₃ ○₃₉₄ ○₃₉₅ ○₃₉₆ ○₃₉₇ ○₃₉₈ ○₃₉₉ ○₄₀₀ ○₄₀₁ ○₄₀₂ ○₄₀₃ ○₄₀₄ ○₄₀₅ ○₄₀₆ ○₄₀₇ ○₄₀₈ ○₄₀₉ ○₄₁₀ ○₄₁₁ ○₄₁₂ ○₄₁₃ ○₄₁₄ ○₄₁₅ ○₄₁₆ ○₄₁₇ ○₄₁₈ ○₄₁₉ ○₄₂₀ ○<

3. **Spektrum des H₂O**

8. **Spencer** **deft** **om** **dit** **er** **haar** **waar** **uitlegt** **antwoord**

ONE OAS.
FORWARDING:

Readjuster for how many years after the war?

[illegible]

Omni Cell
Kommunikation: *perfect*

1. Introduction

- [illegible]

2000, 1999, 1998, 1997, 1996, 1995, 1994, 1993, 1992, 1991, 1990, 1989, 1988, 1987, 1986, 1985, 1984, 1983, 1982, 1981, 1980, 1979, 1978, 1977, 1976, 1975, 1974, 1973, 1972, 1971, 1970, 1969, 1968, 1967, 1966, 1965, 1964, 1963, 1962, 1961, 1960, 1959, 1958, 1957, 1956, 1955, 1954, 1953, 1952, 1951, 1950, 1949, 1948, 1947, 1946, 1945, 1944, 1943, 1942, 1941, 1940, 1939, 1938, 1937, 1936, 1935, 1934, 1933, 1932, 1931, 1930, 1929, 1928, 1927, 1926, 1925, 1924, 1923, 1922, 1921, 1920, 1919, 1918, 1917, 1916, 1915, 1914, 1913, 1912, 1911, 1910, 1909, 1908, 1907, 1906, 1905, 1904, 1903, 1902, 1901, 1900, 1899, 1898, 1897, 1896, 1895, 1894, 1893, 1892, 1891, 1890, 1889, 1888, 1887, 1886, 1885, 1884, 1883, 1882, 1881, 1880, 1879, 1878, 1877, 1876, 1875, 1874, 1873, 1872, 1871, 1870, 1869, 1868, 1867, 1866, 1865, 1864, 1863, 1862, 1861, 1860, 1859, 1858, 1857, 1856, 1855, 1854, 1853, 1852, 1851, 1850, 1849, 1848, 1847, 1846, 1845, 1844, 1843, 1842, 1841, 1840, 1839, 1838, 1837, 1836, 1835, 1834, 1833, 1832, 1831, 1830, 1829, 1828, 1827, 1826, 1825, 1824, 1823, 1822, 1821, 1820, 1819, 1818, 1817, 1816, 1815, 1814, 1813, 1812, 1811, 1810, 1809, 1808, 1807, 1806, 1805, 1804, 1803, 1802, 1801, 1800, 1799, 1798, 1797, 1796, 1795, 1794, 1793, 1792, 1791, 1790, 1789, 1788, 1787, 1786, 1785, 1784, 1783, 1782, 1781, 1780, 1779, 1778, 1777, 1776, 1775, 1774, 1773, 1772, 1771, 1770, 1769, 1768, 1767, 1766, 1765, 1764, 1763, 1762, 1761, 1760, 1759, 1758, 1757, 1756, 1755, 1754, 1753, 1752, 1751, 1750, 1749, 1748, 1747, 1746, 1745, 1744, 1743, 1742, 1741, 1740, 1739, 1738, 1737, 1736, 1735, 1734, 1733, 1732, 1731, 1730, 1729, 1728, 1727, 1726, 1725, 1724, 1723, 1722, 1721, 1720, 1719, 1718, 1717, 1716, 1715, 1714, 1713, 1712, 1711, 1710, 1709, 1708, 1707, 1706, 1705, 1704, 1703, 1702, 1701, 1700, 1699, 1698, 1697, 1696, 1695, 1694, 1693, 1692, 1691, 1690, 1689, 1688, 1687, 1686, 1685, 1684, 1683, 1682, 1681, 1680, 1679, 1678, 1677, 1676, 1675, 1674, 1673, 1672, 1671, 1670, 1669, 1668, 1667, 1666, 1665, 1664, 1663, 1662, 1661, 1660, 1659, 1658, 1657, 1656, 1655, 1654, 1653, 1652, 1651, 1650, 1649, 1648, 1647, 1646, 1645, 1644, 1643, 1642, 1641, 1640, 1639, 1638, 1637, 1636, 1635, 1634, 1633, 1632, 1631, 1630, 1629, 1628, 1627, 1626, 1625, 1624, 1623, 1622, 1621, 1620, 1619, 1618, 1617, 1616, 1615, 1614, 1613, 1612, 1611, 1610, 1609, 1608, 1607, 1606, 1605, 1604, 1603, 1602, 1601, 1600, 1599, 1598, 1597, 1596, 1595, 1594, 1593, 1592, 1591, 1590, 1589, 1588, 1587, 1586, 1585, 1584, 1583, 1582, 1581, 1580, 1579, 1578, 1577, 1576, 1575, 1574, 1573, 1572, 1571, 1570, 1569, 1568, 1567, 1566, 1565, 1564, 1563, 1562, 1561, 1560, 1559, 1558, 1557, 1556, 1555, 1554, 1553, 1552, 1551, 1550, 1549, 1548, 1547, 1546, 1545, 1544, 1543, 1542, 1541, 1540, 1539, 1538, 1537, 1536, 1535, 1534, 1533, 1532, 1531, 1530, 1529, 1528, 1527, 1526, 1525, 1524, 1523, 1522, 1521, 1520, 1519, 1518, 1517, 1516, 1515, 1514, 1513, 1512, 1511, 1510, 1509, 1508, 1507, 1506, 1505, 1504, 1503, 1502, 1501, 1500, 1499, 1498, 1497, 1496, 1495, 1494, 1493, 1492, 1491, 1490, 1489, 1488, 1487, 1486, 1485, 1484, 1483, 1482, 1481, 1480, 1479, 1478, 1477, 1476, 1475, 1474, 1473, 1472, 1471, 1470, 1469, 1468, 1467, 1466, 1465, 1464, 1463, 1462, 1461, 1460, 1459, 1458, 1457, 1456, 1455, 1454, 1453, 1452, 1451, 1450, 1449, 1448, 1447, 1446, 1445, 1444, 1443, 1442, 1441, 1440, 1439, 1438, 1437, 1436, 1435, 1434, 1433, 1432, 1431, 1430, 1429, 1428, 1427, 1426, 1425, 1424, 1423, 1422, 1421, 1420, 1419, 1418, 1417, 1416, 1415, 1414, 1413, 1412, 1411, 1410, 1409, 1408, 1407, 1406, 1405, 1404, 1403, 1402, 1401, 1400, 1399, 1398, 1397, 1396, 1395, 1394, 1393, 1392, 1391, 1390, 1389, 1388, 1387, 1386, 1385, 1384, 1383, 1382, 1381, 1380, 1379, 1378, 1377, 1376, 1375, 1374, 1373, 1372, 1371, 1370, 1369, 1368, 1367, 1366, 1365, 1364, 1363, 1362, 1361, 1360, 1359, 1358, 1357, 1356, 1355, 1354, 1353, 1352, 1351, 1350, 1349, 1348, 1347, 1346, 1345, 1344, 1343, 1342, 1341, 1340, 1339, 1338, 1337, 1336, 1335, 1334, 1333, 1332, 1331, 1330, 1329, 1328, 1327, 1326, 1325, 1324, 1323, 1322, 1321, 1320, 1319, 13

5497-6

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Villkår for boligsalgforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter afhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligsalgforsikrings tilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligsalgforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når selget stjer som ledd i sikretes næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: buysure.no/anticimex/vilkar	Les mer om boligsalgforsikringen her: Brosjyre-boligsalgforsikring
☒ Jeg ønsker å tegne boligsalgforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligsalgforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsopdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyret.	
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligsalgforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.	
☐ Jeg kan ikke tegne boligsalgforsikring iht. vilkår	
Dato: 5. juni 2023	Sted: Tonsberg
Signatur selger 1 E.F.	
Signatur selger 2	

INGEM ENDRINGER
16/4-21 Tonsberg
ADOKAT PETTER NELLO



Tilstandsrapport

📍 Nordre Strandvei 64, 3145 TJØME
🏠 FÆRDER kommune
gnr. 209, bnr. 5



Areal (BRA): Enebolig 100 m²



Befaringsdato: 26.05.2023 Rapportdato: 01.06.2023 Oppdragsnr.: 15278-1413 Referansenummer: PW2028
Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS Vår ref: TR



Gyldig rapport
01.06.2023
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Sliker det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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

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

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

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

Boligtakst Vestfold AS



Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664

Oppdragsnr.:	15278-1413	Befaringsdato:	26.05.2023	Side: 2 av 19
--------------	------------	----------------	------------	---------------

Nordre Strandvei 64, 3145 Tjømø
Gnr.209 – Bnr. 5
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TJØNSBERG
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skade/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 avheadingsloven](#). 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 formyes 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avheadingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv, vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

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 situasje. Ved skjupte 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 straksiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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

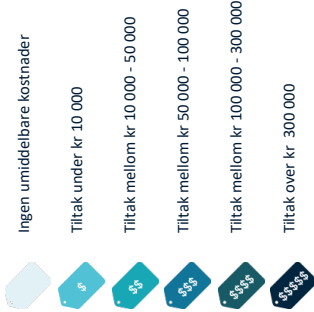
TG IU

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

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført dels i laftet tømmer antatt ca 1850 (usikkert byggeår) og til-/påbygd i 1984. Boligen er oppført i to etasjer samt dels krypkjeller.

Bygningen har tilgjengelig kryprom under deler av 1. etasje. Deler av krypkjeller har fuktig miljø og synlige tegn til innsig i grunnen.

Dusjkabinett er installert i et rom. Rommet har ikke sluk og er kun delvis bygd med vanntett sjikt/konstruksjon. Rommet betraktes ikke som våtrom etter dagens standard og krav til utførelse. Det må påregnes ombygging av rommet.

Boligen betraktes som et renoveringsobjekt med behov for generelt vedlikehold samt utbedring av bl.a. diverse råteskadede bygningsdeler. Under henvisning til byggemåte og alder er det påregnelig med mulige skjupte skader bl.a. i gulv/bjelkelag i 1. etasje.

I fig. kommunale opplysninger vil det komme pålegg om oppgradering av det private avløpsanlegget innen en 2-års periode.

Frittliggende sidebygning oppført i tre. Generell værslitasje/elde samt diverse skjevheter. NB! Bygningen er for øvrig ikke vurdert.

Enebolig - Byggeår: 1850

Gå til side

UTVENDIG
Takkonstruksjon i tre. Saltak. Antatt bordtak som undertak. Synlige suttakplater. Taket er tekket med betongtakstein.
Konstruksjonen er kun vurdert fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker.
Takkrenner/beslag i stål.
Yttervegger i laftet tømmer og bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning.
Vinduer i tre bl.a. fra 1978/-80
Inngangsdør i tre.
Veranda i tre.
Utvendig trapp i tre.

Gå til side

INNENDIG
Gulvoverflater med tregulv, malte plater og beleg. For det meste panelte vegger og tak. Dels laftet tømmervegg. Dels platet/malt tak.
Trebjelkelag som etasjeskiller.
Tegl-/mursteinspipe med innvendig stålforing. Pelsovn. Sotluke.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kun deler av krypkjeller er tilgjengelig for inspeksjon.
Innvendig trapp i tre.
Innvendige dører i tre.

Gå til side

VÅTROM
"Bad":
Rom med dusjkabinett, toalett og servant/innredning:
Belegg på gulv. Malte vegger. Platet tak.
Ventilering via ventil i vegg (naturlig ventilasjon).
Rommet har ikke sluk og er kun delvis bygd med vanntette konstruksjoner.

Gå til side

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning i hvit utførelse. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslagkum. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger i kobber eventuelt galv. stål. Innvendige avløpsrør av plast.
Ventilering via ventil i vegg i et rom.
Varmtvannsbereder på 47 l.
Hovedsikring 50 A. Teknisk 16 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD
Ukjent byggegrunn - antatt dels fjell/stein eventuelt oppfylte masser.
Grunnmur dels av naturstein og dels av lecablokker.
Skrånende tomt.
Utvendige vann-/avløpsledninger i ukjent utførelse. Privat vann via egen brønn/borehull.
Privat avløp via slamsavskiller.
I fig. kommunale opplysninger er det registrert oljetank på eiendommen. Ukjent utførelse. Det er ikke bekreftet at eiendommen har oljetank.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Gå til side

Enebolig	ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Krypkjeller	0	0	0	0
1. Etasje	65	60	5	
2. Etasje	35	35	0	
Sum	100	95	5	

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Det foreligger plantegninger for 1. etasje. Plantegningen stemmer med faktisk planløsning i 1. etasje. På grunn av manglende plantegninger for 2. etasje er lovlighet ikke vurdert.

[Gå til side](#)

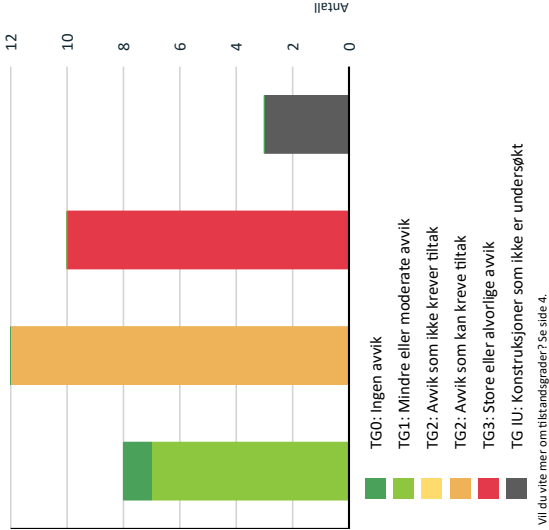
- Det foreligger ikke tegninger
- Det foreligger plantegninger for 1. etasje. Plantegningen stemmer med faktisk planløsning i 1. etasje. På grunn av manglende plantegninger for 2. etasje er lovlighet ikke vurdert.

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

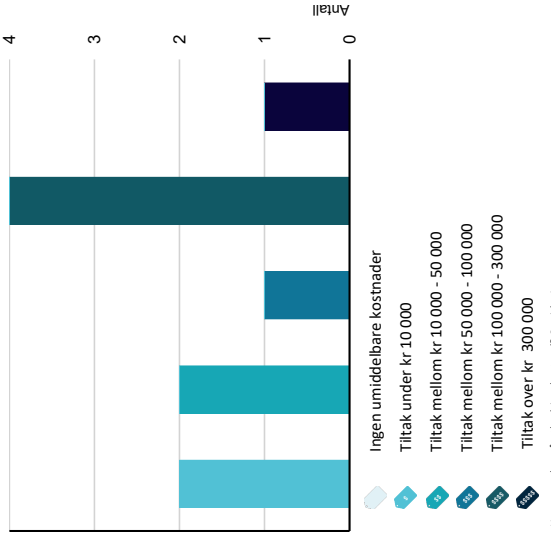


Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.



Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på over 15 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. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell/planavvik på ca 15 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 25 mm i hele rommet i stue i 1. etasje. Målt høydeforskjell/planavvik på ca 40 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 50 mm i hele rommet i teknisk rom/bod i 1. etasje. Målt høydeforskjell/planavvik på ca 20 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 30 mm i hele rommet i et soverom i 2. etasje. Målt høydeforskjell/planavvik på mindre enn ca 15 i hele rommet i et soverom i 2. etasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Krypkljeller
Det er avvik:
Organiske materialer lagret i krypkljeller er råteskadet. Det er begrenset tilgang til hele krypkljelleren. Det er påvist synlig vann i krypkljeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkljeller.
Det er påvist synlige tegn på innsig av vann i krypkljeller. Krypkljeller har fuktig miljø.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Bad
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Rommet har ikke sluk og er kun delvis bygd med vanntette konstruksjoner. Rommet kan derfor ikke sammenlignes med dagens standard og krav til utførelse.
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende sluk og dels tettesjikt. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Hovedsikring 50 A. Teknisk 16 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 10 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Oppdragsnr.: 15278-1413

Side: 8 av 19

26.05.2023



Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Drenering
Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1850

Kommentar
Antatt ca oppføringsår

Tilbygg / modernisering

1984 Tilbygg Tilbygd mot nordøst.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med betongtakstein.
Konstruksjonen er kun vurdert fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker.

Nedløp og beslag

Takrenner/bslag i stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Beslag ved overgang tak mot yttervegg ved takopplett er ikke tilfredsstillende/fagmessig riktig utført (beslag skulle vært ført inn/bak utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Snøfangere bør monteres.

Beslag ved overgang tak mot takopplett må utbedres slik at vann ikke trenger ned bak beslag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

Yttervegger i laftet tømmer og bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekkledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Oppdragsnr.: 15278-1413

Befaringsdato: 26.05.2023

Side: 10 av 19



Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Generell værslitasje/elde.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskrifts krav.
- Behov for vedlikehold.

Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskrifts krav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Dårlig innfesting i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innfesting i vegg må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

Overflater

Gulvoverflater med tregulv, malte plater og beleg. For det meste panelte vegger og tak. Dels laftet tømmervegg. Dels plater/malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Generell brukslitasje. Stedvis misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Bygningsdelene fungerer med avikene.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Antatt borttak som undertak. Synlige sutakplater.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Nedbøying i takkonstruksjon.

Bygningsdelen fungerer med avviket.

Takkonstruksjon/Loft - 2

Gesims/takutstikk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Stedvis råteskader i gesims/takutstikk.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

Vinduer i tre bla.a. fra 1978/-80

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: • Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Generell værslitasje samt diverse råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: • Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Behov for vedlikehold og utbedring av råteskadede bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Dører

Inngangsdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Generell værslitasje/elde.

Bygningsdelen fungerer med avviket.

Dører - 2

Verandadør i tre.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Oppdragsnr.: 15278-1413

Befaringsdato: 26.05.2023

Side: 11 av 19



Tilstandsrapport

Krypkljeller	1 TG 3
Bygningen har krypkljeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kun deler av krypkljeller er tilgjengelig for inspeksjon.	
Vurdering av avvik:	
• Det er avvik: • Organiske materialer lagret i krypkljeller er råteskadet. • Det er begrenset tilgang til hele krypkljelleren. • Det er påvist synlig vann i krypkljeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkljeller. • Det er påvist synlige tegn på innsig av vann i krypkljeller. Krypkljeller har fuktig miljø.	
Konsekvens/tiltak	
• Tiltak: • Alt av organiske materialer må fjernes. • Ut fra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.	
Det er usikkerhet knyttet til kostnadsestimatet grunnet ukjent omfang.	
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000	
Innvendige trapper	1 TG 2
Innvendig trapp i tre.	
Vurdering av avvik:	
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. • Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. • Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.	
Konsekvens/tiltak	
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. • Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. • Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.	
Innvendige dører	1 TG 2
Innvendige dører i tre.	
Vurdering av avvik:	
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.	
Konsekvens/tiltak	
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.	
Andre innvendige forhold	1 TG 1

VÅTROM

Oppdragsnr.: 15278-1413	Befaringsdato: 26.05.2023	Side: 12 av 19
-------------------------	---------------------------	----------------

Tilstandsrapport

Avløpsrør	1 TG 1
Innvendige avløpsrør av plast. Lufting er ikke mulig å kontrollere.	
Ventilasjon	1 TG 2
Ventilering via ventil i vegg i et rom.	
Vurdering av avvik:	
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.	
Konsekvens/tiltak	
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.	
Varmtvannstank	1 TG 2
Varmtvannsbereder på 47 l.	
Årstali: 1994	Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:	
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år	
Konsekvens/tiltak	
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.	
Elektrisk anlegg	1 TG 3
<i>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolig handel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittsyn) eller registrert elektriker/teknisk, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</i>	
<i>Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektriker/teknisk.</i>	
Hovedsirkling 50 A. Teknisk 16 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.	
1. Foreligger det eittsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eittsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?	
Nei	
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?	
Ukjent	
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?	
Ukjent	
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eittsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?	
Ukjent	
5. Forekommer det at sikringene løses ut?	

1. ETASJE > BAD	
Generell	1 TG 3
Rom med dusjkabinett, toalett og servant/innredning: Belegg på gulv. Malte vegger. Plattet tak. Ventilering via ventil i vegg (naturlig ventilasjon).	
Vurdering av avvik:	
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har ikke sluk og er kun delvis bygd med vanntette konstruksjoner. Rommet kan derfor ikke sammenlignes med dagens standard og krav til utførelse. - En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende sluk og dels tettesjikt. - Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.	
Konsekvens/tiltak	
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.	
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000	
Tiliggende konstruksjoner våtrom	1 TG U
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på tiliggende konstruksjoner (dels yttervegg og dels løftet tømmerkonstruksjon).	
KJØKKEN	
1. ETASJE > KJØKKEN	
Overflater og innredning	1 TG 1
Kjøkkeninnredning i hvit utførelse. Heltre benkeplate med nedfelt benkebelegglum.	
Avtrekk	1 TG 1
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.	

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger	1 TG 2
Innvendige vannledninger i kobber eventuelt galv. stå.	
Vurdering av avvik:	
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.	
Konsekvens/tiltak	
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	

Oppdragsnr.: 15278-1413	Befaringsdato: 26.05.2023	Side: 12 av 19
-------------------------	---------------------------	----------------

Ukjent	
6. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?	
Ukjent	
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlighs, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank	
Nei	
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	
Ja	
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?	
Nei	
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?	
Ja	
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	
Ja	
Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet manglende dokumentasjon samt utbedring av diverse stikkontakter m.v.	
Eiendommen selges som et dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset.	
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000	
Branntekniske forhold	1 TG 3
Røykvarslar. Håndslukkeapparat.	
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?	
Nei	
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?	
Nei	
3. Er det mangler på røykvarslar i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?	
Nei	
4. Er det skader på røykvarslere?	
Ja Røykvarslar må skiftes (eventuelt batteriskift).	
Kostnadsestimat: Under 10 000	
TOMTEFORHOLD	
Byggegrunn	
Ukjent byggegrunn - antatt dels fjell/stein eventuelt oppfylte masser.	



Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktssikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur dels av naturstein og dels av Lecablokker.

Terrengforhold

TG 0

Skrånende tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige vann-/avløpsledninger i ukjent utførelse. Privat vann via egen brønn/borehull. Privat avløp via slamsavskiller.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

Det vil komme pålegg om oppgradering av det private avløpsanlegget innen en 2-års-periode i flg. opplysninger fra Færder kommune.

Oljetank

TG IU

I flg. kommunale opplysninger er det registrert oljetank på eiendommen. Ukjent utførelse. Det er ikke bekreftet at eiendommen har oljetank.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRRUM) + S-ROM (SEKUNDERROM)$
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk Standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrum, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og uforming av bygningsskonstruksjoner som kamapp, 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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)



Arealer

Enebolig					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Krypkjeller	0	0	0	0	Kryperom
1. Etasje	65	60	5	Trapperom/gang, 2 Stuer, Kjøkken, Soverom/gang, Bad	Teknisk rom/bod
2. Etasje	35	35	0	Trapperom/gang, 2 Soverom, Alkove	
Sum	100	95	5		

Kommentar

Gang/trapperom og alkove samt krypekjeller er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014 - 2. utgave 9.2.15.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger plantegninger for 1. etasje. Plantegningen stemmer med faktisk planløsning i 1. etasje. På grunn av manglende plantegninger for 2. etasje er lovlighet ikke vurdert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Oppdragsnr.: 15278-1413

Befaringsdato: 26.05.2023

Side: 16 av 19



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring			
Dato	Til stede	Rolle	
26.5.2023	Tore Rønning	Takstingeniør	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3811 FÆRDER	209	5		0	3672.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Nordre Strandvei 64							
Hjemmelshaver							
Røed Jan Petter							

Siste hjemmelsovergang

År
2002

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		D.bo	Finnes ikke	0	Nei
Bruksendring	26.09.1984	Ferdigattest gjelder tilbygg.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	05.06.1984		Gjennomgått	0	Nei

Oppdragsnr.: 15278-1413

Befaringsdato: 26.05.2023

Side: 17 av 19



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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakemeldt eller ukjent informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndigens ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dåligere 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 bygningssdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.

Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk siltasje 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 bygningssdelen da bare har normal siltasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningssdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PREISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningssdeler vurderes

Oppdragsnr.: 15278-1413

Befaringsdato: 26.05.2023

Side: 18 av 19



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Bygghverkets eller bygningssdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

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

• Fuktøk: Overflatesøk med egnet søketstyr (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 fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tistøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i opflorede kjellergulv.

• Normal siltasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvnøyde (bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger). I tillegg til gulvnøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og ganggatt gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndigens eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

Oppdragsnr.: 15278-1413

Befaringsdato: 26.05.2023

Side: 19 av 19

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 kvaliteten og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndigens 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 bygningssdeler skjer etter elers 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 byggenmeldte 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 bygningssdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er illevei 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 funksjonssprøving av bygningssdeler, som isolasjon, pipe, ventilasjon, el, anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvile- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

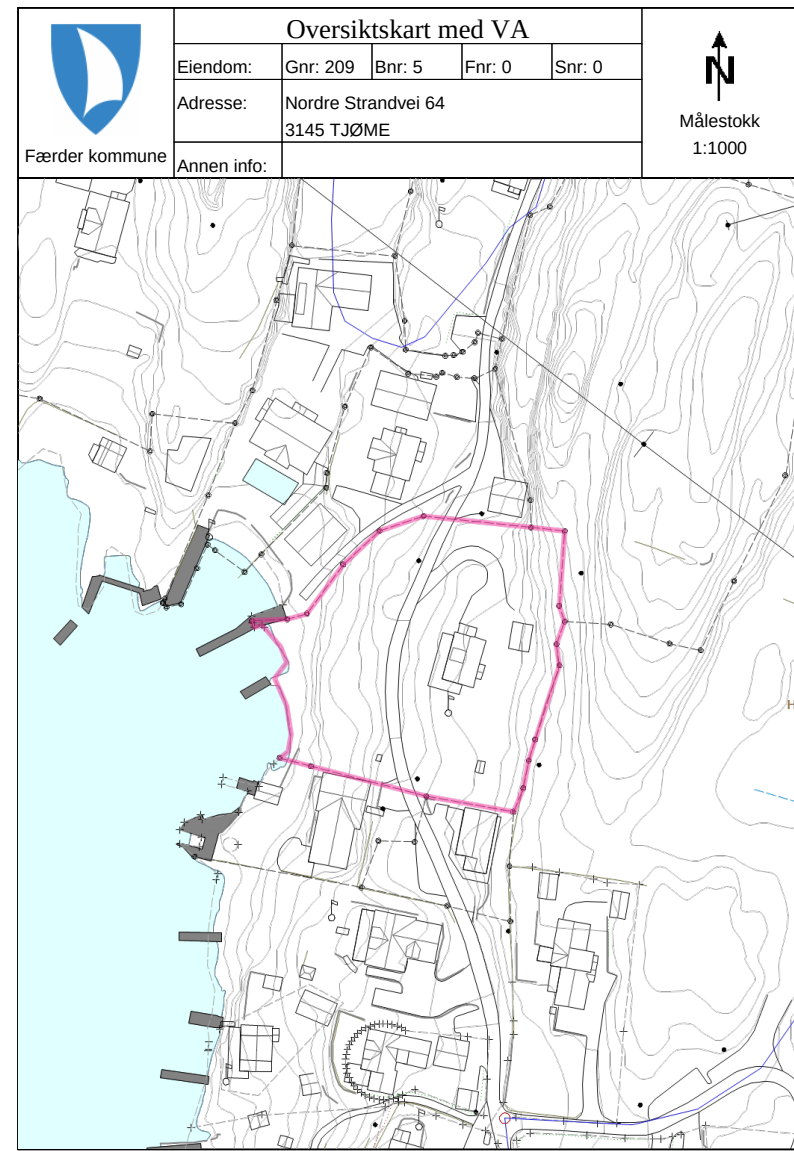
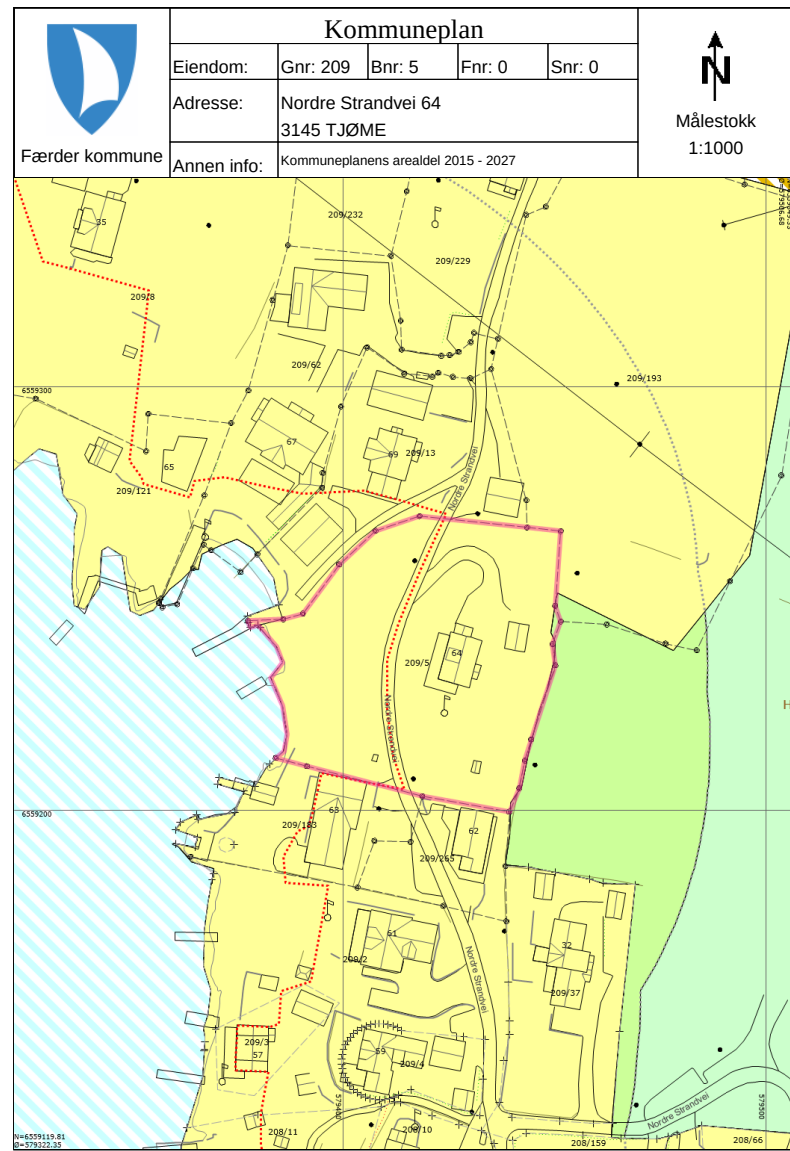
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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-onsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samykke.vendu.no/PW2028>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Nordre Strandvei 64 (Anette Røed)
Vår referanse: 3172429/21341840
Bestilling: C3 2023-05-11 146

Dato
11.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 1107271 Embete: 200 Registrert: 16.12.2014 Rettsstiftelse: JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 3811 FÆRDER Gnr. 209 Bnr. 1 Fnr. 0 Snr. 0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Vestfold jordskifterett

Bedriftsnr. 974 729 598

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 0700-2012-0019 Sundene nordre 1

Gnr. 9 i Tjøme kommune

Påbegynt: 09.10.2012
Avsluttet: 21.05.2013

Dette er et rettlig utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

RETTSNOTE

Møtedag: 09.10.2012
Sted: Vestfold jordskifterett i Tønsberg

Jordskiftedommer: Harald Estensen, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd.

Protokollfører: Jordskiftedommeren

Teknisk saksbehandler: Avd.ing. Gro Anita Johansen

Sak nr.: 0700-2012-0019 Sundene nordre
Saken gjelder: Krav om grensegang etter jordskifteloven § 88
Saken er krevd av: Jan Petter Røed

Til behandling: 1. Fremming av saken
2. Avklaring av grensene til gnr. 9/5
3. Eventuelt

Parter: Eier av gnr. 9/1, Gunstein Sundene

Eier av gnr. 9/5, Jan Petter Røed
Prosessfullmektig: Advokat Petter Mello

Eier av gnr. 9/13, Christian Krognæs
Eier av gnr. 9/183, Ole Fredrik Gran Jacobsen
Eier av gnr. 9/193, Bjørg Mørstad
Eier av gnr. 9/265, Jonas Gran Jacobsen

Eiendommene ligger i Tjøme kommune

Til stede: Jan Petter Røed, advokat Petter Mello Gunstein Sundene Christian Krognæs v/Stein Erik Bostad Ole Fredrik Gran Jacobsen, Bjørg Mørstad, Jonas Gran Jacobsen

Jordskifteretten tok fremming av sakene opp til behandling.

I henhold til jordskifteloven § 14 gjorde jordskifteretten følgende fremmingsvedtak:

Sak nr. 0700-2012-0019 gjelder grensen rundt gnr. 9/5 i Tjøme kommune. Eiendommen grenser til gnr. 9/183 og gnr. 9/265 i sør, mot gnr. 9/1 og gnr. 9/193 i øst, gnr. 9/193 og gnr. 9/13 i nord, og gnr. 9/13 i nordvest. Grensen mot gnr. 9/265 er merket og koordinatfestet i forbindelse med opprettelsen av gnr. 9/265 i 2005. De andre grensene er ikke merket og koordinatfestet etter dagens standard. Deler av grensen er også omtvistet.

Jordskifteretten har hjemmel til å behandle saken i henhold til jordskifteloven § 88 første ledd.

Saken fremmes i henhold til kravet.

Slutning:

Retten hevet.
Tønsberg, 09.10.2012

Harald Estensen
(sign.)

RETTSNOTE

Møtedag: 03.04.2013
Sted: Vestfold jordskifterett i Tønsberg
Sak nr.: 0700-2012-0019 Sundene Nordre 1 - utsatt fra 09.10.2012

Saken gjelder: Krav om grensegang og rettsutgreiing etter jordskifteloven §§ 88 og 88a

Jordskiftedommer: Harald Estensen, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd.

Protokollfører: Jordskiftedommeren

Saken er krevd av: Jan Petter Røed

Til behandling: 1. Hovedforhandling i tvist om grensene mellom gnr. 9/5 og gnr. 9/13
2. Hovedforhandling i tvist om bruksrett for gnr. 9/13 til å ha brygge mm på gnr. 9/5

Parter i dette rettsmøtet: Eier av gnr. 9/5, Jan Petter Røed
Prosessfullmektig: Advokat Per Amund Uldalen

Eier av gnr. 9/13, Christian Krognæs
Prosessfullmektig: Advokat Ola Nygard

Eiendommene ligger i Tjøme kommune

Til stede: Jan Petter Røed jr., advokat Per Amund Uldalen, Christian Krognæs og advokat Ola Nygard

I henhold til jordskifteloven § 14 gjorde jordskifteretten følgende

fremmingsvedtak:

Eiendommene gnr. 9/5 og gnr. 9/13 ligger på Sundene i Tjøme kommune. Begge eiendommene ble opprettet ved skylddelingsforretninger 20.10 1876.

Ved prosesskriv av 01.02.2013 fra advokat Ola Nygard (dok. nr. 13) ble saken begjært utvidet til å omfatte avklaring av bruksrett til å ha dagens brygge stående, med rett til å ha båt liggende på sydsiden av bryggen, samt rett til fortøyningsstolper.

Slutning

Saken om rettsutgreiing fremmes i henhold til kravet.

Retten tok tvist om grensen mellom gnr. 9/5 og gnr. 9/13 og tvist om bruksrett for gnr. 9/13 til å ha brygge mun på gnr. 9/5 opp til behandling

Etter å ha blitt forklart følgene av å inngå rettsforlik, inngikk partene følgende **rettsforlik:**

- Grensen på land mellom gnr. 9/5 og gnr. 9/13 går slik den er avmerket i marka under rettsmøte 09.10.2012 og 03.04.2013.
- Grensen i sjøen går fra det siste punktet på land ved sydsiden av bryggefundamentet og utover sjøen etter midtlinjeprinsippet eller det geometriske prinsipp. Partene er også enige om strandlinjen som skal være utgangspunkt for grensetrekkingen. Strandlinjen ble påvist og innmålt under rettsmøtet 03.04.2013.

Tjøme, 03.04.2013

For gnr. 9/5 J. P. Røed /s
For gnr. 9/13 C. Krognæs /s

Harald Estensen /s

Retten hevet.
Tønsberg, 03.04.2013

Harald Estensen
(sign.)

RETSMØTE	
Møtedag:	12.04.2013
Sted:	Rettens kontor i Tønsberg
Sak nr.:	0700-2012-0019 Sundene Nordre 1
Saken gjelder:	Krav om sak etter jordskifteloven § 2 bokstav c nr. 1
Jordskiftedommer:	Harald Estensen, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd.
Protokollfører:	Jordskiftedommeren
Saken er krevd av:	Jan Petter Røed
Til behandling:	Avsigelse av dom.
Parter:	Eier av gnr. 9/5, Jan Petter Røed <i>Prosessfullmektig:</i> Advokat Per Amund Uldalen Eier av gnr. 9/13, Christian Krognæs <i>Prosessfullmektig:</i> Advokat Ola Nygard Eiendommene ligger i Tjøme kommune
Til stede:	Partene er ikke innkalt til dagens rettsmøte

Jordskifteretten avsa følgende

dom:

Bakgrunn:

Eiendommene gnr. 9/5 og gnr. 9/13 ligger på Sundene like ved Vrengensundet i Tjøme kommune. Eiendommene ligger i et område som har en god del fastboende, men også en del fritidseiendommer. Begge eiendommene ble opprettet ved skylddelingsforretninger 20.10 1876. Gnr. 9/5 ble da utskilt fra gnr. 9/1, mens gnr. 9/13 ble utskilt fra gnr. 9/10. Begge eiendommer har skiftet eier i de senere år. Gnr. 9/5 ble kjøpt av Jan Petter Røed i 2002, mens gnr. 9/13 ble kjøpt av Christian Krognæs i 2010.

Ut fra land på gnr. 9/13 står det en brygge som strekker seg ca 20 m ut i sjøen. Det har stått brygge her i lang tid. Hvor lenge er uklart, men flybilder som påstås å være fra 1938, viser en brygge på dette stedet. Den nåværende brygge ble bygd i 2012 etter at eieren av gnr. 9/13 hadde fått avklart med Tjøme kommune at en restaurering av bryggen ikke var å anse som søknadspliktig.

Syd og sydvest for bryggen står det stolper fast i sjøbunnen. Disse benyttes som akterfeste ved fortøyning av båter ved bryggen.

Det var i forbindelse med ombyggingen av bryggen at det oppsto uenighet mellom eierne av de to eiendommene. Partene var da uenige om grensen mellom eiendommene. Dette førte til uklarheter om gnr. 9/13 sin brygge lå på egen eiendom eller på annen manns grunn. Under rettsmøtet 03.04.2013 ble grensen i sjøen fastsatt ved rettsforlik mellom partene. På grunnlag av rettsforliket er det helt klart at store deler av bryggen ligger på annen manns grunn.

Twisten gjelder om gnr. 9/13 har rett til å ha bryggen stående der den står i dag. I tillegg omfatter den også en avklaring av om gnr. 9/13 har rett til å ha stolpene stående som akterfeste, og i tilfelle retten kommer til at gnr. 9/13 har rett til å ha bryggen stående, skal det også avklares om gnr. 9/13 har rett til å ha båt(-er) liggende på sydsiden av bryggen. Påstandene og rettens dom gjelder kun i forhold til gnr. 9/5.

På dette grunnlag har retten kommet til følgende

slutning:

- Forutsatt at bryggen med tilhørende landfundament og fortøyningsstolper krenker 9/5 sin eiendomsrett til eiendommens tilhørende sjøareal, har eiendommen gnr. 9 bnr. 13 i Tjøme kommune følgende evigvarende bruksretter på gnr. 9 bnr. 5 i Tjøme:
 - Rett til å ha sin brygge liggende som vist på jordskiftekartet.
 - Gnr. 9 bnr. 13 har i forhold til gnr. 9 bnr. 5 i Tjøme rett til å fortøye båter på sydsiden av sin brygge
 - Gnr. 9 bnr. 13 har i forhold til gnr. 9 bnr. 5 i Tjøme rett til å ha 2 stolper utsatt i sjøen og fortøye båter i disse.
- Jan Petter Røed dømmes til å erstatte Christian Krognæs sine sakskostnader før jordskifteretten med kr 55 000 –kronerfemtifemtusen-. Beløpet skal betales innen 2 –to- uker fra dommen blir forkynt.

Dommen sendes til partene i vanlig brev til underretning.

Grensen blir merket, målt og kartfestet. Retten vil deretter avslutte saken, hvoretter den blir forkynt for partene. Ankefristen starter ikke før saken blir forkynt.

Saken utsettes til hele saken er klar for avslutning.

Retten hevet.
Tønsberg, 12.04.2013

Harald Estensen
(sign.)

RETSMØTE	
Møtedag:	21.05.2013
Sted:	Rettens kontor i Tønsberg
Sak nr.:	0700-2012-0019 Sundene nordre 1
Saken gjelder:	Krav om grensegang etter jordskifteloven § 88
Jordskiftedommer:	Harald Estensen, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd.
Teknisk saksbehandler:	Overingeniør Gro Anita Ringheim
Protokollfører:	Jordskiftedommeren
Saken er krevd av:	Jan Petter Røed
Til behandling:	1. Avslutning av saken 2. Fordeling av kostnader.
Parter:	Eier av gnr. 9/1, Gunstein Sundene Eier av gnr. 9/5, Jan Petter Røed <i>Prosessfullmektig :</i> Advokat Per Amund Uldalen Eier av gnr. 9/13, Christian Krognæs <i>Prosessfullmektig :</i> Advokat Ola Nygard Eier av gnr. 9/183, Ole Fredrik Gran Jacobsen Eier av gnr. 9/193, Bjørg Mørstad Eier av gnr. 9/265, Jonas Gran Jacobsen Eiendommene ligger i Tjøme kommune

Til stede: Bare jordskiftedommeren var til stede. Partene er ikke innkalt til dagens rettsmøte.

Følgende dokument ble fremlagt:

Dok. nr. 25 Jordskiftekart i målestokk 1:500

Jordskifteretten vedtok følgende:

1 Grenser

I denne saken har jordskifteretten avklart fire grenser. Grensene er innlagt på jordskiftekartet, dok. nr. 25.

Grense nr. 1 er avklart ved rettsforlik.
Grense nr. 2 er tidligere avklart ved kartforretning ved Tjøme kommune.
Grense nr. 3 ble merket under rettsmøtet 09.10.2012, etter enighet mellom partene.
Grense nr. 4 ble også merket etter enighet mellom partene under rettsmøtet i saken 09.10.2012 fra grensepunkt nr. 11 til og med grensepunkt nr. 17. Grensen videre fra grensepunkt nr. 17 og den øvrige del av grensen som er mellom gnr. 9/5 og gnr. 9/13, ble avklart ved rettsforlik under rettsmøtet 03.04.2013.

Grensebeskrivelse
Koordinatsystem: EUREF89, sone32
Beregningsår grunnlag: CPOS
Grensemerker: Aluminiumsbolter med hode preget "eiendomsgrense" og "jordskifteretten"
Avstander: Horisontale mål i meter
Retninger: Beregnet ut fra grensepunktenes koordinater, angitt i forhold til kartets nordretning, 400 graders sirkelinndeling, rett nord tilsvarer 0 grader

Grense 1
Eiendom til venstre: **Gnr. 9 bnr. 183**, eier Ole Fredrik Gran Jacobsen
Eiendom til høyre: **Gnr. 9 bnr. 5**, eier Jan Petter Rød

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
3	Off. godkj. grensemerke i jord		316,32 28,16	6559203,25	579418,74
4	Off. godkj. grensemerke i fjell			6559210,39	579391,50

Grensen fortsetter videre i samme retning så langt de to eiendommer har felles grense. Grensepunkt nr. 3 er nedsatt av Tjøme kommune. Punktet er målt og beregnet på nytt i forbindelse med denne saken.

Grense 2
Eiendom til venstre: **Gnr. 9 bnr. 5**, eier Jan Petter Rød
Eiendom til høyre: **Gnr. 9 bnr. 265**, eier Jonas Gran Jacobsen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
3	Off. godkj. grensemerke i jord		111,08 20,91	6559203,25	579418,74
5	Off. godkj. grensemerke i stein			6559199,63	579439,33

Grensepunkt nr. 3 og 5 er nedsatt av Tjøme kommune. Punktene er målt og beregnet på nytt i forbindelse med denne saken.

Grense 3
Eiendom til venstre: **Gnr. 9 bnr. 5**, eier Jan Petter Rød
Eiendom til høyre: **Gnr. 9 bnr. 1**, eier Gunstein Sunde

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
---------	-------------	---------	---------	-------------	-------------

5	Off. godkj. grensemerke i stein			6559199,63	579439,33
		25,10	6,05		
6	Off. godkj. grensemerke i stein			6559205,21	579441,65
		12,41	6,64		
7	Umerket grensepunkt, midt steingjerde			6559211,72	579442,94
		18,84	5,23		
8	Umerket grensepunkt, midt steingjerde			6559216,73	579444,46
		20,11	18,42		
9	Off. godkj. grensemerke i stein			6559234,23	579450,19
		391,51	5,04		
10	Umerket grensepunkt, midt steingjerde			6559239,23	579449,52
		22,37	5,73		
11	Off. godkj. grensemerke i stein			6559244,60	579451,49

Grensepunkt nr. 5 er nedsatt av Tjøme kommune. Punktet er målt og beregnet på nytt i forbindelse med denne saken.

Grense 4
Eiendom til venstre: **Gnr. 9 bnr. 5**, eier Jan Petter Rød
Eiendom til høyre: **Gnr. 9 bnr. 193** eier Bjørg Mørstad og **Gnr. 9, bnr. 13**, eier Christian Krognæs

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
11	Off. godkj. grensemerke i stein		377,40 3,89	6559244,60	579451,49
12	Umerket grensepunkt			6559248,25	579450,14
		4,83	17,75		
13	Off. godkj. grensemerke i stein		306,77 33,54	6559265,95	579451,48
15	Off. godkj. grensemerke i fjell		279,65 11,04	6559269,51	579418,13
16	Off. godkj. grensemerke i fjell		252,40 11,70	6559266,04	579407,65
17	Off. godkj. grensemerke i fjell		240,46 14,43	6559258,09	579399,07
18	Off. godkj. grensemerke i fjell		281,72 4,83	6559246,47	579390,50
19	Off. godkj. grensemerke i jord			6559245,10	579385,87

Fra punkt 19 går grensen i retning 297,35 grader utover sjøen så langt gnr. 9/5 og gnr. 9/13 har felles grense.

Til hjelp for å finne retningen ut i sjøen har retten satt opp et siktemerke som er innlagt på kartet som pkt. 20. Ved å sikte over pkt. 20 og grensemerke nr. 19 vil en finne retningen på grensen ut i sjøen.

Første del av grensen, dvs. til og med grensepunkt 13, er mellom gnr. 9/5 og gnr. 9/193. Et sted mellom punkt 13 og 15 kommer det inn en grense mellom gnr. 9/13 og gnr. 9/193. Hvor dette felles grensepunktet mellom gnr. 9/5, gnr. 9/13 og gnr. 9/193 er, er ikke avgjort i denne saken. Videre vestover fra dette fellespunktet er grensen mellom gnr. 9/5 og gnr. 9/13.

2 Diverse bestemmelser

2.5 Tinglysing

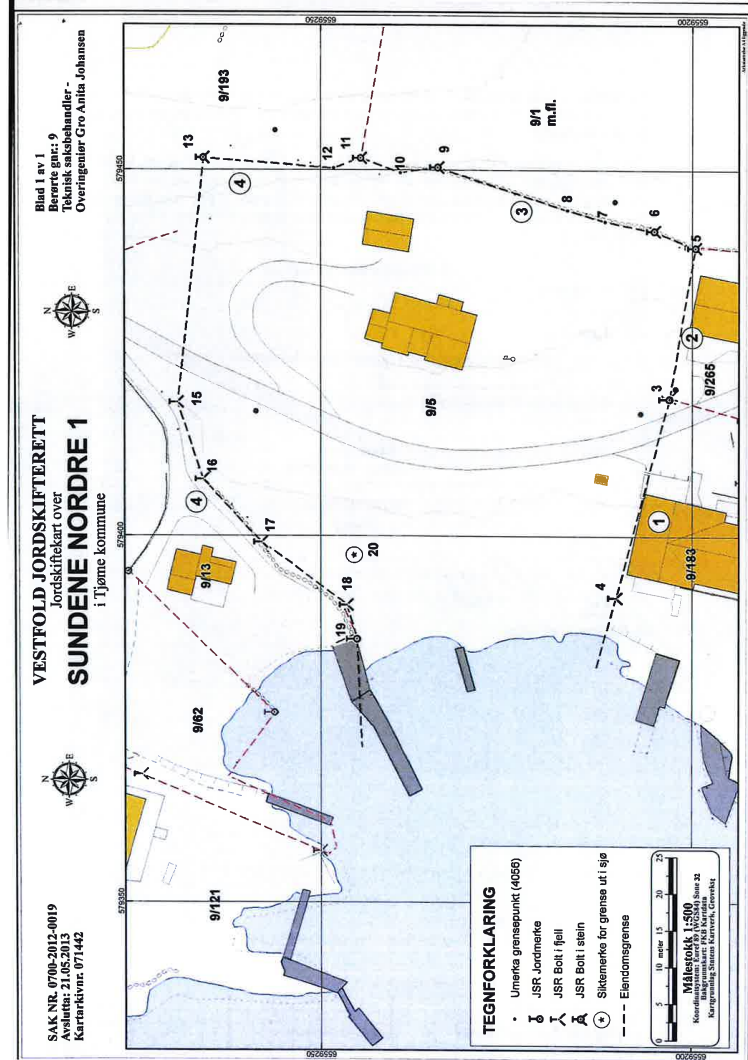
Saken vil bli tinglyst på følgende eiendommer i Tjøme kommune:

Gnr.	Bnr.
9	1, 5, 13, 183, 193, 265

Retten hevet.
Tønsberg, 21.05.2013

Harald Estensen
(sign.)

Harald Estensen
Rett utskrift bekreftes:





Statens kartverk
Tinglysingen
3507 HØNEFOSS

Saksnummer 0700-2012-0019 Vår referanse Jnr.1156/14/hst Vår dato 15.12.2014

Tinglysing av rettsbok
Grensegang og rettsutgreiing, sak 0700-2012-0019

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteoven § 24. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Tjøme kommune:

Gnr./bnr.: 9/1, 9/5, 9/13, 9/183, 9/193, 9/265

Tinglysingen er fritatt gebyr, jf. forskrift for tinglysing m.v. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

Bedriftsnr. 974 729 598

Vestfold jordskifterett
Postboks 2224
3103 Tønsberg

Med hilsen
Vestfold jordskifterett
Anne-M. Evjen-Jacobsen
Anne-Marie Evjen-Jacobsen
Konsulent
Tlf. direkte innvalg: 33201110
E-post: Anne-Marie.Evjen-Jacobsen@domstol.no

Postadresse Besøksadresse Telefon 33 20 11 10 www.jordskifte.no
Postboks 2224 Anton Jenssensgt. 4 Telefax 33 20 11 11 Org.nr. 974 729 598
3103 Tønsberg 3125 Tønsberg vestfold.jordskifterett@domstol.no



BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Nordre Strandvei 64 (Anette Røed)
Vår referanse: 3172428/21341835
Bestilling: C3 2023-05-11 147

Dato
11.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 77943 **Embete:** 200 **Registrert:** 28.1.2014 **Rettsstiftelse:** BESTEMMELSE OM BRYGGEPLASS

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3811	209	5	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Innsender:
Advokat Petter Mello AS
Onr 989 362 968

AVTALE



Denne avtale er inngått mellom

(1) JAN PETTER RØED (Røed), som eier av gnr. 9 bnr. 5 i Tjøme,

og

(2) CHRISTIAN KROGNES (Krognes), som eier av gnr. 9 bnr. 13 i Tjøme,

vedrørende Vestfold jordskifteretts dom avsagt 12.04.2013 i sak 0700-2012-0019.

- Partene skal innen én måned fra inngåelsen av denne avtalen i fellesskap måle inn posisjonen til de to stolpene omhandlet i domsslutningen pkt. 1 tredje kulepunkt og fylle ut skjemaet inntatt som vedlegg 1 til denne avtale.
- Domsslutningen pkt. 1 annet kulepunkt lyder: «Gnr. 9 bnr. 13 har i forhold til gnr. 9 bnr. 5 i Tjøme rett til å fortøye båter på sydsiden av sin brygge.»

Partene er enige om at følgende presisering skal gjelde for denne rettigheten:

- Båter som fortøyes på sydsiden av bryggen skal legges parallelt med bryggen. Det kan på sydsiden følgelig f. eks. ikke fortøyes båter vinkelrett på bryggen.
- Det kan bare fortøyes én båt i bredden på sydsiden.

- All fortøyning og manøvrering gnr. 9 bnr. 13 foretar skal skje nord for en linje som går parallelt med sydsiden av gnr. 9 bnr. 13s brygge (landfestet ikke medregnet) gjennom den innerste stolpens senterpunkt.
- Røed har anket jordskifterettens dom. Ved denne avtalen forplikter Røed seg til å trekke anken. Avtalen innebærer ingen endring i jordskifterettens sakskostnadsavgjørelser. Partene bærer egne omkostninger forbundet med anken og inngåelsen av denne avtalen.
- Gnr. 9 bnr. 13 har ikke innsigelser mot at det (re)etableres brygge på gnr. 9 bnr. 5.
- Denne avtalen inngås med bindende virkning for begge eiendommens nåværende og fremtidige eiere og rettighetshavere. Avtalen skal tinglyses på gnr. 9 bnr. 5 og gnr. 9 bnr. 13, begge i Tjøme kommune.

Sted/dato:

TØNSBERG 18/2-13
Jan Petter Røed

Sted/dato: TJØME 11/2-13

Christian Krognes
fpr. 151268

3197844/1 fnr. 130632

advokat

Advokatene Mello & Grøndahl

Vedlegg 1 til avtale av 11/18 09 2013 mellom Jan Petter Røed og Christian Krognes ad Vestfold jordskifteretts dom i sak 0700-2012-0019, jf. avtalens punkt 1 om måling:

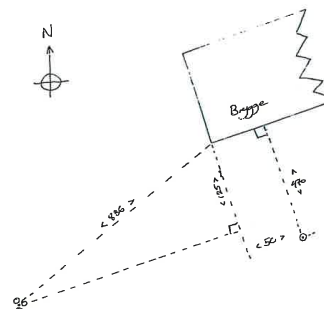
Dommens punkt 1 tredje kulepunkt lyder: «Gnr. 9 bnr. 13 har i forhold til gnr. 9 bnr. 5 i Tjøme rett til å ha 2 stolper utsatt i sjøen og fortøye båter i disse.»

Partene har i fellesskap målt plassering av stolpene.

Den innerste stolpens senterpunkt er 470 cm fra sydsiden av gnr. 9 bnr. 13s brygge, og vinkelrett ut for et punkt på bryggens sydside som er 50 cm innenfor bryggens sydvestre hjørne.

De tre ytterste, sammenføyde stolpenes senterpunkt er 125 cm syd for en linje i forlengelse av bryggens sydside, og 836 cm fra bryggens sydvestre hjørne.

Målene fremgår av denne skissen, som ellers ikke er målsatt.



Tjøme, 26. desember 2013

Jan Petter Røed
fpr. 130632

Christian Krognes
fpr. 151268

Rettskopi bekreftes
[Signature]
advokat

Ferdigattest

(Bygningelovens § 99, nr. 1)

Gerd og Katharina Jacobsen Sundene

3145 TJØME

Journalnr.

9/5

Dato, avsluttende synsforr.

26.9.1984

Arbeidssted	9/5 – Sundene
Arbeids art	Tilbygg
Bygningens art	Bolighus (7,5 m²)
Byggherre	Gerd og Katharina Jacobsen
Byggemelder	Katharina Jacobsen
Ansvarshavende	Freddy Larsen

Ovennevnte byggearbeid er utført under løvmessig tilsyn. Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor). Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Tjøme

den

26. september 1984

R. Fichsen

Reidar Andresen

Tjøme Bygningsråd

bygn.kontr.

Nr. 2253 Eneretti: Sam & Stenerøen A/S Oslo 5-69

70

Færder kommune

MATRIKKELENHET

Kommune

3811 - Færder kommune

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

209

5

0

0

Matrikkelkart

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 desom arealet begrenses av ulike typer hjelpeinjer. 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 umøyaktige mot rød, som er skissemøyaktighet.

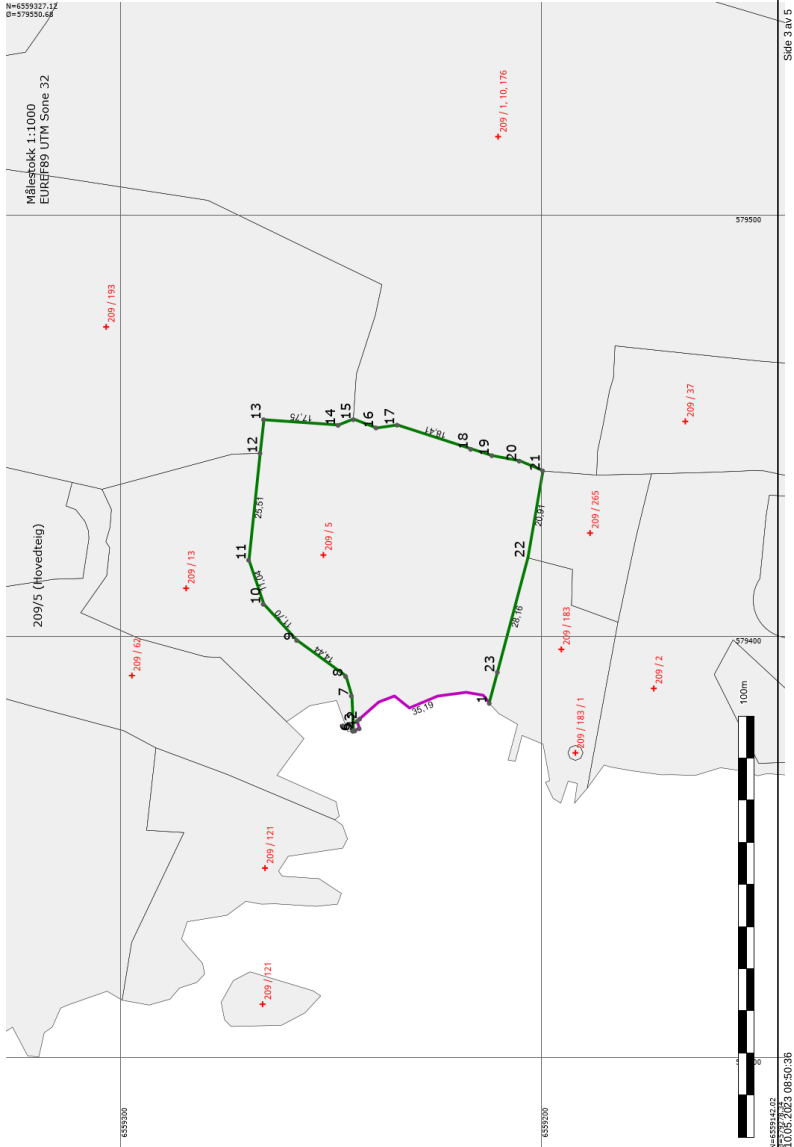
10.05.2023 08:50:34

Side 1 av 5

10.05.2023 08:50:36

Side 2 av 5

71



Side 3 av 5

Areal og koordinater

Areal: 3672.40
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant
Nord: 6559251.70 Øst: 579419.37

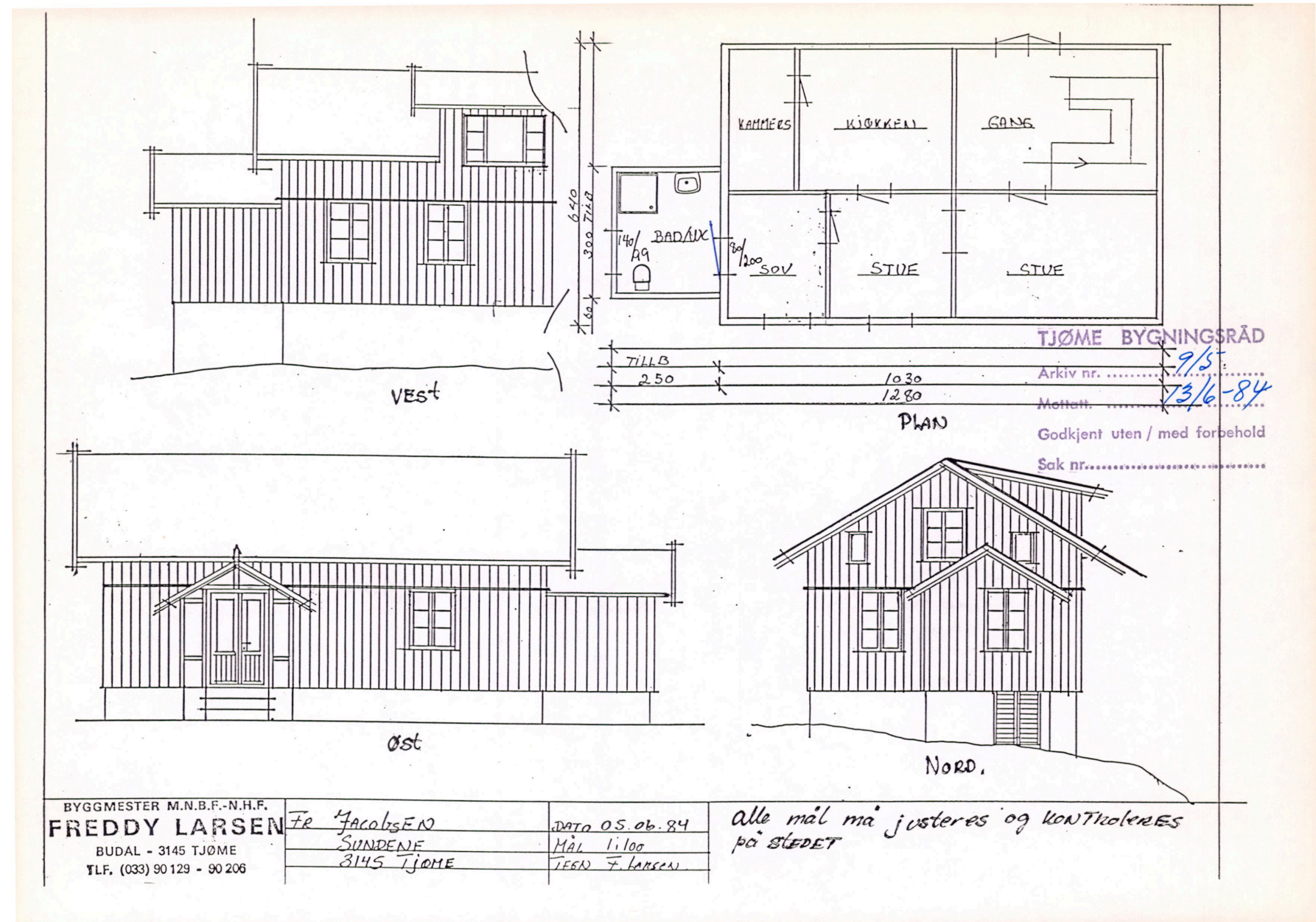
Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedskat i/ Grensepunkttype/		Målemetode		Nøyaktighet	
Løpnr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinje	Geometrisk hjelpunkt	96 GPS kinematisk (Real time kinemat)	Radius
1	6559212.33	579384.12	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Vannkant	20 Stereoinstrument	200
2	6559243.14	579380.29	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpunkt	20 Stereoinstrument	200
3	6559243.73	579379.85	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Vannkant	20 Stereoinstrument	200
4	6559243.22	579378.11	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Vannkant	20 Stereoinstrument	200
5	6559244.28	579377.58	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Vannkant	20 Stereoinstrument	200
6	6559244.75	579377.54	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Vannkant	20 Stereoinstrument	200
7	6559245.10	579385.87	Jord	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	96 GPS kinematisk (Real time kinemat)	5
8	6559246.47	579390.50	Fjell	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	96 GPS kinematisk (Real time kinemat)	5
9	6559258.09	579399.07	Fjell	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	96 GPS kinematisk (Real time kinemat)	5
10	6559256.04	579407.65	Fjell	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	96 GPS kinematisk (Real time kinemat)	5
11	6559269.51	579418.13	Fjell	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	96 GPS kinematisk (Real time kinemat)	5
12	6559266.80	579443.50	Fjell	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	96 GPS kinematisk (Real time kinemat)	5
13	6559265.95	579451.48	Jordfast stein	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	96 GPS kinematisk (Real time kinemat)	5
14	6559248.25	579450.14	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	96 GPS kinematisk (Real time kinemat)	5

10.05.2023 08:50:36 Side 4 av 5

15	6559244.60	579451.49	Jordfast stein	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	96 GPS kinematisk (Real time kinemat)	5
16	6559239.23	579449.52	Steingjerde	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	96 GPS kinematisk (Real time kinemat)	5
17	6559234.23	579450.19	Jordfast stein	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	96 GPS kinematisk (Real time kinemat)	5
18	6559216.73	579444.46	Steingjerde	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	96 GPS kinematisk (Real time kinemat)	5
19	6559211.72	579442.94	Steingjerde	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	96 GPS kinematisk (Real time kinemat)	5
20	6559205.21	579441.65	Jordfast stein	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	96 GPS kinematisk (Real time kinemat)	5
21	6559199.63	579438.33	Jordfast stein	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	96 GPS kinematisk (Real time kinemat)	5
22	6559203.25	579418.74	Jord	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	96 GPS kinematisk (Real time kinemat)	5
23	6559210.39	579391.50	Fjell	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	96 GPS kinematisk (Real time kinemat)	5

10.05.2023 08:50:36 Side 5 av 5





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperpakke Hus
- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er ett uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokat hjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring
Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell
Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring
Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningforsikring omfatter skade ved brann, røbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris	15.050 kroner	17.550 kroner
Hus med eget en/bnr, under 230 kvm BRA		
Hus med eget en/bnr, over 230 kvm BRA		

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig. Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere. Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen. Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

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

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

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



Huseierne



Norsk takst



Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport. Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper. Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningsskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MiniID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert for forbeholdet er avklart. Konterer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgiver og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28230141

Adresse: Nordre Strandvei 64, 3145 Tjømø

Betegnelse: GNR 209, BNR 5 i Færder kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato / - kl:

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

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

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

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

NAV N 1:

PERSONNR:

NAV N 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

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

Egne notater Nordre Strandvei 64



WWW.BS-PARTNERS.NO