

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS



ØSTVEIEN 660

04

Nøkkelinformasjon/Megler

18

Beliggenhet

27

Eiendommen

36

Tekniske dokumenter

ØSTVEIEN 660

Prisantydning	1 950 000
Omkostninger	65 040
Totalpris	2 015 040
P-rom	87 m2
Bruksareal	87 m2
Soverom	2
Bad	1
Eierform	Selveier
Byggeår	1890
Eiet tomt	608 m2



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



Storgaten 47 3126 Tønsberg





STANDARD

Snerten enebolig i populære, solrike og sentrale omgivelser i Tjøme sentrum.

Fra boligen er det gangavstand til både badestrand og båthavn. Herfra tar du deg raskt ut i Tjømes vakre skjærgård og Færder nasjonalpark. Tjøme sentrum er et flott sted å bo for barnefamilien eller de voksne med utsøkt natur og flotte turområder. Det er en rekke fasiliteter i umiddelbar nærhet til boligen som pizzeria, vinmonopol, Spar matbutikk, apotek, kirke, klesforretninger, skatepark, golfbane med mer!

Barneskolen og barnehage finner man på Lindhøy. Ungdomsskolen ligger på Haug. Forøvrig kort gangavstand til bussholdeplass fra boligen.

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













BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et meget populært og rolig område på Tjøme. Det er kun få meters gange til Tjøme sentrum som tilbyr en rekke fasiliteter som dagligvareforretningene Spar og Coop Extra, vinmonopol, Skafferiet, post i butikk, bank, klesforretninger, bensinstasjon, café, pizzeria og restaurant. Kort vei også til barne- og ungdomsskole i tillegg til flere av øyas barnehager. Ungdomsskolen er under renovering og vil fremstå som ny i løpet av året 2023. Tjøme er en øy med mange flotte friområder for hele familien. Man kan dra på dagsturer både til fots, og med båt til Lilleskagen, Sandø, Bolærne, Færder fyr og Hvasser Syd for å nevne noen perler i Færder nasjonalpark. Det er også et meget aktivt vannsport miljø på Tjøme med aktiviteter som kajakkpadling, vindsurfing, seiling og kitesurfing. Fra sandstranden er det også mange som har kajakken lagret for rolige turer rundt de nærmeste øyer. Forøvrig er det en rekke fritidsaktiviteter til både barn som voksne på øyen, populære Rød golfbane, Ridesenter på Verdens Ende, Skateboardpark på Haug, 2 kunstgressbaner og 2 tennisbaner på Ormelet, idrettshall på Lindhøy, Aktiv fritid med Zipliner og flere gode fiskemuligheter inklusiv hummerfiske, som er populært i høstferien (uke 40). Flotte turområder i umiddelbar nærhet, og flere idylliske bademuligheter. Her bor du sentralt, solrikt og idyllisk til i Tjøme sentrum!

Østveien 660

Nabolaget Haug/Tjømne prestegård - vurdert av 13 lokal kjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

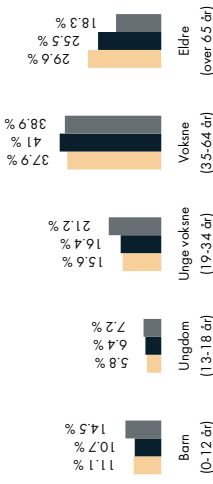
- **Familier med barn**
- **Eldre**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

🚶	Tjømne sentrum Østveien Linje 02, N02, 022	1 min ⚡ 0.1 km
🚶	Tønsberg stasjon Linje RE 11	26 min ⚡ 19.9 km
✈️	Sandefjord lufthavn Torp	46 min ⚡

Skoler

Lindhøy skole (1-7 kl.) 247 elever, 20 klasser	20 min ⚡ 1.5 km
Tjømne ungdomsskole (8-10 kl.) 121 elever, 6 klasser	10 min ⚡ 0.8 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	17 min ⚡ 14.1 km
Fæder videregående skole 750 elever	23 min ⚡ 18.8 km
Ladepunkt for el-bil	
🚗 Rema 1000 Tjømne	10 min ⚡



Område	Haug/Tjømne prestegård	Personer	Husholdninger
Tjømne	865	3 333	1 657
Norge	5 425 412	2 654 586	445

Barnehager

Lindhøy barnehage (1-5 år) 53 barn	20 min ⚡ 1.5 km
Randineborg (0-5 år) 80 barn	8 min ⚡ 5.7 km
Brattås barnehage (0-5 år) 150 barn	14 min ⚡ 11.9 km

Dagligvare

Spar Tjømne Søndagsåpent	2 min ⚡ 0.1 km
Coop Extra Tjømne PostNord, søndagsåpent	9 min ⚡ 0.7 km

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 sitene fra lokal kjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Bokke Servik & Partners, Temberg 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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

🧑🏻 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

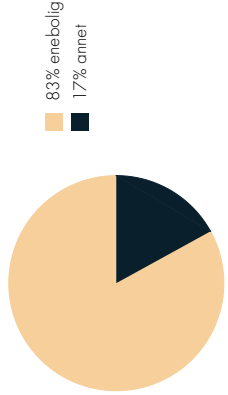
🔔 Støynivået
Lite støynivå 85/100

🏠 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport

🏃 Tjømne ungdomsskole gymsal Aktivitetshall	9 min ⚡ 0.7 km
🏃 Tjømehallen Aktivitetshall	18 min ⚡ 1.4 km
🏃 ENERGY Fitness Borgheim	16 min ⚡
🏃 EVO Nøtterøy	20 min ⚡

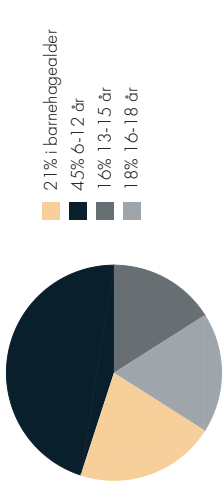
Boligmasse



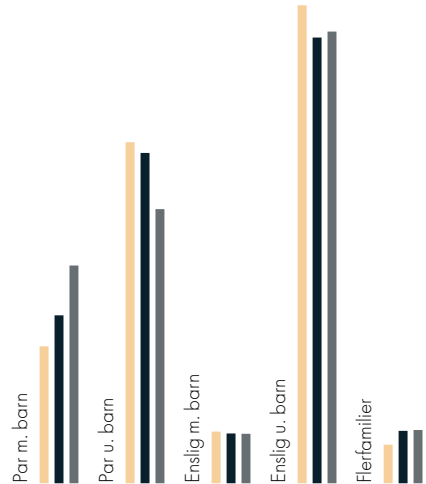
Varer/Tjenester

📦 Bellevuesenteret	21 min ⚡
💊 Apotek 1 Tjømne	2 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

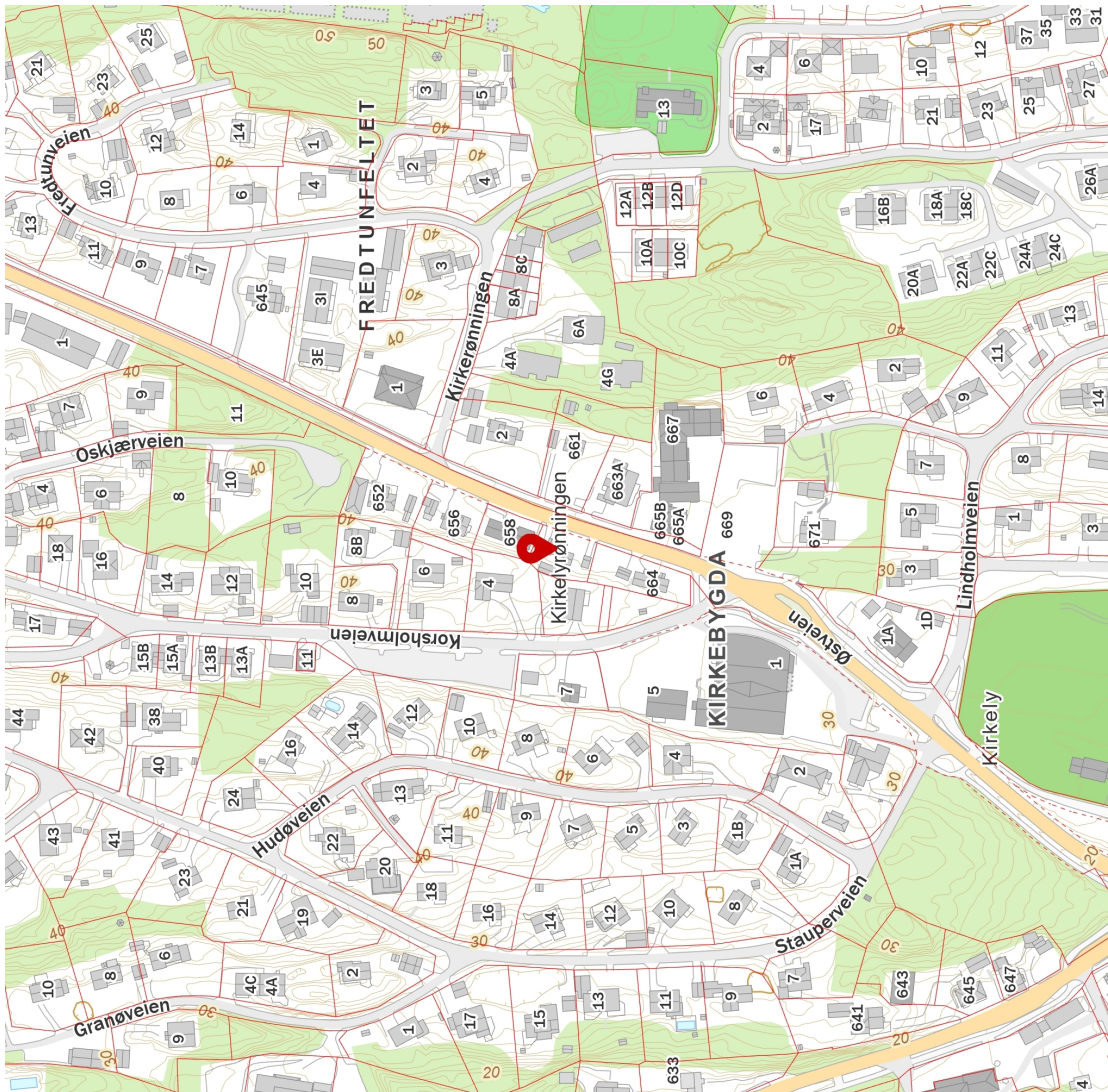
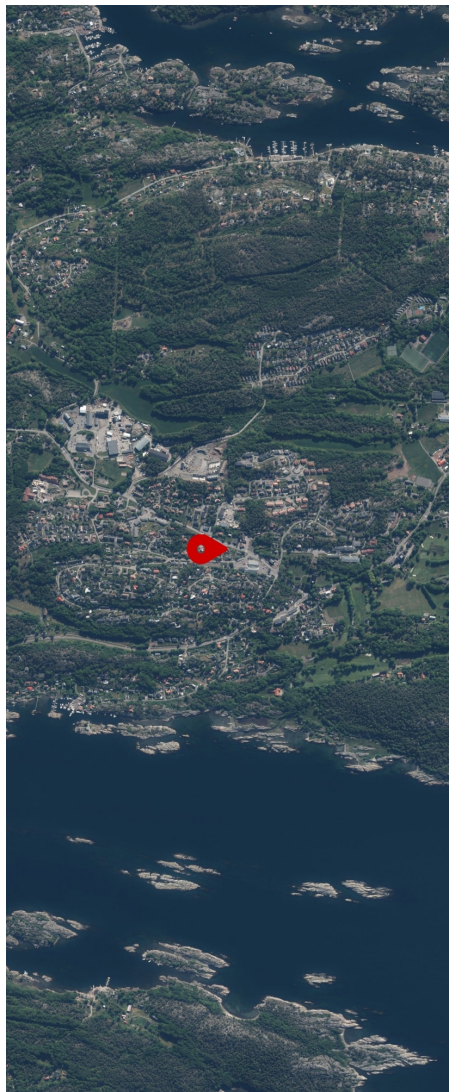


0%	Haug/Tjømne prestegård	46%
	Tjømne	
	Norge	

Sivilstand

	Norge
Gift	36%
Ikke gift	42%
Separert	15%
Enke/Enkemann	7%
	4%

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 sitene fra lokal kjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Bokke Servik & Partners, Temberg 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 Nabologprofilen er inntekst 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 situatene fra lokal kjente er inntekst på nettstedet Nabolog.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Bokke Søvik & Partners, Temberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolog.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





INNHold

Enebolig over to plan inneholder:
1. etasje med gang/trapperom, stue, kjøkken, bad/wc og disponibelt rom.
2. etasje med gang/trapperom og 2 soverom.

P-ROM	87 M ²
BRA	87 M ²





EIENDOMMEN

BOLIG

Beregnet totalkostnad

1 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

48 750,- (Dok.avgift (forutsatt salgssum: 1 950 000,-))

15 050,- (Boligkjøperpakke Tryg (valgfritt))

65 040,- (Omkostninger totalt)

2 015 040,- (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: 87 kvm

Bruksareal: 87 kvm

1. etasje:

Bruksareal: 72 m².

Primærrom: 72 m². Følgende rom er oppgitt som

primærrom: Trapperom/gang, stue, kjøkken, bad/wc og disponibelt rom.

2. etasje:

Bruksareal: 15 m².

Primærrom: 15 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Trapperom/gang og 2 soverom.

Krypkjeller.

NB! P-areal/rombenevnelse er beregnet uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold og uten hensyn til om rommenes bruk samsvarer med innsendte tegninger/byggesøknad. Takhøyde i 1. etasje er ca. 2,0 m og dels høyere. Kun deler av areal i 2. etasje er måleverdig iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014 - 2. utgave 9.2.15. 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 22.05.2023 utført av taksmann 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: 608 kvm, Eierform: Eiet tomt

Det gjøres oppmerksom på at den frittliggende sidebygningen står på grensen eller noe over egen tomtegrense, ref. tilsendt matrikkelkart fra Færder kommune.

Garasje / parkering

Garasje - Parkering i egen gårdsplass.

Byggemåte

Enebolig oppført i tre over grunnmur. Usikkert oppføringsår men antatt muligens ca. 1890 og tilbygd i 1. etasje i 1957. Påbygd takopplett i 2. etasje i 1977. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad. Registrert fukt og det er sannsynlig at baderommet har skjulte skader. Rommet må ombygges. Generell bruksslitasje/elde i innvendige overflater. Generell værslitasje/elde i utvendige overflater. Boligen har stedwise råteskader og et generelt behov for vedlikehold m.m. Boligen betraktes som et renoveringsobjekt. Frittliggende garasje oppført i tre i 1963. Mosegrodd asfaltshingel på tak. Skjev garasjeport og skjevheter i bygningen. Generelt behov for vedlikehold. NB! Garasjen er for øvrig ikke vurdert.

Frittliggende sidebygning oppført i tre (ukjent byggeår). Foreligger ingen tegninger. Lovlighet ikke vurdert. Stedwise råteskader. Diverse skjevheter i bygningen/konstruksjoner. Gulvkonstruksjon med risiko for skjulte skader. NB! Bygningen er for øvrig ikke vurdert.

Utvendig

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taket er tekket med flat sementstein . Takrenner/beslag i stål (ukjent årstall/eldre dato). Yttervegger i bindingsverk av tre (bl.a. fra 1922). Utvendig kledd med liggende kledning. Vinduer i tre. Ytterdører i tre.

Innvendig

Gulvoverflater for det meste med belegg. Dels panelte og tapetserte/malte vegger. For det meste platet/malt tak. Trebjelkelag som etasjeskiller. Tegl-/mursteinspipe. Vedovn. Parafinovn. Sotluke. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig trapp i tre. Innvendige dører i tre.

Våtrom

Belegg på gulv. Platede/malte vegger og tak. Fliser på del av vegg. Inneholdende toalett, servant, badekar. Støpejernsluk. Ingen ventilasjon.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning i hvit utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør av soil/støpjern. Ventilering via ventil i vegg i noen rom samt luftespalte i et vindu. Avtrekk fra kjøkken. Oppvarming med panelovn, ved og parafin. Varmepumpe. Varmtvannsbereder på 115 l. Hovedsikring 50 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

Tomteforhold

Ukjent byggegrunn (muligens dels fjell/stein). Ingen drenering. Grunnmur dels av naturstein og dels av betongblokker. Støtte-/terrengmur. Dels skrånende tomt. Utvendige vann-/avløpsledninger ukjent utførelse og alder. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Vi gjør oppmerksom på at følgende

bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3:

- Taktekking: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Kostnadsestimat: Kr. 100 000 - 300 000,-.

- Nedløp og beslag: Utvendige beslag har utettheter. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Kostnadsestimat: Kr. 10 000 - 50 000,-.

- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Det er ingen eller liten luffing i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Kostnadsestimat: Over 300 000,-.

- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Omfang av råteskader ikke kjent. Nedbøying i deler av konstruksjonen. Størstedelen av takkonstruksjonen er gjenbygd. Kostnadsestimat: Kr. 100 000 - 300 000,-.

- Utvendige vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene har råteskader. Generell værslitasje/elde. Kostnadsestimat: Kr. 100 000 - 300 000,-.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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/planavvik på ca. 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 30 mm i hele rommet i stue.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 15 mm i hele rommet i "disp. rom", Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 30 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 70 mm i hele rommet i rom i 2. etasje. Det er i tillegg til forannevnte også nivåforskjell mellom rom. Generelt skjevheter i gulvene. Registrert fukt i gulv i "disp. rom" i 1. etasje. Fuktnivået er av en slik karakter at råteskader kan utvikles. Det er grunn til å tro at konstruksjonen kan ha skjulte skader. Det er kun deler av konstruksjonen som kan inspiseres fra undersiden. Gulvkonstruksjon/bjelkelag i 1. etasje betraktes som risikokonstruksjon med påregnelighet for skjulte skader. Kostnadsestimat: Over kr. 300 000,-.

- Kryp kjeller: Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Spor etter borebille. Kryp kjeller har fuktig miljø. Kostnadsestimat: Kr. 100 000 - 300 000,-.

- Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Kostnadsestimat: Kr. 10 000 - 50 000,-.

- Bad/wc: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er ikke bygd med vanntette konstruksjoner og 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 tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Kostnadsestimat: Kr. 100 000 - 300 000,-.

- Tilliggende konstruksjoner på bad/wc: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Brann tekniske forhold: Røykvarsler. Håndslukkeapparat. Kostnadsestimat: Under kr. 10 000,-.

- Forstøtningsmurer: Forstøtningsmuren(e) er skjev(e) som følge av setningsskader. Kostnadsestimat: Kr. 10 000 - 50 000,-.

- Terrengforhold: Terreng faller inn mot bygning. Kostnadsestimat: Kr. 50 000 - 100 000,-.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2:

- Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dels fuktskade i ytterdør.

- Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet.

- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Avflaking av murpuss rundt/ved pipe.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Kostnadsestimat: Under kr. 10 000,-.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Elektrisk anlegg: Hovedsikring 50 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Diverse sprekker/setning med til dels kraftig symptomer.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning datert: 31.05.2023.

I forbindelse med en vannlekkasje i desember 2023, er det utarbeidet en skaderapport. Denne følger vedlagt i salgsoppgaven. Utbedringsarbeider (kun reparasjon) estimert til ca. kr. 200 000,- ink. mva.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen 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 foreligger ferdigattest for takoppbygging og innredning av soverom, datert 27.05.1977. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Takstmann opplyser at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger tegning med planløsning for deler av boligen. Plantegning i 1. etasje har ikke inndeling av rom og etasjen er større enn vist på innsendt plantegning. Lovlighet er derfor ikke vurdert for hele bygningen. Deler av arealet er ikke byggemeldt/omsøkt.

Det er ikke kjent om frittliggende sidebygning er omsøkt og godkjent hos kommunen.

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

Oppvarming med:

- Panelovn
- Ved
- Parafin (det er ikke lenger tillatt å fyre med parafin) Det er ikke kjent om det er nedgravd oljetank på eiendommen, er dette tilfelle overtar kjøper ansvaret for forholdet. iht. forurensingsloven.
- Varmepumpe

I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/ andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

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. 19 296,- pr. år.
Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 736 871,- pr. 31.12.21
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 2 652 736,- 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).

Bevaringsverdig

Eiendommen er registrert med kulturminne 07230108044.

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Det vil si bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er fredet etter Kulturminneloven. I enkelte kommuner og fylker (f.eks. Finnmark) er grensen for registrering satt lenger inn på 1900-tallet. Utover det som er nevnt under 'formål' knytter det seg ingen spesielle restriksjoner til det at en bygning er SEFRAK-registrert. Mange av dem vil likevel kunne ha lokal eller regional verneverdi, og det vil som regel være lurt å kontakte regional kulturminne-myndighet også i de tilfellene der bygningen ikke er formelt meldepliktig.

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplan, vedtatt 31.01.2018, ligger eiendommen i et område avsatt til sentrumsformål - nåværende. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Færder kommune opplyser at Kommuneplanens arealdel revideres. Eiendommen foreslås fremdeles avsatt til nåværende sentrumsformål, men det foreslås å innlemme eiendommen i bestemmelsesområdet for sentrum og legge inn en hensynssone for ras- og skredfare over deler av den. Eiendommen omfattes av detaljregulering nr. 2018007 Tjøme sentrum og foreslås regulert til boligbebyggelse, annen veggrunn - teknisk anlegg og fortau.

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:

Bestemmelse om kloakkledning, tinglyst 10.01.1963, dagboknr. 99, gjelder: Erklæring ang. etablering av kloakkledning langs fylkesvei i 1963.
Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 11.11.1963, dagboknr. 3545, gjelder: Erklæring ang. etablering av privat avkjørsel fra fylkesveg i 1963.
Bestemmelse om vannledning, tinglyst 23.06.1969, dagboknr. 2707, gjelder: Søknad om tillatelse til å legge vannledning under fylkesveg 390.
Pantedokument med urådighet, tinglyst 04.03.2014, dagboknr. 181952, gjelder: Dokumentet slettes i forbindelse med oppgjør.

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 er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Offentligrettslig pålegg

VIB opplyser at det ble ført tilsyn med fyringsanlegget 03.07.2017. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for sikkerheten eller atkomsten for anlegget.

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Ingen.

Boligen vil ikke bli ytterligere vasket før overtagelse

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 ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Når du kjøper ny bolig, er det mye du må tenke på. Sammen med Tryg har vi skreddersydd en boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger - enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, dobbel renteforsikring - for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig - samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert. Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte.

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 kontrollhandling 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

Østveien 660, 3145, Tjømø,
Gnr. 218 bnr. 29 i Færder kommune

Eier

Randi Elida Reil-Iversens bo ved bostyrer Advokat Hanne Skråmm.

Oppdragsnummer

28-23-0112

Meglernes vederlag

Om meglernes vederlag er det avtalt 1,50 % 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

25.03.2024

TEKNISKE DOKUMENTER

Egenerklæringskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bakke Sørvik & Partners AS	Oppdragsnr.	28230112
Adresse	Østveien 660		
Postnr.	3145	Sted	Tjøme
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	1965	Navn hjemmelshaver	Randi Elida Reil-Iversen
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningssikring?		Hvor lenge har du bodd i boligen?	58 <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Selger 1. For navn	Advokat Hanne	Polise/avtale nr	
		Etternavn	Skråmm

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasjer, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke ☐ Kommentar
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke ☐ Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke ☐ Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke ☐ Kommentar
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke ☐ Kommentar
3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke ☐ Kommentar
4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke ☐ Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjer/kjeller?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke ☐ Kommentar
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med idsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke ☐ Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. frys/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke ☐ Kommentar

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsleilendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. 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. administrasjonsgebyrer.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 04/05/2023 15:01:54 (EES-versjon: 2)



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.: 15278-1407 Befaringsdato: 22.05.2023 Side: 2 av 19

Østveien 660, 3145 T.ØME
Gnr. 218 – Bnr. 29
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
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).

Oppdragsnr.: 15278-1407

Befaringsdato: 22.05.2023

Side: 3 av 19



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

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.

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.

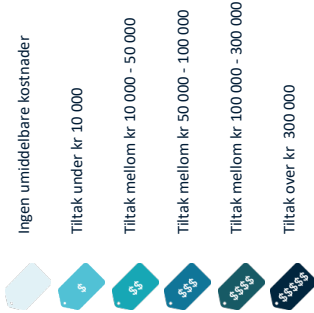
TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i tre over grunnmur. Usikkert oppføringsår men antatt muligens ca 1890 og tilbygd i 1. etasje i 1957. Påbygd takopplett i 2. etasje i 1977.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad. Registrert fukt og det er sannsynlig at baderommet har skjulte skader. Rommet må ombygges.

Generell bruksslitasje/elde i innvendige overflater. Generell værslitasje/elde i utvendige overflater.

Boligen har stedvise råteskader og et generelt behov for vedlikehold m.m.

Boligen betraktes som et renoveringsobjekt.

Frittliggende garasje oppført i tre i 1963. Mosegrodde asfaltshingel på tak. Skjev garasjeport og skjevheter i bygningen. Generelt behov for vedlikehold. NB! Garasjen er for øvrig ikke vurdert.

Frittliggende sidebygning oppført i tre (ukjent byggeår). Foreligger ingen tegninger. Lovlighet ikke vurdert. Stedvise råteskader. Diverse skjevheter i bygningen/konstruksjoner. Gulvkonstruksjon med risiko for skjulte skader. NB! Bygningen er for øvrig ikke vurdert.

Enebolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taket er tekket med flat sementstein. Takrenner/beslag i stål (ukjent årstall/eldre dato). Yttervegger i bindingsverk av tre (bla.a. fra 1922). Utvendig kledning med liggende kledning. Vinduer i tre. Ytterdører i tre.

INNVEDIG

Gulvoverflater for det meste med belegg. Dels panelte og tapetserte/malte vegger. For det meste plattet/malt tak. Trebjelkelag som etasjeskiller. Tegl-/mursteinspipe. Vedovn. Parafinovn. Sotluke. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig trapp i tre. Innvendige dører i tre.

VÅTROM

Bad/wc:
Belegg på gulv. Platede/malte vegger og tak. Fliser på del av vegg.
Inneholdende toalett, servant, badekar. Støpejernsluk.
Ingen ventilasjon.

[Gå til side](#)

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning i hvit utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør av soil/støpjern.
Ventilering via ventil i vegg i noen rom samt luftespalte i et vindu. Avtrekk fra kjøkken.
Oppvarming med panelovn, ved og parafin. Varmepumpe.
Varmtvannsbereder på 115 l.
Hovedsirkning 50 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD
Ukjent byggegrunn (muligens dels fjell/stein). Ingen drenering.
Grunnmur dels av naturstein og dels av betongblokker.
Støtte-/terrengmur.
Dels skrånende tomt.
Utvendige vann-/avløpsledninger ukjent utførelse og alder. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

[Gå til side](#)

Enebolig	ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Krypkjeller	0	0	0	0
1. Etasje	72	72	0	0
2. Etasje	15	15	0	0
Sum	87	87	0	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

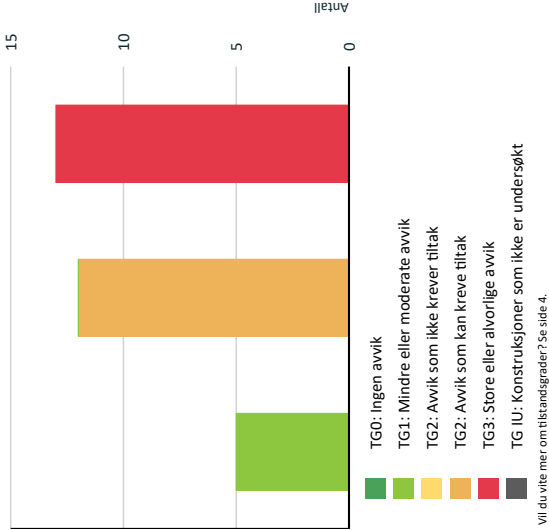
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det foreligger tegning med planløsning for deler av boligen. Plantegning i 1. etasje har ikke inndeling av rom og etasjen er større enn vist på innsendt plantegning. Lovlighet er derfor ikke vurdert for hele bygningen.
- Deler av arealet er ikke byggemeldt/onsøkt.

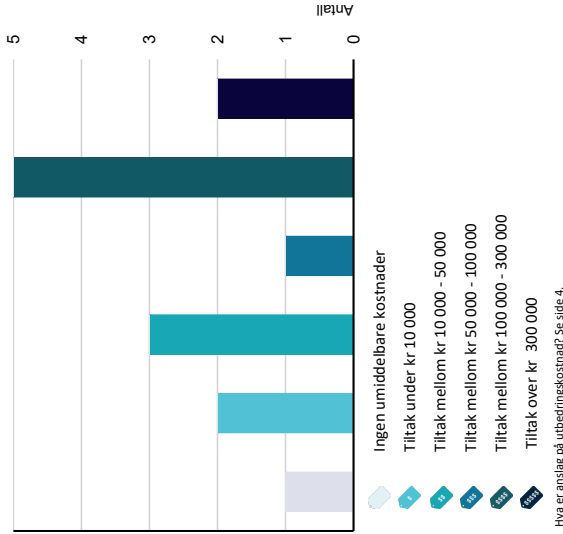


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 15278-1407	Befaringsdato: 22.05.2023	Side: 6 av 19
-------------------------	---------------------------	---------------

Spesielt for dette oppdraget/rapporten
Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!

Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Utvendige beslag har utettheter. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingsstøpsunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3

Utvendig > Takkonstruksjon/Løft

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Omfang av råteskader ikke kjent. Nedbøying i deler av konstruksjonen. Størstedelen av takkonstruksjonen er gjenbygd.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Vinduene har råteskader.

Generell værslitasje/leide.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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/planavvik på ca. 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 30 mm i hele rommet i stue. Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 15 mm i hele rommet i "disp. rom".

Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 30 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 70 mm i hele rommet i rom i 2. etasje.

Det er i tillegg til forannevnte også nivåforskjell mellom rom.

Generelt skjevheter i gulvene.

Registrert fukt i gulv i "disp. rom" i 1. etasje. Fuktivået er av en slik karakter at råteskader kan utvikles. Det er grunn til å tro at konstruksjonen kan ha skjulte skader.

Det er kun deler av konstruksjonen som kan inspiseres fra undersiden.

Gulvkonstruksjon/bjelkelag i 1. etasje betraktes som risikokonstruksjon med påregnelighet for skjulte skader.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Innvendig > Kryp kjeller
Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr. Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det er stedvis påvist fuktivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Spør etter borebille.

Krypkjeller har fuktig miljø.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Innvendige trapper
Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Generell > Bad/wc
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er ikke bygd med vanntette konstruksjoner og 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 tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/wc

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

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

Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold
Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Forstøttingsmurer
Forstøttingsmuren(e) er skjev(e) som følge av setnings-skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Terrengforhold
Terreng faller inn mot bygning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Dører
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dels fuktskade i ytterdør.

Innvendig > Overflater
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Ikke krav til radonsperre på oppføringsstidspunktet.

Innvendig > Pipe og ildsted
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra soiluke/feie Luke.

Avflaking av murpuss rundt/ved pipe.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Sammendrag av boligens tilstand

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Hovedsikring 50 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Diverse sprekker/setning med til dels kraftig symptom.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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



Tilstandsrapport

ENEBOILIG

Byggeår 1890	Kommentar Byggeår ukjent/antatt mulig ca oppdøringsår
Tilbygg / modernisering	
1957 Tilbygg	Tilbygd 1. etasje
1977 Påbygg	Påbygd opplett i 2. etasje

UTVENDIG

Taktekking	TG 3
Taket er tekket med flat sementstein og antatt dels av asfaltbelegg. Konstruksjonen er kun vurdert fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker.	

Vurdering av avvik:
<ul style="list-style-type: none">• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
<ul style="list-style-type: none">• Taktekkingen må skiftes eller utbedres.• Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag	TG 3
Takrenner/beslag i stål (ukjent årstall/eldre dato).	

Vurdering av avvik:
<ul style="list-style-type: none">• Utvendige beslag har uttetheter.• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
<ul style="list-style-type: none">• Beslag må skiftes ut.• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon	TG 3
Yttervegger i bindingsverk av tre (bla.a. fra 1957/77 og tidligere). Utvendig kledning med liggende kledning.	

Vurdering av avvik:
<ul style="list-style-type: none">• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak
<ul style="list-style-type: none">• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Takkonstruksjon/Loft	TG 3
Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak.	

Vurdering av avvik:
<ul style="list-style-type: none">• Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Omfang av råteskader ikke kjent. Nedbøyning i deler av konstruksjonen. Størstedelen av takkonstruksjonen er gjenbygd.

Konsekvens/tiltak
<ul style="list-style-type: none">• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Vinduer	TG 3
Vinduer i tre.	

Vurdering av avvik:
<ul style="list-style-type: none">• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.• Vinduene har råteskader. Generell værilsitasje/elde.

Konsekvens/tiltak
<ul style="list-style-type: none">• Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Det må påregnes utskifting av flere vinduer. Behov for generelt vedlikehold.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Dører	TG 2
Ytterdører i tre.	

Vurdering av avvik:
<ul style="list-style-type: none">• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dels fuktskade i ytterdør.

Konsekvens/tiltak
<ul style="list-style-type: none">• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



Tilstandsrapport

INNSENDIG

Overflater	TG 2
Gulvoverflater for det meste med beleg. Dels panelte og tapetserte/malte vegger. For det meste plåtet/malt tak.	

Vurdering av avvik:
<ul style="list-style-type: none">• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Konsekvens/tiltak
<ul style="list-style-type: none">• Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn	TG 3
Trebjelkelag som etasjeskiller.	

Vurdering av avvik:
<ul style="list-style-type: none">• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. <ul style="list-style-type: none">• 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/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 30 mm i hele rommet i stue. Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 15 mm i hele rommet i "disp. rom". Målt høydeforskjell/planavvik på ca 30 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 70 mm i hele rommet i rom i 2. etasje.

Det er i tillegg til forannevnte også nivåforskjell mellom rom.
Generelt skjevhet i gulvene.
Registrert fukt i gulv i "disp. rom" i 1. etasje. Fuktnivået er av en slik karakter at råteskader kan utvikles. Det er grunn til å tro at konstruksjonen kan ha skjulte skader.
Det er kun deler av konstruksjonen som kan inspiseres fra undersiden. Gulvkonstruksjon/bjelkelag i 1. etasje betraktes som risikokonstruksjon med påregnelighet for skjulte skader.
Konsekvens/tiltak
<ul style="list-style-type: none">• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Radon	TG 2
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	

Vurdering av avvik:
<ul style="list-style-type: none">• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
<ul style="list-style-type: none">• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted	TG 2
Tegl-/mursteinspipe. Vedovn. Parafnovn. Sotluke.	

Vurdering av avvik:
<ul style="list-style-type: none">• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feløluke. Avflaking av murpuss rundt/ved pipe.

Konsekvens/tiltak
<ul style="list-style-type: none">• Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Pipe bør kontrolleres før bruk.

Krypkjeller	TG 3
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.	

Vurdering av avvik:
<ul style="list-style-type: none">• Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr• Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Spør etter borebille.

Konsekvens/tiltak
<ul style="list-style-type: none">• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.• Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendige trapper	TG 3
Innvendig trapp i tre.	

Vurdering av avvik:
<ul style="list-style-type: none">• Det er ikke montert rekkverk.
Konsekvens/tiltak
<ul style="list-style-type: none">• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører	1 TG 1
Innvendige dører i tre.	

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell	1 TG 3
Bad/WC:	
Belegg på gulv, Platede/malte vegger og tak. Fliser på del av vegg.	
Inneholdende toalett, servant, badekar. Støpørnsluk.	
Ingen ventilasjon.	

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er ikke bygd med vannrette konstruksjoner og 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 tetthet i våtsonen på rommet.
- Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tiliggende konstruksjoner våtrom

Hultaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen (fukt).	1 TG 3
---	--------

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hultaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.
- Hultaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimatet er inntatt under baderommet generelt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning	1 TG 1
Kjøkkeninnredning i hvit utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer.	

Avtrekk	1 TG 1
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.	

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger i kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av soil/støpjern. Stakeluke er påvist. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon

Ventilering via ventil i vegg i noen rom samt luft. Luftespalte i et vindu. Avtrekk fra kjøkken.

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.

Andre VVS-installasjoner

Oppvarming med panelovn, ved og parafin.

Varmesentral

Varmepumpe

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Oppdragsnr.:	15278-1407	Befaringsdato:	22.05.2023	Side:	12 av 19
--------------	------------	----------------	------------	-------	----------

Tilstandsrapport

Varmtvannstank	1 TG 2
Varmtvannsbereder på 115 l.	

Årstall: 2000

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

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

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

Hovedsaking 50 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Ukjent.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

- 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

- Forekommer det at sikringene løses ut?

Ukjent

- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

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

Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

- 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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, almenne 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. Eiendommen selges som et dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Branntekniske forhold

Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

- Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn (muligens dels fjell/stein).

Drenering

Ingen drenering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak i forbindelse med drenering må påregnes for å lukke avviket.



Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter



Grunnmur dels av naturstein og dels av betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert skråss som er symptom på setninger.
- Diverse sprekker/setning med til dels kraftig symptomer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Bygningen fungerer med avvikene.
- Utbedring må påregnes for å lukke avviket.

Forstøtningsmur



Støtte-/terrengmur.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmuren(e) er skjev(e) som følge av setningsskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelen fungerer med avviket. For å lukke avviket må utbedring foretas.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold



Dels skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann-/avløpsledninger ukjent utførelse og alder. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



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 bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet 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 innvegger, skjevheter i og uforming av bygningskonstruksjoner 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 bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig 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 bygnings-sakkyndige 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	Primæareal (P-ROM)	Sekundæareal (S-ROM)
Krypkjeller	0	0	0		
1. Etasje	72	72	0	Trapperom/gang, Stue, Kjøkken, "Disponibelt rom", Bad/wc	
2. Etasje	15	15	0	Trapperom/gang, 2 Soverom	
Sum	87	87	0		

Kommentar

NBI P-areal / rombenevnelse er beregnet uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold og uten hensyn til om rommenes bruk samsvarer med innsendte tegninger/byggesøknad.

Takhøyde i 1. etasje er ca 2,0 m og dels høyere.

Kun deler av areal i 2. etasje er måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014 - 2. utgave 9.2.15.

Krypekjeller er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014 - 2. utgave 9.2.15.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Det foreligger tegning med planløsning for deler av boligen.
Plantegning i 1. etasje har ikke inndeling av rom og etasjen er større enn vist på innsendt plantegning. Lovlighet er derfor ikke vurdert for hele bygningen.
Deler av arealet er ikke byggemeldt/omsøkt.

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:



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring			
Dato	Til stede	Rolle	
22.5.2023	Tore Rønning	Takstingeniør	

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3811 FÆRDER	218	29		0	608.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Østveien 660							
Hjemmelshaver							
Reil-lversen Randi Elda							

Siste hjemmelsovergang	
Kjøpesum	År
0	1965

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		D.bo	Finnes ikke	0	Nei
Bruktillat./ferdigatt.	27.05.1977	Gjelder kun takoppbygg. Ingen brukstillatelse/ferdigattest for øvrig.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	25.02.1976	Gjelder kun 2. etasje (stempeldato Tjøme bygningsråd)	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	13.05.1957	Gjelder kun 1. etasje (stempeldato Tjøme bygningsråd)	Gjennomgått	0	Nei



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 bestemmer 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 dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
 - i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningssdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal siltasje. 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 TG0U:** 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 tjenesteytere.

PREISERINGER

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

Oppdragsnr.: 15278-1407

Befaringsdato: 22.05.2023

Side: 18 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 illeveil ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 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 imensiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
 - Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: 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)
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregning 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 gangbart 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.: 15278-1407

Befaringsdato: 22.05.2023

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 illeveil ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 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 imensiden 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.

Forenklet skaderapport

Matrikkel: Gnr 218: Bnr 29
Kommune: 3811 FÆRDER KOMMUNE
Adresse: Østveien 660, 3145 TJØME

Dato befaring: 14.12.2023
Utskriftsdato: 04.01.2024



Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst
Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31, 3124 TØNSBERG
Telefon: 906 97 664

Sertifisert takstingeniør:
Tore Rønning
Telefon: 906 97 664
E-post: tore@boligtakstvestfold.no
Rolle: Uavhengig taksmann

Norsk takst er merket med navnet til Norges Takseringsforbund-SIMPLE

Matrikkel: Gnr 218: Bnr 29
Kommune: 3811 FÆRDER KOMMUNE
Adresse: Østveien 660, 3145 TJØME

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31, 3124 TØNSBERG
Telefon: 906 97 664



Fortsettninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom taksmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Forenklet skaderapport utført i iht. avtale.

Rapportdata	
Kunde:	Tenden advokatfirma
Takstingeniør:	Tore Rønning
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 14.12.2023 - Tore Rønning. Tlf. 906 97 664
Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3811 FÆRDER Gnr: 218 Bnr: 29
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	D.bo
Adresse:	Østveien 660, 3145 Tjøme
Bygninger på eiendommen	
Frittliggende enebolig.	
Konklusjon	
Vannskade.	
Besiktiget bolig etter vannskade. I fig. motatte opplysninger har varmpumpe stoppet og eller blitt frakoplet. Dette har dermed ført til at boligen ikke hatt tilstrekkelig oppvarming og deretter påfølgende frost i vannrør. Vann har rent ned i gulv/bjelkelag og deler av yttervegger.	
Undertegnede har kun vurdert skade visuelt uten at konstruksjoner har blitt åpnet. Ved befaring 14.12.2023 ble det registrert isapper både i kjeller og utvendig vegg/grunnmur som følge av vannlekkasjen. Skaden gjelder tilbygd del og utgjør ca 24 m2 gulvareal. Det er synlige skader etter fukt i deler av yttervegger og gulv/bjelkelag.	
Utbedring: Det er lagt til grunn for kostnadsestimater at gulv må åpnes, eventuell isolasjon/stubblokk fjernes, nedre deler av yttervegger må åpnes. Konstruksjonene må tørkes/avfuktes før reparasjonsarbeider kan begynnes. Rigg/drift samt deponering av bygningsavfall.	
Utbedringsarbeider (kun reparasjon) estimert til ca kr. 200.000 inkl. mva.	
Estimatet gjelder kun utbedring av denne vannskade og omfatter ikke eventuelle råteskader m.m som skyldes eventuelt tidligere fukt-/vannskader. Det tas forbehold om at skadeomfanget kan være større enn antatt og at estimatet kun er basert på visuell befaring uten åpning av konstruksjonene.	

TØNSBERG, 04.01.2024

Tore Rønning

Tore Rønning
Telefon: 906 97 664

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Planstatus	Kilde: Færder kommune
---------	------------	-----------------------

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1963/99/91
Uthentet 2023-05-08 10:44

Side 2 av 2

Sendes herr vegsjefen i
under henvisning til omstøende,

den
Elida Skontorp
(Søkerens navn)

J-nr. 2567/62 Arkiv nr. 774-13
Mærk Elida Skontorp
Tjeme

Etter Deres søknad av 5. november 1962 gir en herved tillatelse til å legge
kloakkledning

gjennomgangsmed fylkes veg 325
ved Deres eiendom, gnr. 18, bnr. 6 i Tjeme.

Tillatelsen gis på de i omstøende erkløring nevnte vilkår. Erkløringen bes i datert og
underlegnet stånd innlevert til lensmannen i Tjeme
som for Deres regning foranlediger erkløringen tinglyst.

For Vegsjefen i Vestfold,
Tønsberg, den 23. november 1962
Thor Larsen

Tinglyst ved Tønsberg Sørenskrivssembete
16 JAN. 1963 Dagboknr. 99.
Innført i grunnboken. Gebyr betalt med kr. 10.-
Hefteiser anmerkes mot kr. 5.-
Anmerkning

Sendes herr vegtilsynsmannen i Tjeme
for videre ekspediering til søkeren, idet De bes påse at de stille vilkår blir fulgt.
Originalen + kopi av erkløringen bes sendt tilbake hit eller at den er tinglyst.
i til Deres arkiv.

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1963/3545/91
Uthentet 2023-05-08 10:39

Side 1 av 2

Private avkjørsler fra offentlig veg.

ERKLØRING

Undertegnede Elida Skontorp eier av eiendommen
gnr. 18 bnr. 29 i Tjeme herred,
som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra fylkes veg,
vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen
nedennnevnte og omstøende vilkår, jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16.
mars 1935 — med de endringer som senere måtte bli fastsatt:
1. Avkjørslen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra veg-
kanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er
fylling. Ligger avkjørslen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes
slik at det ikke siger overvann eller seie inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørslen over den offentlige vegs grøft, må det under avkjørslen bygges solid
stikkrenne av stein, sementrør eller planker på murede vanger. Stikkrennen må ha til-
strekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftvannet
får fritt avløp.
3. Avkjørsler og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets
regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørslen.
Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider, skal fjernes.
4. Mulig ulempe for avkjørslen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er
vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørsler eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes
innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørslen avbryte eller manglene
istandsette for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker
o. l. som hindrer oversikten, jfr. p. 3, og som ikke fjernes etter forlangende herom.
6. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørslen som veg-
vesenet måtte finne det nødvendig å påby — eventuelt flytte den til anviset sted (ved
samme eller annen veg).
Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket, må han selv
ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter vegvesenets anvisning.
7. I forbindelse med avkjørslen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasier o. l.
således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på vegen.
8. Denne erkløring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erkløring foreligger, når dette kreves av
vegvesenet.

Tjeme den 30. 11. 1963
Elida Skontorp

Til vittefughet
Vegsjefen i Vestfold
2545/1-11.63
ARKIV NR. 775-13

S. 61. 2000 - Vullø

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-23-0112 (Anette Roed)
Vår referanse: 3165699/21281823
Bestilling: C3 2023-05-05 93

Dato
05.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 3545
Embete: 91
Registrert: 11.11.1963
Rettsstiftelse: BEST, OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 3811
FÆRDER
Gnr. 218
Bnr. 29
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

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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1963/3545/91
Uthentet 2023-05-08 10:39

Side 2 av 2

Vegsjefen i Vestfold fylke. Tønsberg den 6. november 1963

Herr Fr. Elida Skontorp
Tjeme

Etter Deres søknad av 30. oktober 1963 gir en herved tillatelse
til å legge privat avkjørsel fra fylkesveg 325

ved Deres eiendom gnr. 18, bnr. 29 i Tjeme.

Tillatelsen er gitt på omstøende generelle og følgende spesielle vilkår

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.
For arbeidet settes i gang, må omstøende erkløringsskjema — utfyllt, datert og
undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til
lensmannen i Tjeme

som for Deres regning foranlediger erkløringen tinglyst.

For vegsjefen
Thor Larsen

Undertegnede vedtar også ovennevnte spesielle vilkår.

den

Til vittefughet:

Sendes herr vegtilsynsmannen i Tjeme
for videre ekspedisjon til søkeren.
De bes påse at de stille vilkår blir fulgt.
Skjemaene bes fordelt på vanlig måte.

66

67



BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-23-0112 (Anette Røed)
Vår referanse: 3165701/21281833
Bestilling: C3 2023-05-05 92

Dato
05.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 2707 Embete: 91 Registrert: 23.6.1969 Rettsstiftelse: BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3811 FÆRDER	218	29	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 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1969/2707/91
Uthentet 2023-05-08 10:39

Side 1 av 2

STATENS VEGVESEN

Dagbok nr. 2707

Vann- og kloakkledninger, samt renner av alle slag ved riksveg

(jfr. veglovens § 32 og § 57)

23 JUNI 1969

ERKLÆRING

Undertegnede Randi Riel-Jensen søker herved om til-
latelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenne¹⁾ under/langs/til
fulles veg 225 390 ved (min) eiendom(men)²⁾
18 g.nr. 18 br.nr. 29 i Tjime kommune.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere
eiere og brukere av eiendommen:

- Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes
eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet av-
spærres forsvarlig og forsynes med lykter, varselkilder m. v. etter de av vegvesenet
fastsatte bestemmelser.
- Når arbeidet er utført, selles vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
Eventuell mangelfull istandsetting av vegbane, grøfter, skråninger etc. kan vegvesenet
— eller forutgående varsel — utføre for eierens/brukerens regning.
- Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og
utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
- Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte
påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg
til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige
kabler som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert
ansvar for slik skade.
- Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med
ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nød-
vendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gilt midlertidig.
- Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens³⁾ kostnad som hefte på eien-
dommen.
- Arbeidet må ikke selles igang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, med-
mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Heller ikke
kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen eller politiet er varslet og har sørget
for å kontrollere at arbeidsstedet er avspærret og varslet som foreskrevet i pkt. 1.
- 8.)

VEGSJEFEN I VESTFOLD
01731 / - 3.6.69
ARKIV NR.

Tjime den 4/6 - 1969

Undertegnede eller av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som
heftelse på eiendommen.³⁾ Tjime den 4/6 - 1969
Randi Riel-Jensen

1) Stryk det som ikke passer.
2) Plass for ytterligere vilkår.
3) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Blankett nr. 66.



Attestert kopi av dok.nr. 1969/2707/91
Uthentet 2023-05-08 10:39

Side 2 av 2

Sendes vegsjefen i Vestfold
under henvisning til omstøende.

Tjime den 4/6 - 69
Randi Riel-Jensen
(Søkerens navn)

J.nr. _____ Arkiv nr. _____

Herr _____

Etter Deres søknad av _____ gir en herved tillatelse til å legge

under/langs/til _____ veg _____

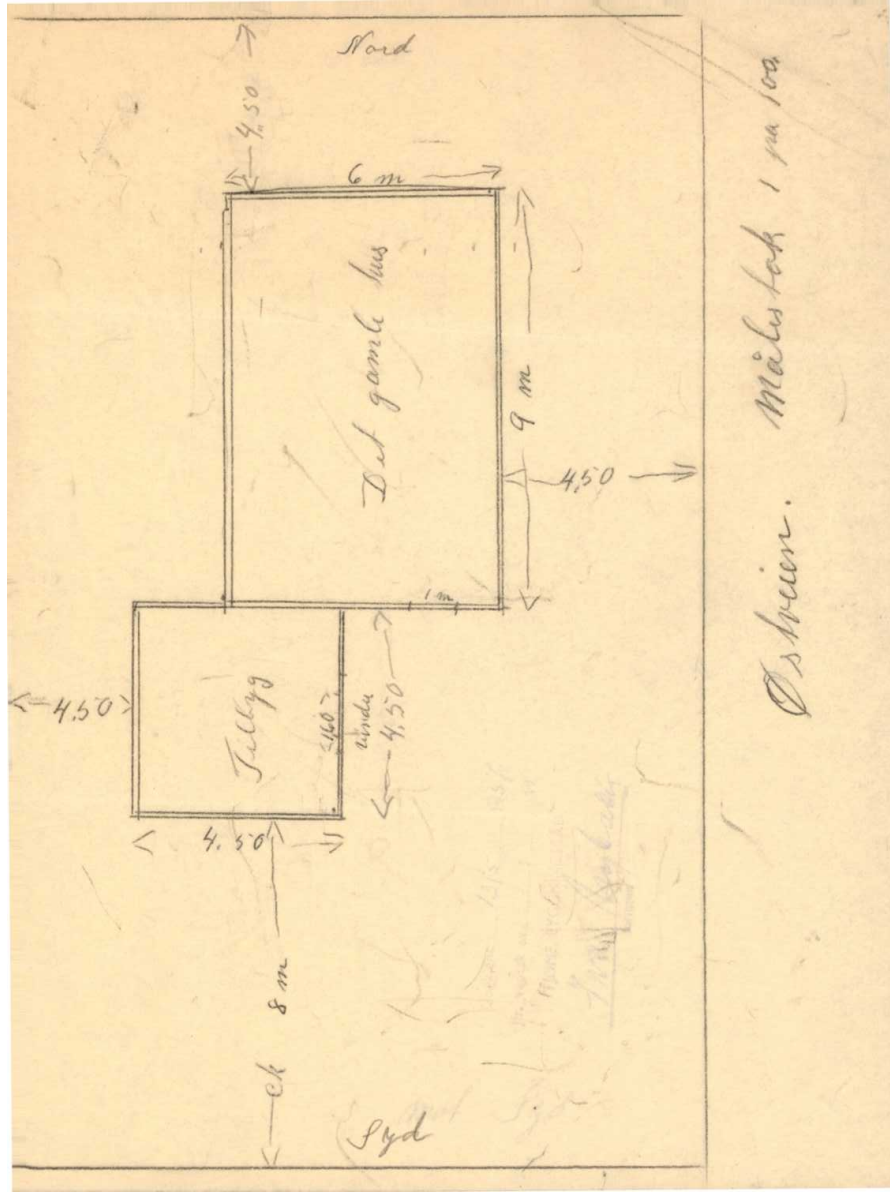
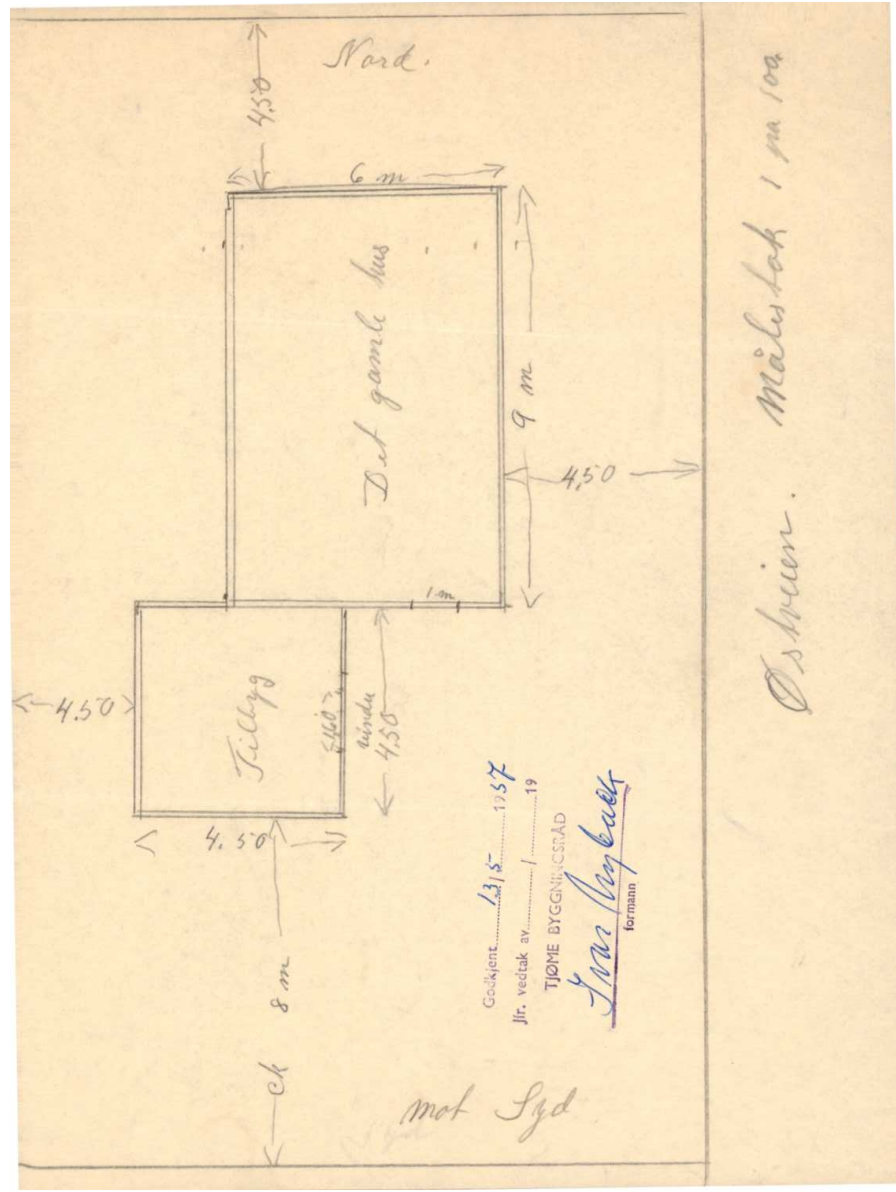
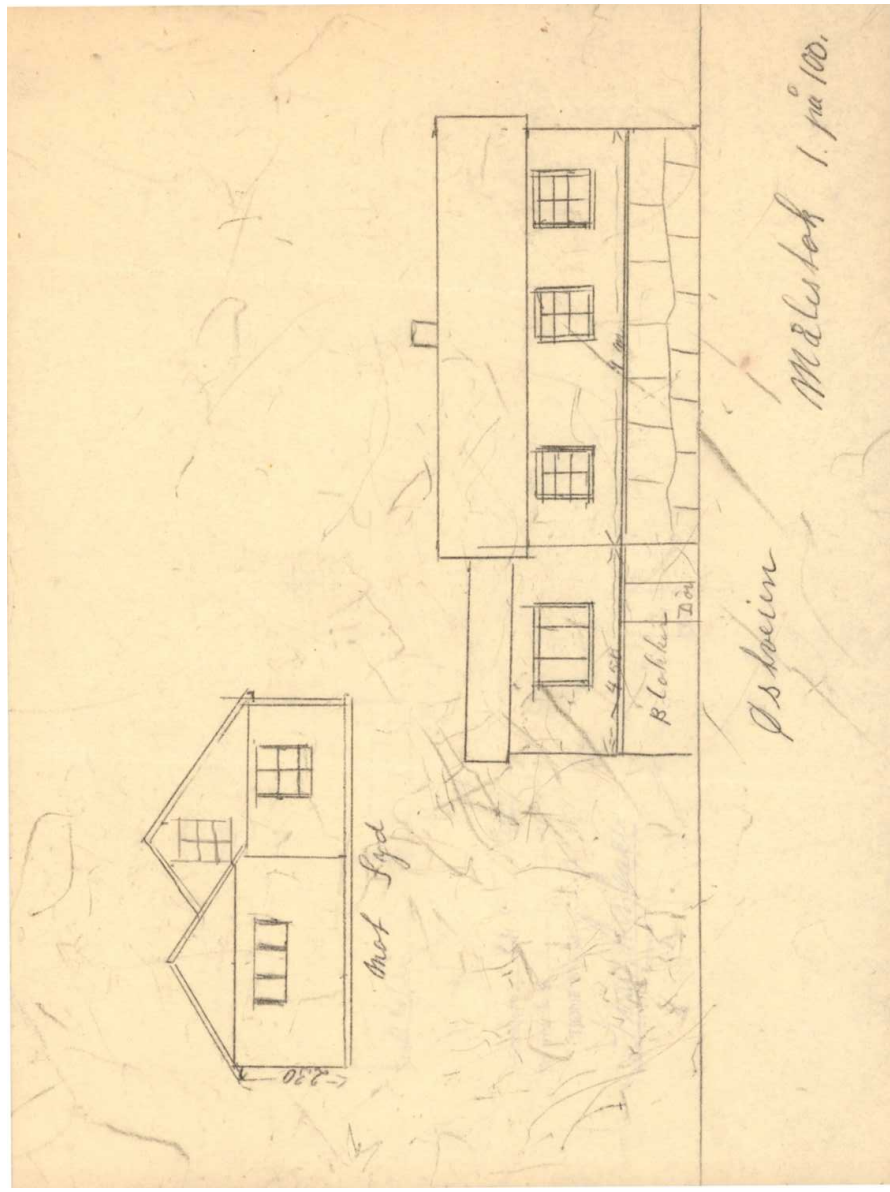
Tillatelsen gis på de i omstøende erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger ved-
lagt i 3 eksemplarer. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert
og underlegnet stand snarest sendes tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil be-
sørge erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret kr. _____ må vedlegges i sjekk
eller sendes over post- eller bankgiro.

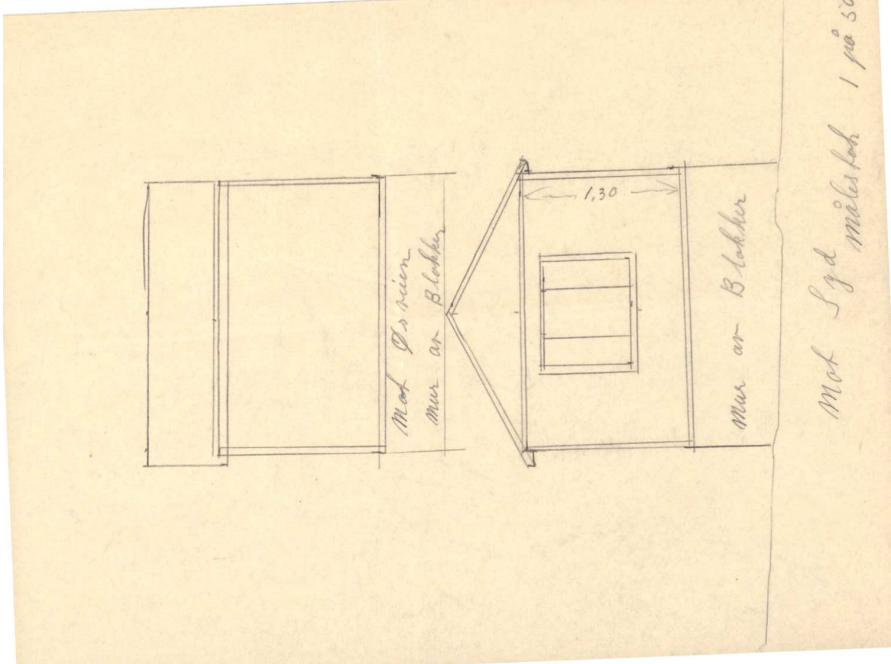
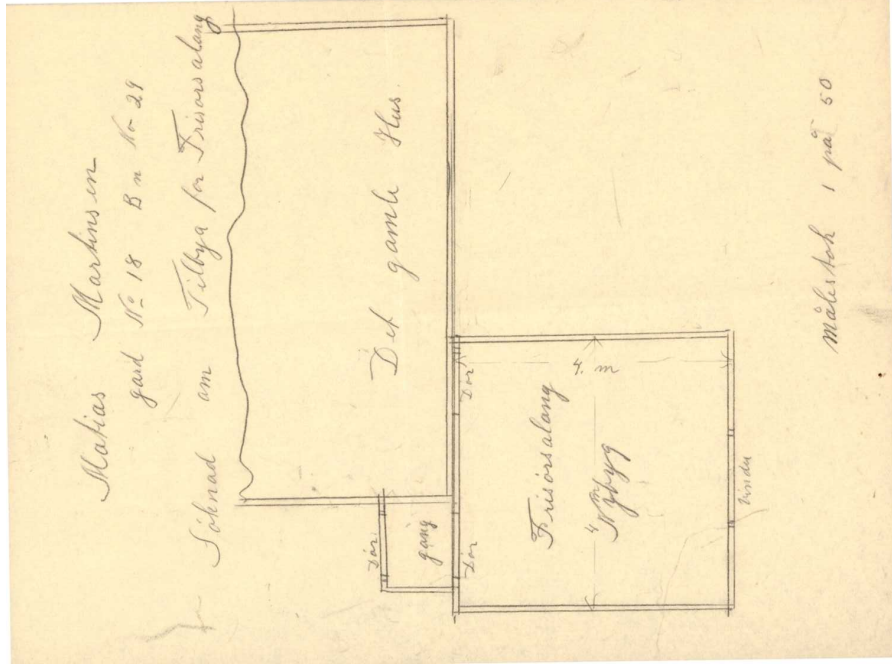
Vegsjefen i _____
_____ den _____

Sendes sorenskriveren i Tønsberg til tinglysing.
Tinglysingsgebyr kr. 20,- sendes samtidig hermed over postgiro.

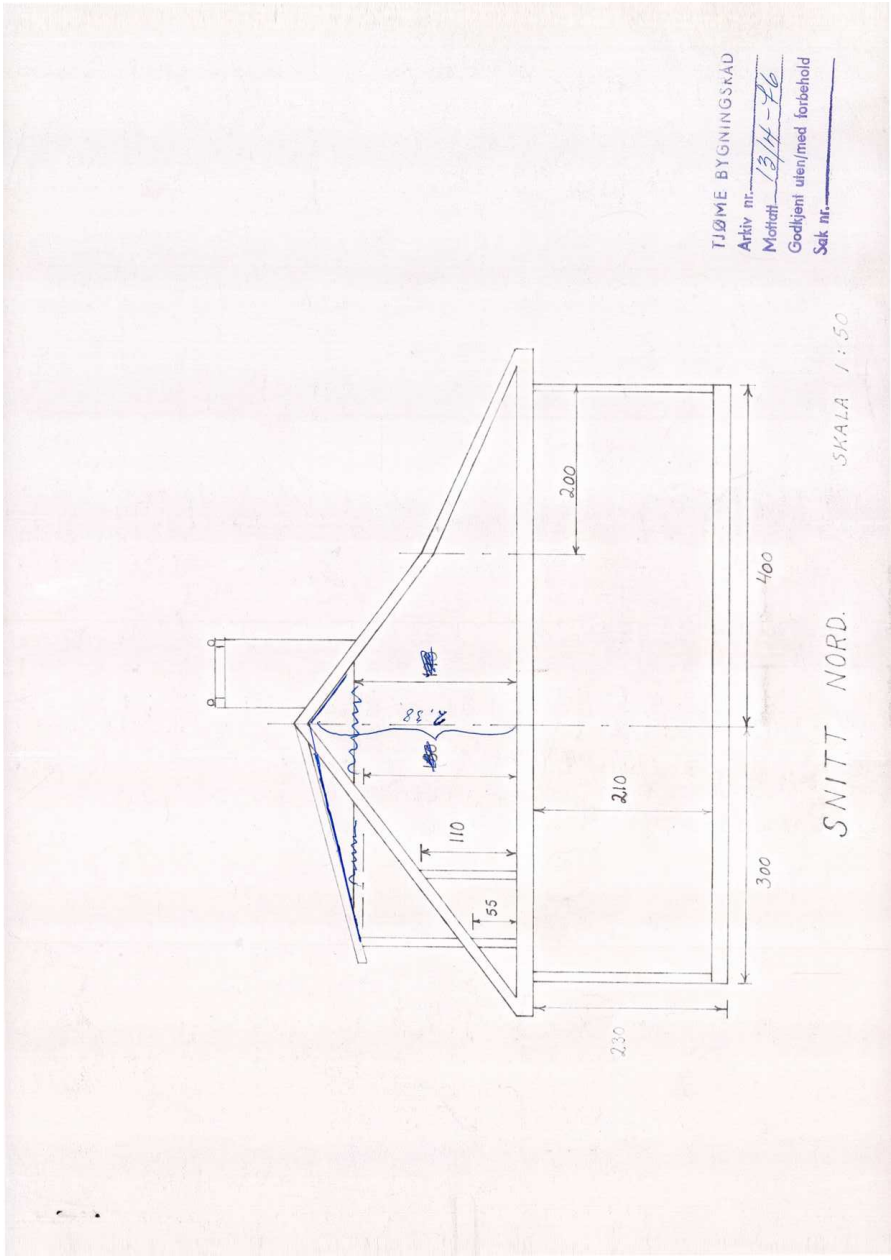
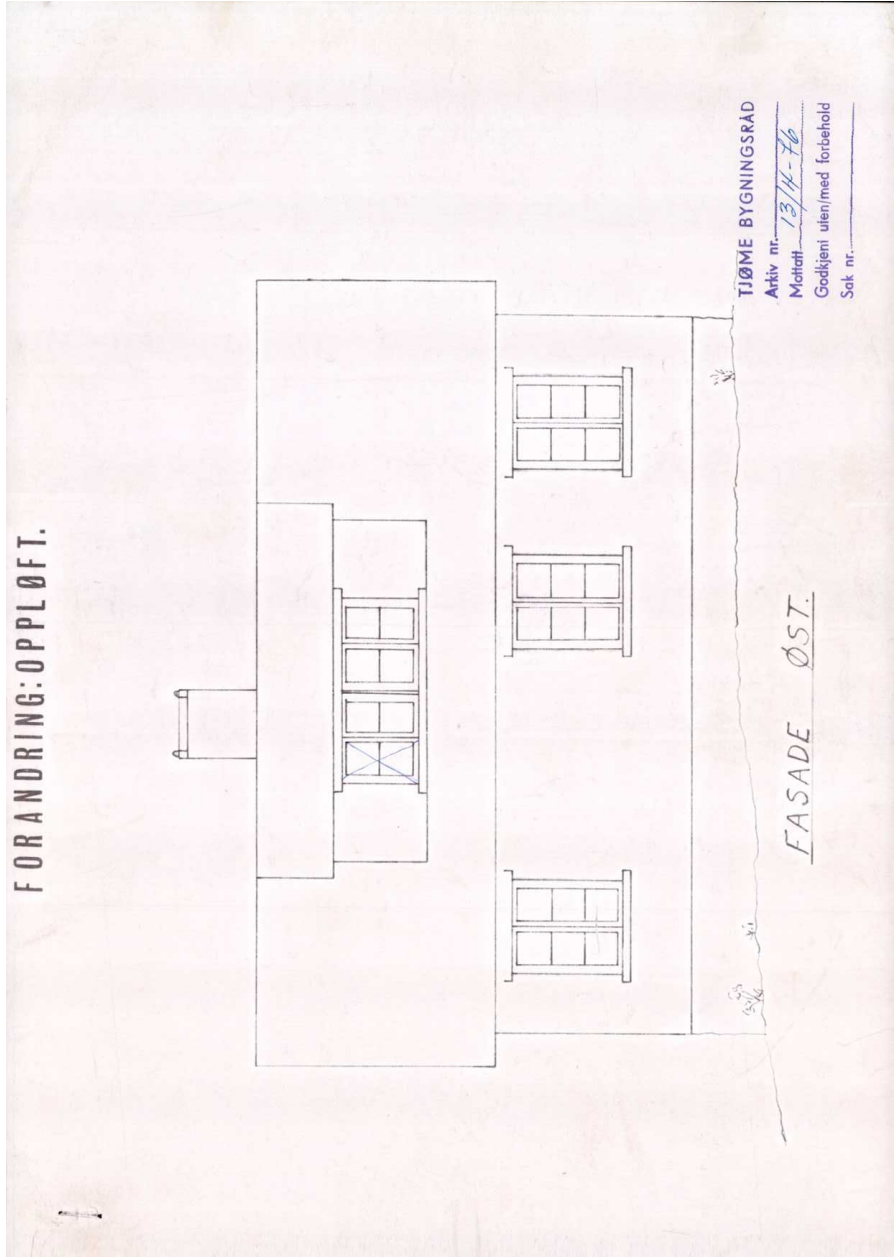
Vegsjefen i Vestfold
Tønsberg den 18. juni 1969
(s) For vegsjefen
Thorbjørn Bøe

Gjenpart for oppsynsmann _____
De bes påse at de stille vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeids-
stedet må kontrolleres som nevnt for arbeidet tillates satt igang.





FORANDRING:OPPLØFT.



FOR ANDRING: OPPLØFT.

Tilhører arkivet

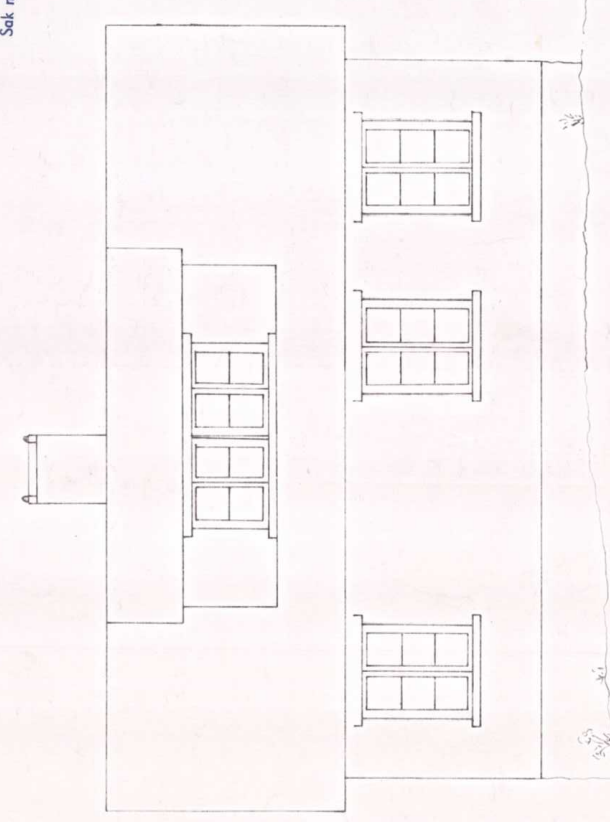
TJØME BYGNINGSRAD

Artiv nr. 1829

Mottatt 2/2-46

Godkjent ulen/med forbehold

Sak nr. _____



FASADE ØST.

Tilhører arkivet

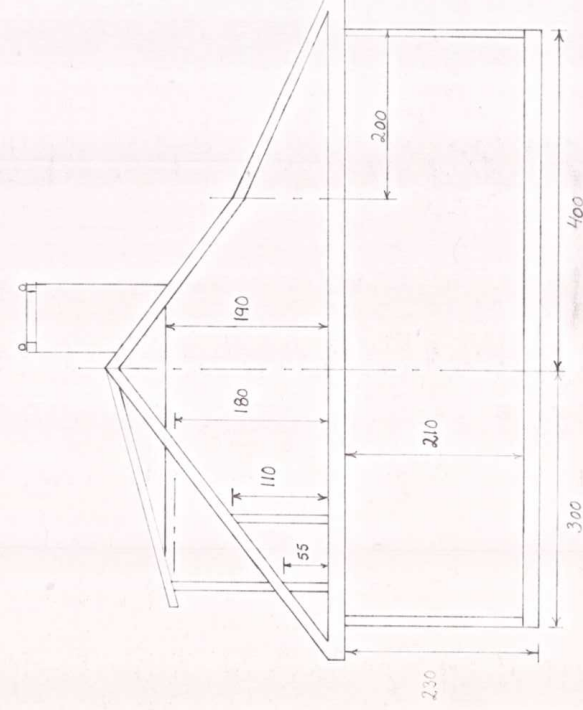
TJØME BYGNINGSRAD

Arkiv nr. 18/29

Mottatt 2/2-76

Godkjent ulen/med forbehold

Sak nr. _____

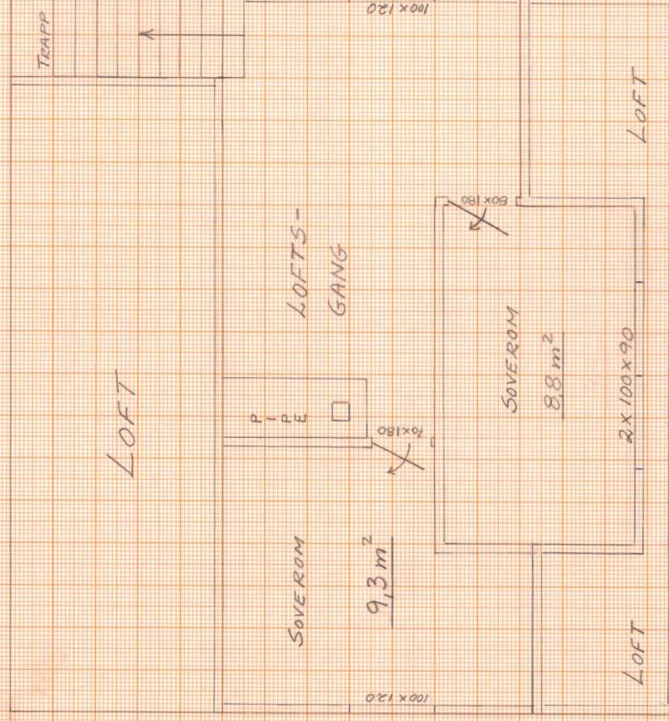


SNITT NORD.

SKALA 1:50

TJØME BYGNINGSRAD
Arkiv nr. 18/29
Mottatt 10/2-76
Godkjent uten, med forbehold
Sak nr. _____

PLAN AV



J. Rail-Jensen

LOFT

SOVEROM

LOFTS-
GANG

SOVEROM
88 m²

 100×90

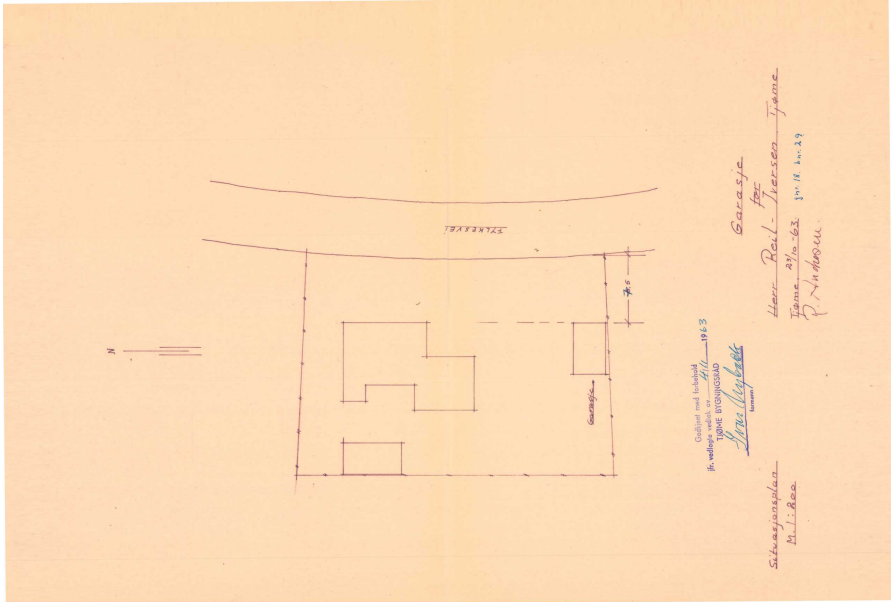
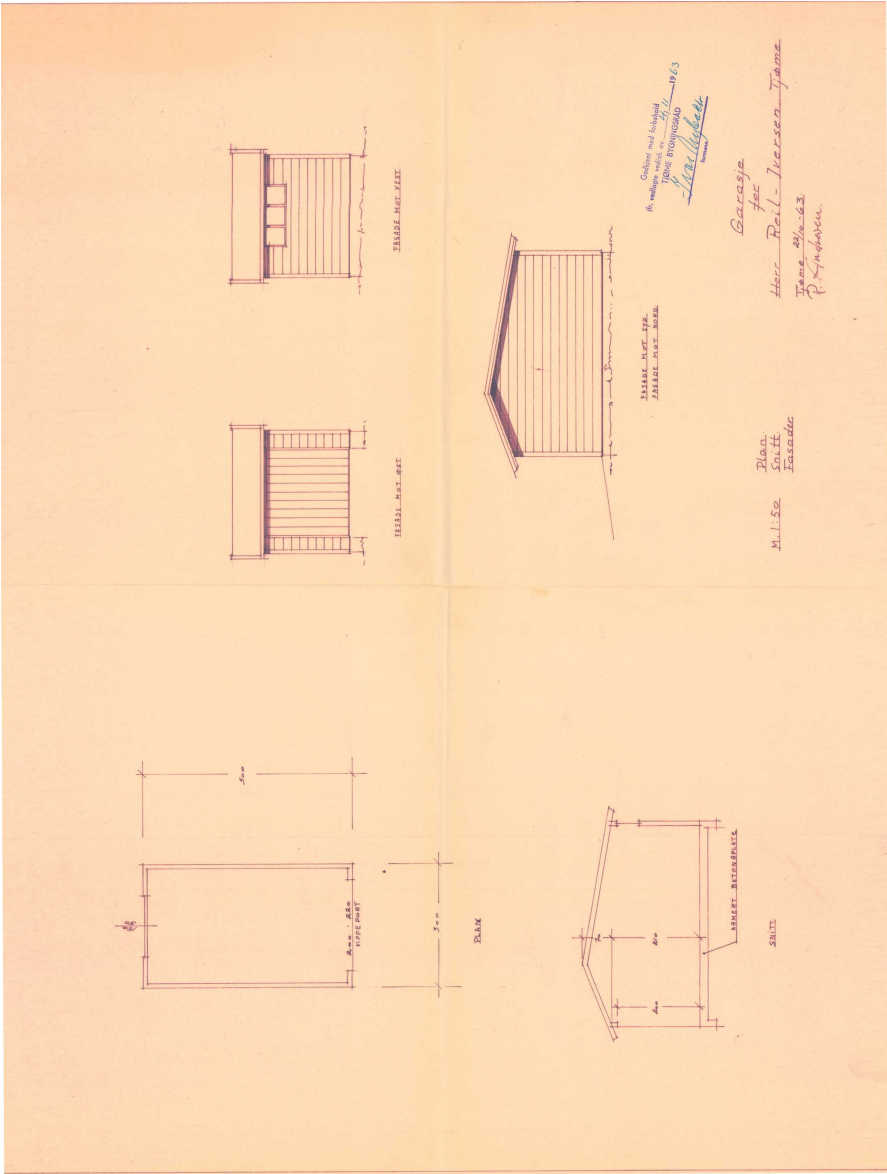
LOFT


2x120

TILBAGE BYGNINGSRÅD
 Aktiv nr. 18/29
 Møntnr. 452-76
 Godkendt af/med forbehold
 Sek nr. _____

PLAN AV
L. d. re. elasi-

F. Rail-Jensen





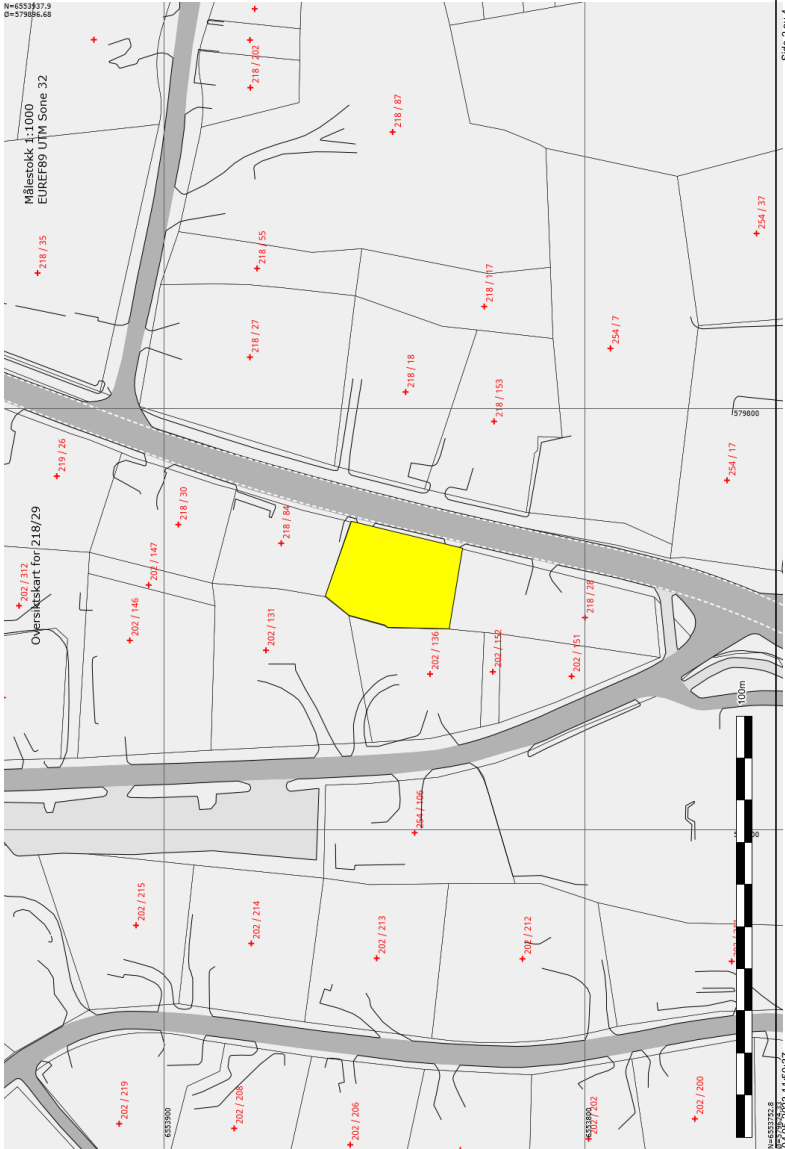
Færder kommune

Matrikkelkort

Matrikkelkort	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
Kommune	218	29	0	0
3811 - Færder kommune				

Orientering om matrikkelkort

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode 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 stedsfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer 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 usikre mot rød, som er skissenyaktighet.





Side 3 av 4

Areal og koordinater

Areal: 608,10
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Arealmerke/nad: Hjelpeinje vegkant

Nord: 6653846,25
Øst: 579761,59

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedskat i/ Grensepunkttype/ Hjelpeinje		Målemetode		Nøyaktighet		Radius	
Løpnr	Nord	Øst	Lengde	Steiing	Steiing	Steiing	Steiing	Steiing	Steiing
1	6653832,22	579747,79	14,59	Steiing	Steiing	Steiing	Steiing	Steiing	Steiing
2	6653846,81	579748,12	0,81	Steiing	Steiing	Steiing	Steiing	Steiing	Steiing
3	6653847,48	579748,57	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert
4	6653855,93	579750,95	8,78	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert
5	6653861,60	579755,47	7,25	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert
6	6653855,52	579773,22	18,76	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert
7	6653829,10	579766,82	27,19	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert

04.05.2023 11:50:37

Side 4 av 4



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 eiendom (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 biopiser/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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhengete 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/avgrensningskabel 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 oppraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbrev 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 gitt 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, røybrudd, 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

Hus med eget qnr/bnr, under 230 kvm BRA

15.050 kroner

Hus med eget qnr/bnr, over 230 kvm BRA

17.550 kroner

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 Eiendomsmeierforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE
Bransseorganen for eiendomsmeierforbundet

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 må du passe på som kjøper?

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

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 tilstandsrapporten
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 Forbrukerbudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening 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 MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nærværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annon- serte 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, bud- givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig be- krefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot- tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en bud- runde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eien- dom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet inn- holdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgi- ver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som med- fører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28230112

Adresse: Østveien 660, 3145 Tjøne

Betegnelse: GNR 218, BNR 29 i Færder kommune

Bud mottatt: / - kl:

Gis herved bud stort kr.

skriver

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

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

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.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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



WWW.BS-PARTNERS.NO