

The background features a dark grey grid with several overlapping rectangular shapes in varying shades of grey, creating a modern, architectural feel.

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

ØDEGÅRDSVEIEN 25 

04

Nøkkelinformasjon/Megler

22

Beliggenhet

29

Eiendommen

38

Tekniske dokumenter

ØDEGÅRDSVEIEN 25

Prisantydning	5 490 000
Omkostninger	156 040
Totalpris	5 646 040
P-rom	166 m2
Bruksareal	247 m2
BRA-I	247 m2
Soverom	3
Bad	1
Eierform	Selveier
Byggeår	1949
Eiet tomt	1483 m2



Lars Ole F. Wittingsrud

Eiendomsmegler / Partner

94 81 40 53 / larsole@bs-partners.no

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

Storgaten 47 3126 Tønsberg





STANDARD

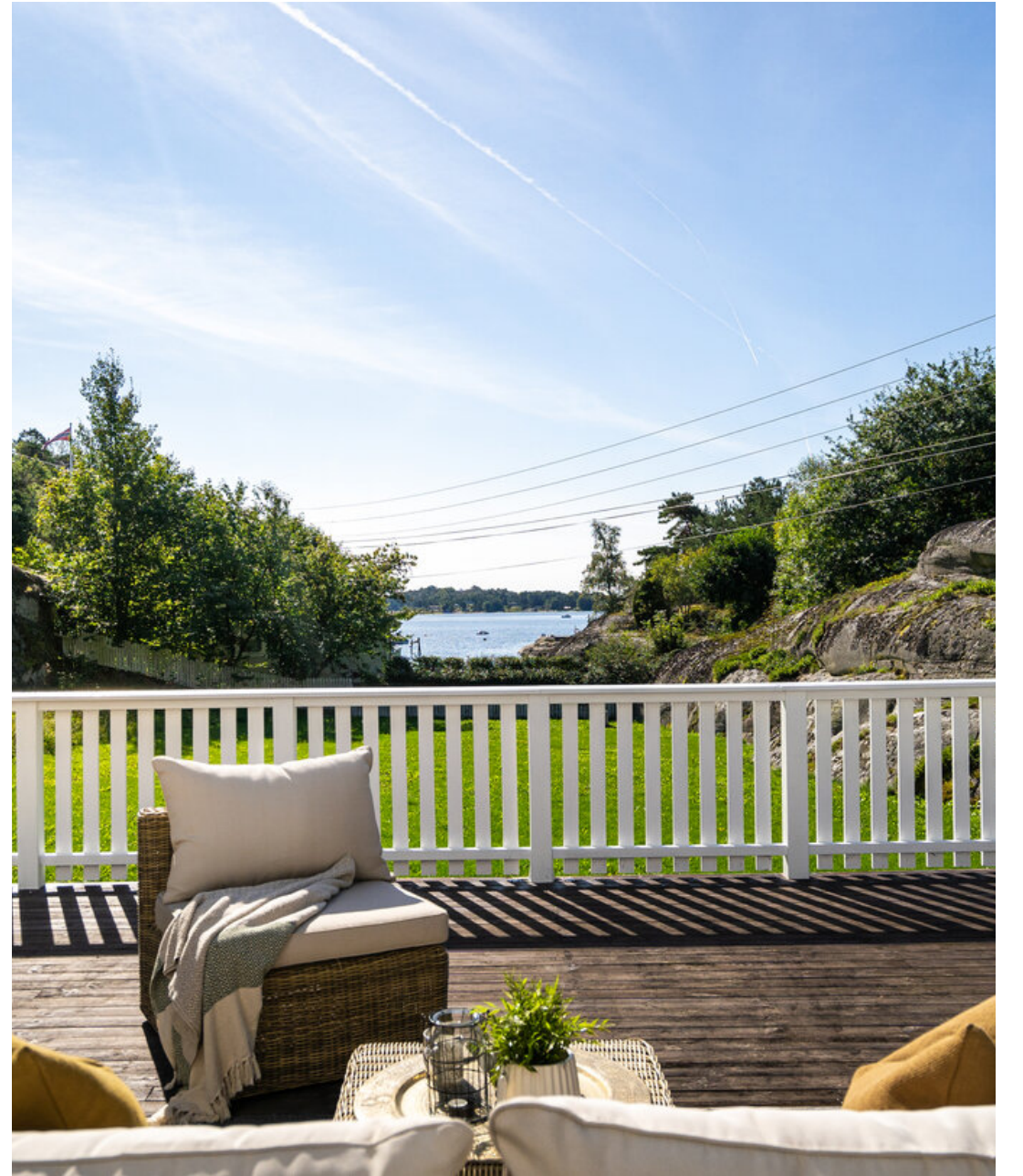
Velkommen til denne flotte eiendommen beliggende på den populære øya Tjøme like utenfor Tønsberg! Eiendommen har stor og solrik tomt som gir et luftig inntrykk og innbyr til lek for unge og voksne. Ved hjelp av sjøveien er det kort vei til en rekke kjente perler og områder i Færder nasjonalpark.

Innvendig fremstår huset som gjennomgående lyst, lekkert og stilrent. Stuen innehar god plass til stuemøblement, samt i overgangen mellom stue og kjøkken er det plass til spisebord hvor man kan dekke på til herlige måltider for venner og familie. Flott og luftig utsikt!

Fra stuedelen er det direkte utgang til stor og solrik veranda vendt mot sør! Stort og innholdsrikt kjøkken i mørk tidsriktig utførelse, hvitevarer medfølger. Rikelig med vindusflater så her kommer man godt i kontakt med naturen og omgivelsene, like sjarmerende både sommer som vinter.

Meget romslig bad i 1. etasje med dusjhjørne, badekar, varme i gulv, hendig baderomsinnredning og speil. Forøvrig toalettrom i 2. etasje samt tre soverom.

Denne vil begeistre, velkommen til visning i svært tiltalende omgivelser!

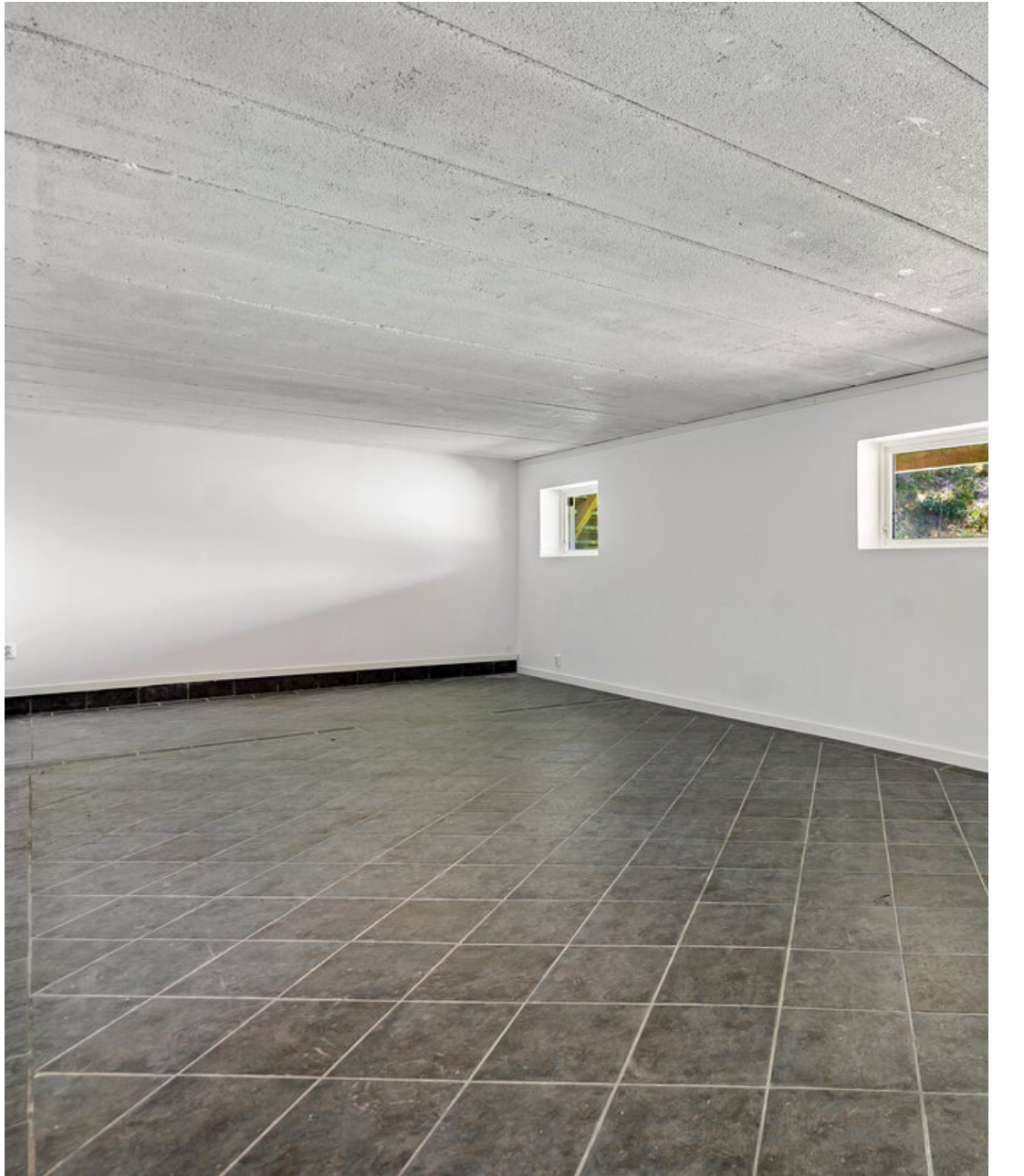
















BELIGGENHET

Mågerø er ren idyll med skogsområder, svaberg, fine badeplasser og rullesteinstrender. Mågerø Marina ligger rett ved boligen med blant annet kiosk og gallerier.

Fra eiendommen er det kort vei til Lindhøy barneskole og Tjøme ungdomsskole. De nærmeste dagligvarebutikkene er Tjøme Kolonial, Rema 1000, Coop, og Spar ellers har Tjøme også Hageland og Vinmonopolet. På Verdens Ende ligger Verdens Ende Handleriet, og for en bedre middag kan man legge turen til Engø gård.

Det er nærhet til nydelig kyststi som byr på god rekreasjon i vakkert landskap - Fra Verdens Ende til Mostrand. Det er også mulighet for gode markaopplevelser i variert natur, deriblant Herkelås, med Tjømes høyeste punkt hvor det krones med storslått utsikt.

På Tjøme finnes også skatepark, lekeplass og Tjømehallen, og på Ormelet ligger Tjøme IL med fotball og håndball på agendaen. Ved Mågerø Marina er det tennisbane, og golf kan spille ved Nøtterøy eller Tjøme golfklubb. Fra Tømmerholt på Nøtterøy blir det kjørt opp fine skiløyper på vinterstid.

Tjøme generelt er en øy med mange flotte friområder for familien å dra på dagsturer både til fots og med båt, Lilleskagen, Sandø og Hvasser Syd for å nevne noen perler. Det er også et meget aktivt vannsport miljø på Tjøme med aktiviteter som kajakkpadling, vindsurfing, seiling og kitesurfing.

Ødegårdsveien 25

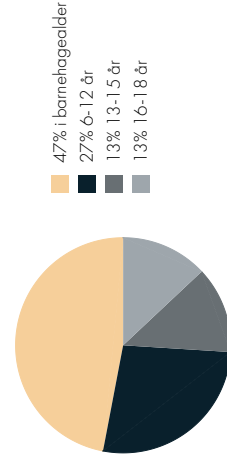
Offentlig transport

🚍 Mågerøkkrysset Linje 02, N02	21 min ⚡ 1,6 km
🚍 Tønsberg stasjon Linje RE 11	25 min ⚡ 16,9 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	45 min ⚡

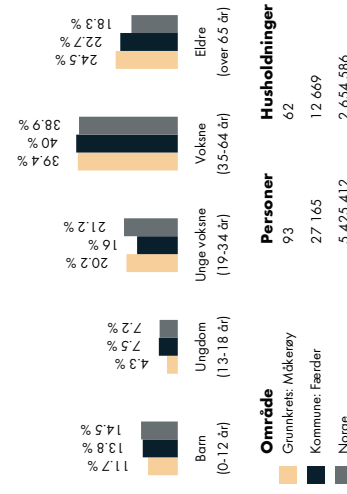
Skoler

Lindøy skole (1-7 kl.) 247 elever, 20 klasser	12 min ⚡ 7,8 km
Brattås skole (1-7 kl.) 179 elever, 15 klasser	12 min ⚡ 8,9 km
Tjøme ungdomsskole (8-10 kl.) 121 elever, 6 klasser	10 min ⚡ 6 km
Borghheim ungdomsskole (8-10 kl.) 481 elever, 40 klasser	15 min ⚡ 11,4 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	15 min ⚡ 11,4 km
Færder videregående skole 750 elever	21 min ⚡ 15,8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Randineborg (0-5 år) 80 barn	8 min ⚡ 4,8 km
Lindøy barnehage (1-5 år) 53 barn	12 min ⚡ 7,7 km
Brattås barnehage (0-5 år) 150 barn	13 min ⚡ 8,9 km

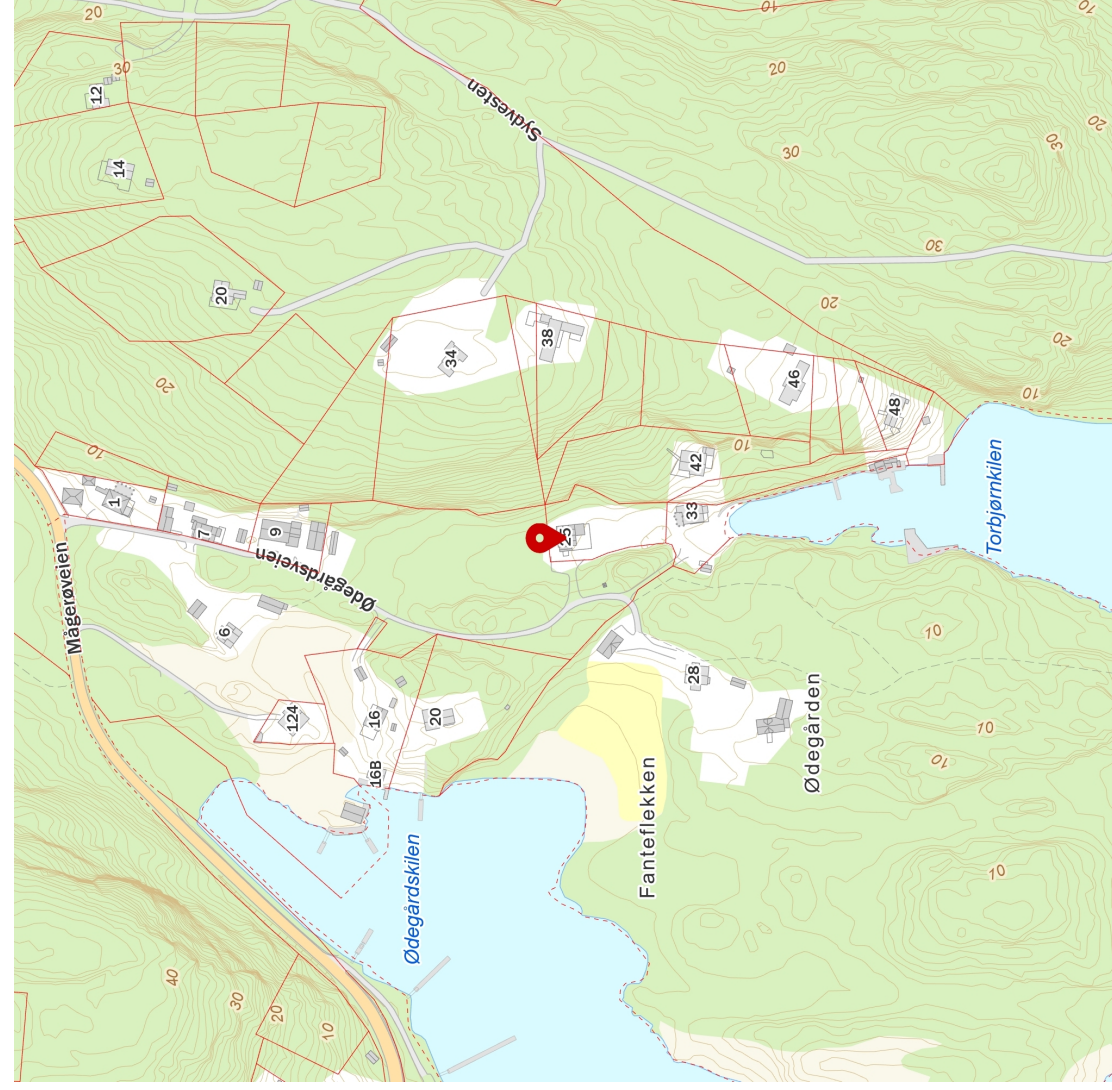
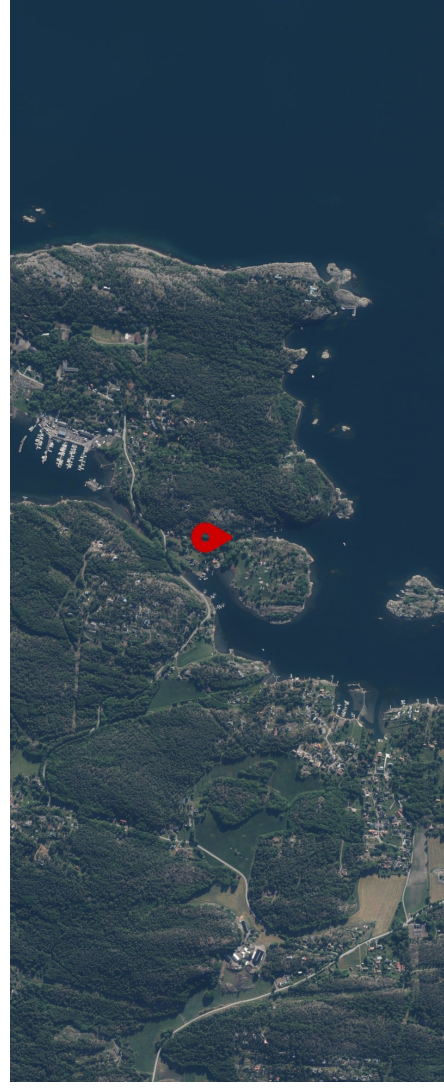
Dagligvare

Kiwi Kjøpmannskjøper PostNord	9 min ⚡ 5,5 km
Coop Extra Tjøme PostNord, søndagsåpent	9 min ⚡ 5,8 km

Sport

Tjøme ungdomsskole gymnasal Aktivitetshall	9 min ⚡ 5,9 km
Tjømehallen Aktivitetshall	12 min ⚡ 7,3 km
ENERGY Fitness Borghheim	15 min ⚡
EVO Nøtterøy	19 min ⚡

Innholder på Nabolagsprofilen er innlemmet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situene fra lokalkjente er innlemmet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Bolle Sævik & Partners, Tønsberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholder på Nabolagsprofilen er innlemmet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situene fra lokalkjente er innlemmet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Bolle Sævik & Partners, Tønsberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

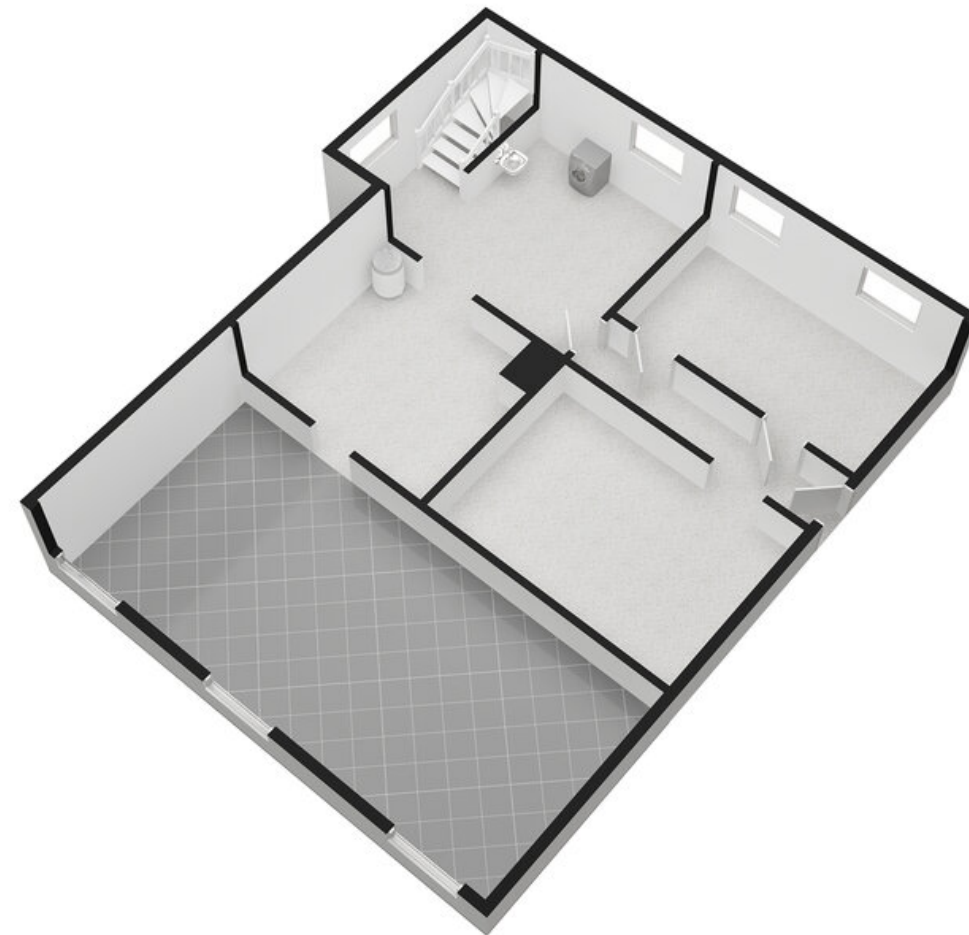


INNHOOLD

- 1. etasje med hall, stue/kjøkken og bad/wc.
- 2. etasje med trapperom/gang, 3 soverom og toalettrom.
- Kjeller med trapperom, gang, disponibelt rom og 3 boder.

P-ROM	166 M ²
BRA	247 M ²





EIENDOMMEN

BOLIG

Beregnet total kostnad

5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

137 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 490 000,-))

17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

156 040,- (Omkostninger totalt)

5 646 040,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

Selger opplyser at det er fiber, parabol og 5G tilkobling. Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg. For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet

på bredbånd etc.

Forsikring

Eiendommen er forsikret av selger.

Boligens areal

Primærom: 166 kvm, Bruksareal: 247 kvm, BRA-i: 247 kvm

Kjeller:

Bruksareal: 101 m².

Primærom: 20 m². Følgende rom er oppgitt som

primærom: Trapperom og gang.

Sekundærom: 81 m². Følgende rom er oppgitt som

sekundærom: 3 boder og disponibelt rom.

1. etasje:

Bruksareal: 93 m².

Primærom: 93 m². Følgende rom er oppgitt som

primærom: Hall med trapp, stue/kjøkken og bad/wc.

2. etasje:

Bruksareal: 53 m².

Primærom: 53 m². Følgende rom er oppgitt som

primærom: Trapperom/gang, 3 soverom og toalettrom.

Toaletterom i 2. etasje er ikke måleverdig iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014 - 2. utgave 9.2.15 (må være min. takhøyde på 1,90 m og min. 0,6 m bredde).

Krypeofft er ikke måleverdig iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014 - 2. utgave 9.2.15.

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.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 27.09.2023 utført av takstmann Tore Rønning. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst

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

Tomt

Areal: 1 483 kvm, Eierform: Eiet tomt

Garasje / parkering

Parkering i egen gårdsplass.

Byggemåte

Enebolig oppført i tre over grunnmur i 1949 og tilbygd i 1993/2001 ifølge tegninger. Boligen er oppført i to etasjer samt kjeller og krypeloft. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende stue og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Selger opplyser at rommet ble renoverert i 2011 og at arbeidene ble utført dels ved egeninnsats/dugnad og dels av fagfolk.

Selger opplyser videre om følgende:

- har tidligere vært tegn til mus.

- har vært maur - behandlet med gift.

- har vært lekkasje i verandagulv i 2. etasje - utbedret.

- har vært lekkasje under kjøkkendør - utbedret.

- utført diverse bygningsmessige arbeider ved egeninnsats/dugnad.

Utvendig

Takkonstruksjon i tre. Bordtak som undertak. Taket er tekket med glassert teglstein. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning (fra ca. 2011 i følge selger). Vinduer i tre fra bl.a. 1977/-93, 2005/-07/-11. Ytterdører i tre bl.a. fra 2008/-11. Veranda i tre (2. etasje). Veranda er tekket med asfaltbelegg. Utvendig trapp i tre.

Innvendig

Gulvoverflater for det meste med fliser, laminat, betonggulv. Veggoverflater med for det meste med malte plater, tapet og murvegger. Platede/malte tak. Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Lecaplank som dekke over deler av kjeller. Tegl-/mursteinspipe. Vedovn. Sotluke. Innvendige trapper i tre. Innvendige dører i tre.

Våtrom

Bad/wc: Fliser på gulv og vegg. Malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj med glassbyggerstein, innbygd badekar. Tre plastsluk. Ventilering via vifte i vegg samt luftespalte i dør.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integriert platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Spesialrom

Toalettrom inneholdende toalett og servant.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger for det meste i plast (rør i rør) og noe kobber. Innvendige avløpsrør av plast og soil/støpejern. Ventilering via ventil i vegg eventuelt tak i enkelte rom. Luftespalte i et vindu. Avtrekk via vifte i bad. Oppvarming med panelovner. Varmekabler i bad. Varmtvannsbereider på 287 l. Hovedsikring 50 A. Teknisk

20 A. Øvrige kurser 16/15/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Røykvarslar. Håndslukkeapparat.

Tomteforhold

Ukjent byggegrunn. Drenering med grunnmurplast/drensrør. Grunnmur dels i betong eventuelt med sparestein og dels i Lecablokker. Dels skrånende tomt. Utvendige vann-/avløpsledninger med ukjent utførelse og alder. Offentlig vann-/avløp via private/felles stikkledninger. Avløp via kvern/pumpe.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke montert rekkverk. Mangler rekkverk ved trapp fra veranda. Kostnadsestimat: Under kr. 10 000,-.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 15 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 40 mm i hele rommet i soverom 2. etasje nordøst. Kostnadsestimat: Kr. 10 000 - 50 000,-.

- Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Kostnadsestimat: Under kr. 10 000,-.

- Overflater og konstruksjon på toalettrom: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Kostnadsestimater: Under Kr. 10 000,-.

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

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Utvendige vinduer: Under henvisning til glassenes alder er det påregnelig med punktering/lufflekkasje i glass.
- Utvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 15 mm og mindre i hele rommet i stue/kjøkken. Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 10 mm og mindre i hele rommet i hall/trapperom. Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 15 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 25 mm i hele rommet i soverom 2. etasje sydøst.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ikke krav til radonsperre på oppføringsstidspunktet.

- Pipe og ildsted: Åpent hull etter tidligere ildsted.
- Rom under terreng: Utført hulltaking og fuktmåling i utforet vegg. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca. 20% i svill ved hull. Fuktnivået er i grenseområde for utvikling av råte/fuktskader. Konstruksjonen betraktes som risikokonstruksjon med erfaringsmessig høyere skadefrekvens enn grunnmur uten trekonstruksjoner på innsiden. Det er også registrert fukt i grunnmur/kjellergulv ved hjelp av fuktindikator.
- Innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Ulike høyder på opptrinn i begge innvendige trapper.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Sanitærutstyr og innredning på bad/wc: Lekkasje fra utstyr i forbindelse med innbygd badekar (drypper vann under innbygd badekar).
- Avtrekk i stue/kjøkken: Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
- 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 ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Elektrisk anlegg: Hovedsikring 50 A. Teknisk 20 A.

Øvrige kurser 16/15/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Balkong/terrasse ligger over innredet boligrom - risikokonstruksjon. Konstruksjonsutformingen gir økt fare for skader.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklærings skjema:

- Bygget om rom. Nye rør i rør. Membran lagt og trykktestet av erfaren sveiser med kurs. Arbeidet er utført ved ufaglært.
- Arbeider gjort under selgers eiertid er byggemeldt.
- Nytt røropplegg, med tilkobling til offentlig anlegg. Var septiktank frem til ganske nylig.
- Problemer med drenering, fuktinnslag o.l. ble utbedret i 2007.
- Skjevheter/setningskader utbedret i 2007/2008. Noe skjevhet er ikke utbedret, men ingen forverring siden nåværende eier overtok huset.
- Vært sopp/råteskader i stykke av bjelke under tidligere terrassedør. Utbedret i 2023. Byttet ut bjelken og forsterket de resterende med 2"5. Isolerte hele gulvet i

- første etasje. Var noe kalkutslag tidligere.
- Kort periode med maur. Ble borte ved utskiftning av bjelke.
- Terrasse utbedret i 2022.
- Fornyelse av elektrisk anlegg i 2010. Utført av eier som er elektriker.
- Drenert huset selv i ca. 2007. Kjell Kanten drenerte hage i ca. 2020.
- Kjeller påbygget før overtakelse av huset. Bygget på terrasse og utvidelse av stue selv. Meldt inn.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklærings skjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning datert: 09.09.2023.

Ferdigattest / brukstillatelse

Færder kommune opplyser at det ikke finnes ferdigattest i deres arkiver. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg og terrasse, datert 15.09.2023.

Takstmann opplyser at det foreligger byggemeldte plantegninger for 1. og 2. etasje som stemmer med

dagens bruk. Det foreligger ikke plantegninger for kjeller. Han opplyser videre at det er utført arbeider bl.a. på takteking/gulv på veranda i 2. etasje, arbeider på pumpe/avløpsanlegg, drenert i hage mv.

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 panelovner og vedovn. Varmekabler i bad. 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.

Energiforbruk

Ca. 20 000 kwh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter

Kr. 10 698,- pr. år. Kommunale avgifter betales månedlig og vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 1 026 206,- pr. 31.12.21
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 3 694 343,- pr. 31.12.21

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

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

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område.

I henhold til kommuneplan ligger eiendommen i et område avsatt til blant annet boligbebyggelse-nåværende, byggegrense, ras- og skredfare samt LNRF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag-nåværende.

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

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:

Jordskifte, tinglyst 05.02.1964, dagboknr. 455, gjelder: Grensegangsforretning.

Rettsbok, tinglyst 13.11.1978, dagboknr. 7069, gjelder: Påle/fortøyningsinnretning må ikke plasseres nærmere enn 14,50 meter fra det punkt som bryggen på GBNR. 212/4 henger i, ,50 meter innenfor den nordvestre bryggetupp, og i en rett linje gjennom den nåværende påle mot en stor sten i vannkanten på den andre siden av

bukten.

Rettighet på eiendommen GBNR. 212/2 i Færder kommune:

Bestemmelse om båt-/bryggeplass, tinglyst 08.11.1947, dagboknr. 4012, gjelder: GBNR. 212/44 og 48 har rett til å oppføre brygge og sjøbod på hovedbølets strand (GBNR. 212/2).

Denne er ikke gjort hevd på av nåværende eier eller tidligere eiere på lang tid og retten er nok ikke relevant og mulig å etablere lengre.

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

Vei/vann/avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Det gjøres oppmerksom på at det går pumpeledning for spillvann og vannledning over eiendommen. Færder kommune opplyser at eiendommen har felles ledninger

sammen med andre eiendommer.

Selger opplyser at septiktank er fjernet.

Offentligrettslig pålegg

VIB opplyser at det var varslet tilsyn med fyringsanlegget 23.11.2016 og 26.10.2010, men ingen var til stede da tilsynet skulle gjennomføres. Varslet feiing er heller ikke utført da ingen var til stede ved gjennomføring.

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Kjøleskap, komfyr, platetopp, vifte, oppvaskmaskin og vaskemaskin.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter

avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

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: 94 81 40 53 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

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

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal

stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

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

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

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven

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

Finansiering

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

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiedomsskatt 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

Ødegårdsveien 25, 3145, Tjøme, Gnr. 212 bnr. 44 i Færder kommune

Eier

Marius Kristoffersen

Oppdragsnummer

28-23-0203

Meglern vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 0,95 % beregnet av

salgssummen inkludert evt. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 6 900,-, 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, egenerklærings skjema 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.

TEKNISKE DOKUMENTER

Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bakke Sørvik & Partners AS	Oppdragsnr.	28230203
Adresse	Ødegårdsveien 25		
Postnr.	3145	Sted	Tjøme
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2007	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Fra og til i perioder litt over ett år sist <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameier/bt/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1. Fornavn	Marius	Etternavn	Kristoffersen



SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER «Kommentar»

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 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:
 Frode sund på privaten,jobber i storbråten as.
 Bygget om rom-nye rør i rør.membrann lagt og trykktestet av erfaren sveiser med kurs.frode sund.
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?**
 Nei Ja Vet ikke Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
 Lagt og sveiset helt ny membran
- Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar Dugnadsarbeid
- Er arbeidet byggemeldt?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar All ombygging under meg er søkt om og godkjent
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar Nytt røropplegg, med tilkobling til offentlig .var septiktank frem til ganske nylig.
- 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
 Terjesen og Tjøme rør.
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
 Kontroll og omlegging til kum tilknyttet offentlig kloakk og vann.
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar Vært utbedret i 2007.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/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/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja Vet ikke Kommentar
 Blitt utbedret 2007-20008.no8 skjevhet utbedret,men ingen forverring siden overtak av huset.
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
- Nei Ja Vet ikke Kommentar
 stykke av bjelke under tidligere terrassedør.utbedret 2023,byttet ut bjelken og forsterket de resterende med 2"5,isolerte hele gulvet i første etasje. Var noe kalkutslag tidligere.
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja Vet ikke Kommentar
 Maur. Kort periode,ble borte for nå ved utskifting av bjelke.
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja Vet ikke Kommentar
 Terrasse. Utbedret 2022
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
- 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: _____
 Ca 2013 og 2022.meg selv og faglært venn på privaten.
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralstyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
- 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: _____
 Er elektriker selv,fornytt anlegg i ca 2010.
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja Vet ikke Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralstyr, ventilasjon)?
- Nei Ja Vet ikke Kommentar
 Lagt opp nytt el anlegg selv,fagbrev som elektriker.
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
- Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrearbeid etc.)?
- Nei Ja Vet ikke Kommentar
 Drenert huset selv.ca 2007.,kjell kanten dreneste hage i ca 2020
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
- Nei Ja Vet ikke
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
- Nei Ja Vet ikke Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
- Nei Ja Vet ikke Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- Nei Ja Vet ikke Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Verifisert av
SIGNICAT
05.04.2024

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av (df)/E-w/ma.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signering.

Nei Ja Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varlig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Vet ikke Kommentar

Kjeller påbygget før overtakelse av huset.bygget på terrasse og utvidelse av stue selv.meldt inn

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

All ombygging etter min overtakelse er søkt Im og godkjent

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av (df)/E-w/ma.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signering.

Verifisert av
SIGNICAT
05.04.2024

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

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

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
- Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/AnticimexVilkaar>

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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 05/04/2024 11:40:09 (EES-versjon: 2)

Dette dokumentet er signert med PAdES-komalet (PDF Advanced Electronic Signatures) av (dfj)/E=litma.no. Dette sikrer dokumentet og deis vedlegg mot endringer eller signering.

Verifisert av
SIGNICAT
05.04.2024



Tilstandsrapport

Ødegårdsveien 25, 3145 TJØME

FÆRDER kommune

gnr. 212, bnr. 44



Areal (BRA): Enebolig 247 m²



Befaringsdato: 27.08.2023

Rapportdato: 09.09.2023

Oppdragsnr.: 15278-1473

Referansenummer: NP7990

Autorisert foretak: Bolignakst Vestfold AS

Vår ref: TR



Gyldig rapport
15.09.2023

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



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takst rapportene 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 oppnå 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.: 15278-1473

Befaringsdato: 27.08.2023

Side: 2 av 18

Ødegårdsveien 25, 3145 TILØME
Gnr. 212 - Bnr 44
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 (søknadsstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som situasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og settes for situasje 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 (søknadsstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen 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 situasje 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 åpenbar kan påvirke hel- og miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer, og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15278-1473

Befaringsdato: 27.08.2023

Side: 3 av 18



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

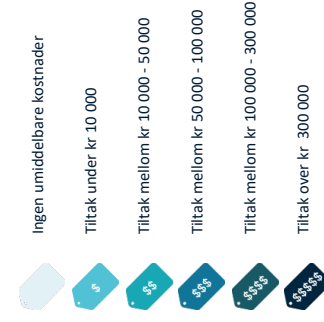
Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningdelen da bare har normal situasjon.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

TG 0	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på situasjon og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG 1	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal situasjon, og straksiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk situasjon eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
TG 3	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
TG IU	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et prisbud 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.



Oppdragsnr.: 15278-1473

Befaringsdato: 27.08.2023

Side: 4 av 18

Ødegårdsveien 25, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 44
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i tre over grunnmur i 1949 og tilbygd i 1993/2001 i flg. tegninger. Boligen er oppført i to etasjer samt kjeller og krype loft.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tiliggende stue og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedørende fukt påvist. Selger opplyser at rommet ble renoverert i 2011 og at arbeidene ble utført dels ved egeninnsats/dugnad og dels av fagfolk.

Selger opplyser videre om følgende:

- har tidligere vært tegn til mus.
- har vært maur - behandlet med gift.
- har vært lekkasje i verandagulv i 2. etasje - utbedret.
- har vært lekkasje under kjøkkendør - utbedret.
- utført diverse bygningsmessige arbeider ved egeninnsats/dugnad.

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG

Takkonstruksjon i tre. Bordtak som undertak.
Taket er tekket med glassert teglstein.
Takterenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning (fra ca 2011 i flg. selger).
Vinduer i tre fra bl.a. 1977/-93, 2005/-07/-11.
Ytterdører i tre bl.a. fra 2008/-11.
Veranda i tre (2. etasje). Veranda er tekket med asfaltbelegg.
Utvendig trapp i tre.

INNVENDIG

Gulvoverflater for det meste med fliser, laminat, betonggulv. Veggoverflater med for det meste med malte plater, tapet og murvegger.
Platede/malte tak.
Trebjelkelag som etasjeskiller. Strøpt betonggulv mot grunnen. Lecaplan som dekke over deler av kjeller.
Tegl-/mursteinspipe. Vedovn. Sottluke.
Innvendige trapper i tre.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM

Bad/wc:
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj med glassbyggerstein, innbygd badekar. Tre plåstluk.
Ventilering via vifte i vegg samt luftespalte i dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integreert platetopp og stekeovn.
Kjøkkenventilator med kulfilter.

SPECIALROM

Toalettrom inneholdende toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger for det meste i plast (rør i rør) og noe kobber.
Innvendige avløpsrør av plast og søl/støpejern.
Ventilering via ventil i vegg eventuelt tak i enkelte rom. Luftespalte i et vindu. Avtrekk via vifte i bad.
Oppvarming med panelovner. Varmekabler i bad.
Varmtvannsbøder på 287 l.
Hovedsirkning 50 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/15/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

Ukjent byggegrunn.
Drenering med grunnmurplast/drensør.
Grunnmur dels i betong eventuelt med sparestein og dels i Lecablokker.
Dels skrånende tomt.
Utvendige vann-/avløpsledninger med ukjent utførelse og alder. Offentlig vann-/avløp via private/feiltes stikkledninger. Avløp via kvern/pumpe.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

[Gå til side](#)

Enebolig	TOTALT	P-ROM	S-ROM
ETASJE	101	20	81
Kjeller			
1. Etasje	93	93	0
2. Etasje	53	53	0
Krype loft	0	0	0
Sum	247	166	81

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 15278-1473

Befaringsdato: 27.08.2023

Side: 5 av 18

Ødegårdsveien 25, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 44
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Det foreligger byggemeldte plantegninger for 1. og 2. etasje som stemmer med dagens bruk.
Det foreligger ikke plantegninger for kjeller.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Det foreligger byggemeldte plantegninger for 1. og 2. etasje som stemmer med dagens bruk.
Det foreligger ikke plantegninger for kjeller.

Oppdragsnr.: 15278-1473

Befaringsdato: 27.08.2023

Side: 6 av 18

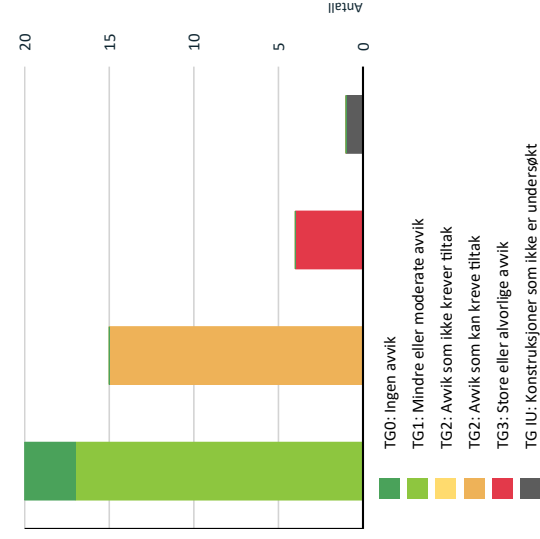
Ødegårdsveien 25, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 44
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

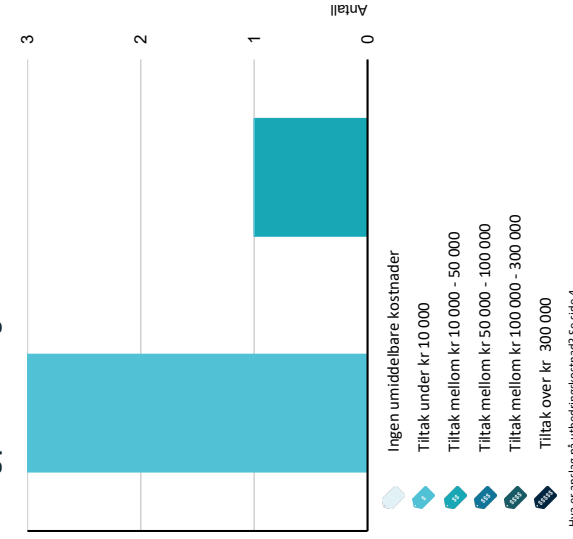


Sammen drag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesieit for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tiltak - 2 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er ikke montert rekkverk.

Mangler rekkverk ved trapp fra veranda.

Kostnadsestimat: Under 10 000



[Gå til side](#)

Tiltak - 2 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 15 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 40 mm i hele rommet i soverom 2. etasje nordost.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



[Gå til side](#)

Tiltak - 2 Innvendige trapper - 2

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



[Gå til side](#)

Tiltak - 1 Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tiluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tiltak - 1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft



[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 15278-1473

Befaringsdato: 27.08.2023

Side: 7 av 18

Sammendrag av boligens tilstand

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

Delar av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Balkong/terrasse ligger over innredet boligrom - risikokonstruksjon. Konstruksjonsutformingen gir økt fare for skader.

⚠️ AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

[Gå til side](#)

⚠️ Utvendig > Nedløp og beslag

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

⚠️ Utvendig > Vinduer

Det er påvist andre avvik:

Under henvisning til glassenes alder er det påregnelig med punktering/luftlekkasje i glass.

[Gå til side](#)

⚠️ Utvendig > Utvendige trapper

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

[Gå til side](#)

⚠️ Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 15 mm og mindre i hele rommet i stue/kjøkken.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm og mindre i hele rommet i hall/trapperom.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 15 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 25 mm i hele rommet i soverom 2. etasje sydøst.

⚠️ Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet.

⚠️ Innvendig > Pipe og ildsted

Det er avvik:

Åpent hull etter tidligere ildsted.

[Gå til side](#)

⚠️ Innvendig > Rom Under Terreng

Det er avvik:

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 15278-1473

Befaringsdato: 27.08.2023

Side: 8 av 18

Ødegårdsveien 25, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 44
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOILIG

Byggeår	Kommentar
1949	I fig. eier.

Tilbygg / modernisering	
1993	Tilbygg Tilbygg kjeller og inngangsparti.
2001	Tilbygg Tilbygg stue.
2012	Tilbygg Tilbygg veranda og del ved inngangsparti

UTVENDIG

Taktekking

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

Nedløp og beslag

Takrenner/beslag i stål.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Snøfångere bør/må monteres.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledding (fra ca 2011 i fig. selger).

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon i tre. Bordtak som undertak.

Delar av isolasjon bør monteres på krylloft.

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 15278-1473

Befaringsdato: 27.08.2023

Side: 9 av 18

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rekverksghøder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- ### Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverksghøder opp til dagens krav.

INNSENDIG

Overflater

Gulvoverflater for det meste med fliser, laminat, betonggulv. Veggoverflater med for det meste med malte plater, tapet og murvegger. Platede/malte tak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebeleglag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Lecaplan som dekke over deler av kjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell/planavvik på ca 15 mm og mindre i hele rommet i stue/kjøkken.
- Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm og mindre i hele rommet i hall/trapperom.
- Målt høydeforskjell/planavvik på ca 15 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 25 mm i hele rommet i soverom 2. etasje sydøst.

Konsekvens/tiltak

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

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Trebeleglag som etasjeskiller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell/planavvik på ca 15 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 40 mm i hele rommet i soverom 2. etasje nordøst.

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 15278-1473

Befaringsdato: 27.08.2023

Side: 10 av 18

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Ulrike høyder på opptrinn i begge innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige trapper - 2

Innvendig trapp i tre (kjeller).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

Innvendige dører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- ### Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc:
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj med glassbyggerstein, innbygd badekar. Tre plastsluk.
Ventilering via vifte i vegg samt luftespalte i dør.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Plated/malt tak.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt. Er fall til sluk fra hele eller deler av gulvet for øvrig også.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

Pipe og ildsted

Tegl-/mursteinspipe. Vedovn. Sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Åpent hull etter tidligere ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Hull etter tidligere ildsted må tettes.

Rom Under Terreng

Veggkonstruksjonen er utført med gipsplater stønderverk/sviller av tre mot Lecablokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Utført hulltaking og fuktmåling i utforet vegg.

Fuktvotmåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 20% i svill ved hull. Fuktnivået er i grenseområde for utvikling av råte/fuktskader. Konstruksjonen betraktes som risikokonstruksjon med erfaringsmessig høyere skadefrekvens enn grunnmur uten trekonstruksjoner på innsiden.

Det er også registrert fukt i grunnmur/kjellergulv ved hjelp av fuktindikator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. Det kan ikke utelukkes at tiltak bør iverksettes eventuelt at konstruksjonen kontrolleres ytterligere.

Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverksghøder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Befaringsdato: 27.08.2023

Side: 11 av 18

Tilstandsrapport

SPECIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom inneholdende toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tiluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Konsekvens/tiltak**
 - Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
 - Det bør etableres tilfredsstillende tiluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimert: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger for det meste i plast (rør i rør) og noe kobber.

AVLØPPSRØR

Innvendige avløpsrør av plast.

AVLØPPSRØR - 2

Innvendige avløpsrør av soil/støpjern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Ventilering via ventil i vegg eventuelt tak i enkelte rom. Luftespalte i et vindu. Avtrekk via vitte i bad.

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.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Oppdragsnr.: 15278-1473

Befaringsdato: 27.08.2023

Side: 12 av 18

Tilstandsrapport

6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

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

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

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

Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnnet manglende dokumentasjon/samsvarserklæringer på utførte arbeider.

Branntekniske forhold

Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

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

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

Oppdragsnr.: 15278-1473

Befaringsdato: 27.08.2023

Side: 13 av 18

Andre VVS-installasjoner

Oppvarming med panelovner. Varmekabler i bad.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 287 l.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringsiltak 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 (trygvere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittisyn) eller registrert elektrikerkompetanse, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegg 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 elektrikerkompetanse.

Hovedsirkning 50 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/15/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

1. Foreligger det eittisynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eittisynsrapport (dvs en el-tisynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (Årstall)
Dels oppgrader/dels fornyet ca 2010.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Utført arbeider på elektrisk anlegg dels ved egeninnsats (fagbrev som elektriker).

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRRUM) + S-ROM (SEKUNDÆRRUM)
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-sakkynndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakknyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakknyndig 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 bygningsakknyndige 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?](#)

Oppdragsnr.: 15278-1473

Befæringsdato: 27.08.2023

Side: 14 av 18

Arealer

Enebolig					
Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	101	20	81	Trapperom , Gang	Disp. rom, 3 Boder
1. Etasje	93	93	0	Hall m/trapp , Stue/kjøkken , Bad/wc	
2. Etasje	53	53	0	Trapperom/gang , 3 Soverom , Toalettrom	
Krypeløft	0	0	0		
Sum	247	166	81		

Kommentar

Toaletterom i 2. etasje er ikke måleverdig i hhht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014 - 2. utgave 9.2.15 (må være min. takhøyde på 1,90 m i min. 0,6 m bredde).

Krypeoft er ikke måleverdig i hhht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014 - 2. utgave 9.2.15.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger byggemeldte plantegninger for 1. og 2. etasje som stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke plantegninger for kjeller.

Brannceller

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

Nyere håndverksjenester

Er det tillegg eier utført håndverksjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Utført arbeider bla.a. på takteking/gulv på veranda i 2. etasje, arbeider på pumpe/avløpsanlegg, drenert i hage m.v. Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Ja Nei

Oppdragsnr.: 15278-1473

Befæringsdato: 27.08.2023

Side: 15 av 18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2023	Tore Rønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3811 FÆRDER	212	44		0	1483,7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ødegårdsveien 25

Hjemmelshaver

Kristoffersen Marius

Siste hjemmelsovergang

År
2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.08.2023		Gjennomgått	0	Nei
Bruktillat./ferdigatt.		Selger har igangsatt prosess med søknad om ferdigattest.	Finnes ikke	0	Nei
Tegninger	13.06.2012		Gjennomgått	0	Nei

Oppdragsnr.: 15278-1473

Befaringsdato: 27.08.2023

Side: 16 av 18

Ødegårdsveien 25, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 44
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomene på skade, sterk siltasje eller nedsett 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 TGO og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal siltasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intereller, og kan ikke forventes 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 markedsprts på materialer og tjenesteyter.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningsstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

Oppdragsnr.: 15278-1473

Befaringsdato: 27.08.2023

Side: 17 av 18

eller gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- i) Bad, vaskerom (våtrom)
- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverksnøyeråpninger, uovnlige bruksendringer, brannceller mv.
- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde et-lisyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrologlig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, pipe, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvile- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggsystemets eller bygningselementets tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningselement befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råt, sopp og skadedyr.
- Fuktisøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerektrode og pigger).
- Utvidet fuktisøk (hulltakning): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførte kjellervegger og eventuelt i oppførte kjellergulv.
- Normal siltasjegråd: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningselementets alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være fjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

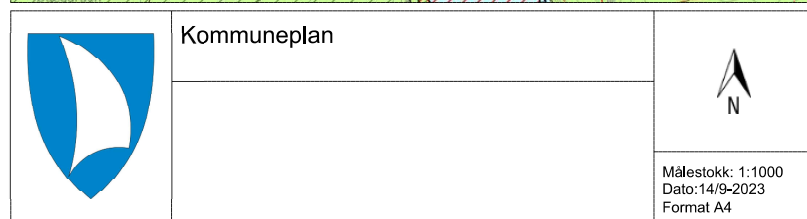
AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttre vegger). I tillegg til gulv høyde 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 primærdeelen. 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 bygningssakkyndiges 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 godkjennelse 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 areal kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

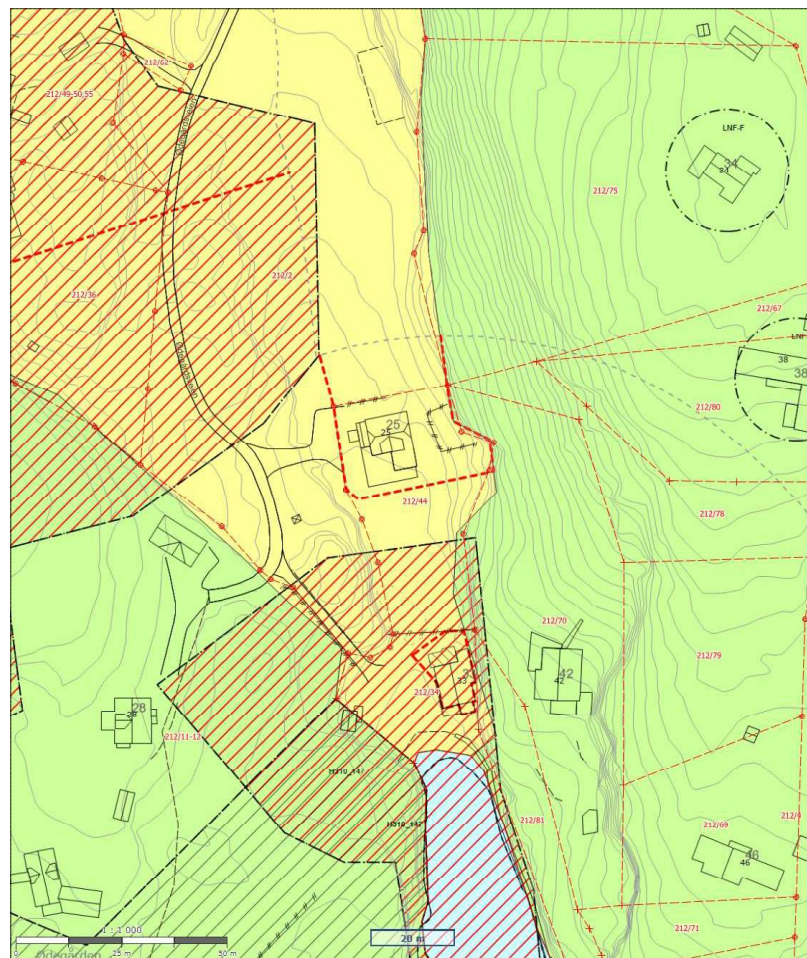
Oppdragsnr.: 15278-1473

Befaringsdato: 27.08.2023

Side: 18 av 18



Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.



Tegnforklaring

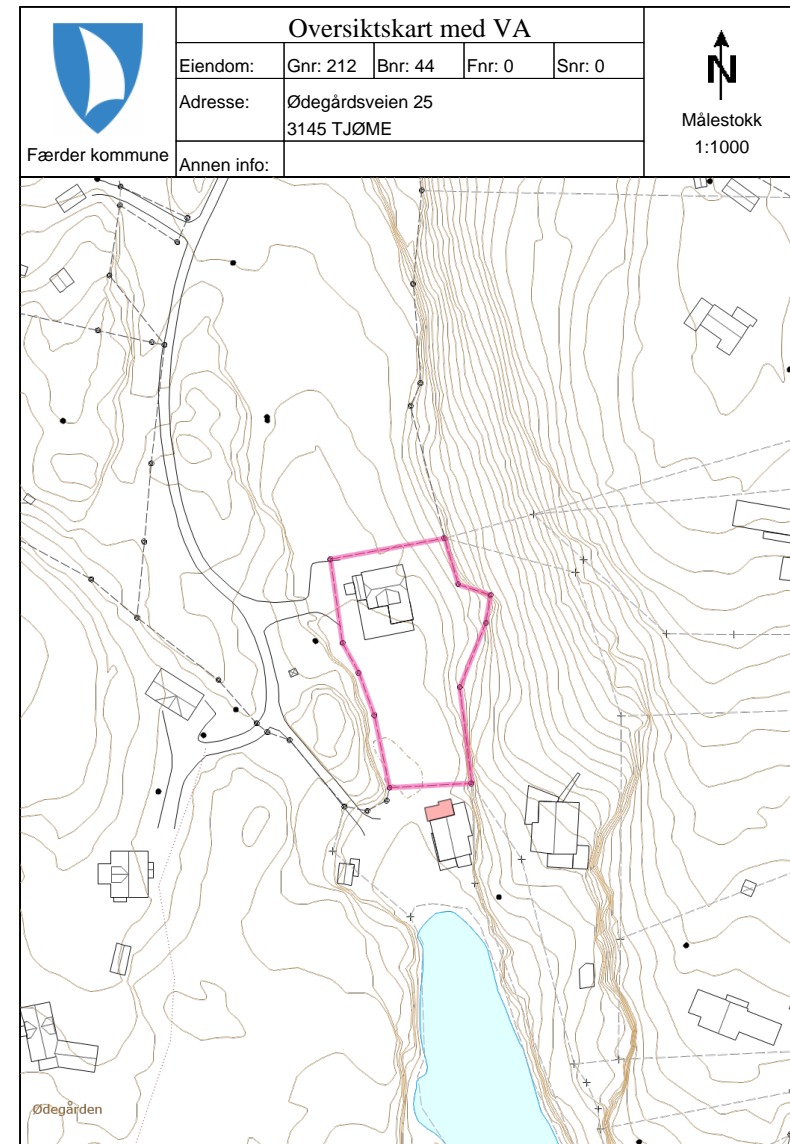
- | | | |
|---|---|--|
| Strandlinje sjø | Byggegrense | Nøyaktig eiendomsgrense |
| Anslått eiendomsgrense | Nøyaktig grensepunkt | Anslått grensepunkt |
| Matrikelnummer. | Terrengform | Gatelys (belysningspunkt) |
| Mast | Bygningslinje | Låvebru |
| Mønelinje | Takkant | Taksprang |
| Trapp inntill bygg | Veranda | Annet vegareal avgrensning |
| Vegdekkekant | Sti | Husnummer |
| Privatveg gatnavn . | Kystkontur | Grense for arealformål |
| Grense for angitt hensynsoner | Hensyn friluftsliv | Boligbebyggelse - Nåværende |
| LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende | LNFR for spredt fritidsbebyggelse - Nåværende | Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - Nåværende |
| KpOmråde planforslag | KpOmråde gjeldende | Forseningskurve |
| Høydekurve | | |

11.08.2023 16:14:05 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

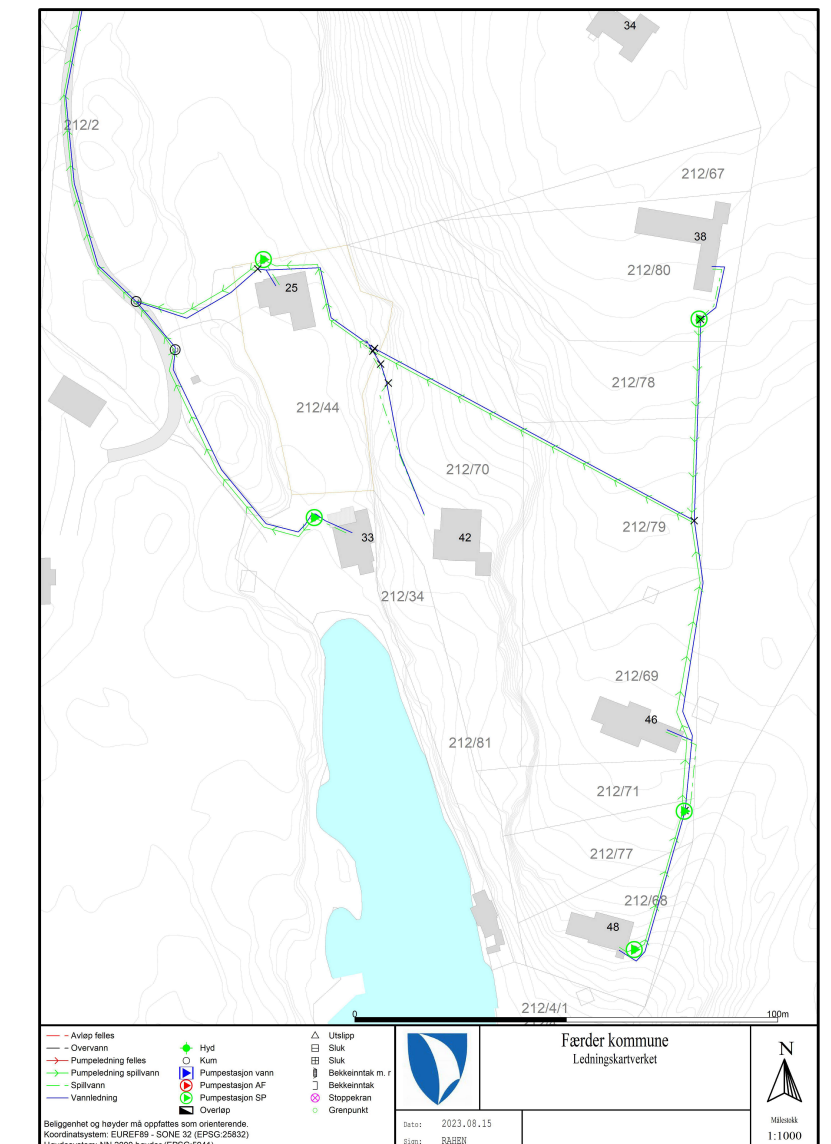
Tegnforklaring

- | | | |
|------------------------------|-----------------------------|---|
| Nøyaktig eiendomsgrense | Anslått eiendomsgrense | Nøyaktig grensepunkt |
| Anslått grensepunkt | Matrikelnummer. | Bygg og anlegg |
| Gateløys (belysningspunkt) | Mast | Skap |
| Masteomriss | Trase | Bygningsdelelinje |
| Bygningslinje | Mønelinje | Takkant |
| Taksprang | Trapp inntill bygg | Veranda |
| Annet vegareal avgrensning | Vegdekkekant | Sti |
| Sti/traktorveg med belysning | Husnummer | Husnummer med bokstav |
| Privatveg gatenavn | KpBestemmelseGrense | KpBestemmelseOmråde |
| KpBestemmelseGrense | KpBestemmelseOmråde | Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig |
| Grense for arealformål | Grense for faresoner | Ras- og skredfare |
| Boligbebyggelse - Nåværende | Boligbebyggelse - Fremtidig | LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende |
| KpOmråde gjeldende | Høydekurve | |



Tegnforklaring

- | | | |
|-------------------------|------------------------|----------------------------|
| Nøyaktig eiendomsgrense | Anslått eiendomsgrense | Nøyaktig grensepunkt |
| Anslått grensepunkt | Terrenform | Gateløys (belysningspunkt) |
| Mast | Bygningslinje | Låvebru |
| Mønelinje | Takkant | Taksprang |
| Trapp inntill bygg | Veranda | Annet vegareal avgrensning |
| Vegdekkekant | Sti | Godkjente byggetiltak |
| Kystkontur | Forsenkningskurve | Høydekurve |
| Havflate | | |



skp. k. 15. - 9/11. 1947.

Aviskriftav dagbok nr. 40/2 18-8 NOV. 1947
Tønsberg saksarkiveringsbuds

SKJÖTE.

Undertegnede Hulda Jørgensen, f. 2/6.1881, selger, skjøter og overdrar herved til her Hans Wilhelmsen, f. 25/7.1899, parsellene "Sjøgløtt 2" og "Strandlia", gnr. 12, bnr. 44 og 48 av skyld henholdsvis 2 Øre og 1 Øre i Tjøme.

Kjøpesummen, der utgjør kr. 1.358,-, er betalt. Kjøperen skal ha rett til å oppføre egen brygge og sjøbod på hovedbilletts strand.

Tjøme den 3. november 1947.

Hulda Jørgensen.

Det attesteres at Hulda Jørgensen egenhendig i mit påsyn har undertegnet dette skjøte og at han er over 21 år.- Tjøme den 3. november 1947.

J. Johnsen,
lensmann.

Det attesteres at kjøperen er hjemstavnsberettiget og fast bosatt i Tjøme.

J. Johnsen.

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-23-0203 (Anette Reed)
Vår referanse: 3262072/22115387
Bestilling: C3 2023-08-16 64

Dato
16.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
455	91	5.2.1964	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3811 FÆRDER	211	1	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. 1964/455/91
Uthentet 2023-08-17 10:20

Side 1 av 12

Kfr.
15 FEB 1964

U T S K R I F T
A V

Vestfold jordskifterett sin rettsbok nr. 47, side 147 - 151, 199 - 201 og 219 og 227. Utskrifta gjelder sak nr. 52/1961, grensegangs- og avløsningssak vedkommende de nedenfor oppførte eiendommer i Tjøme kommune Vestfold fylke.

1. Gnr. 11 bnr. 1,	eier Herlof Herlofsen.
2. " 12 " 1,	" Tjøme Verk og Bunkerstasjon.
3. " 12 " 3,	" Forsvarsdepartementet.
4. " 12 " 4,	" Pelle(Kllen) Thommesen.
5. " 12 " 8,	" Martha Wolden.
6. " 12 " 11,	" Konstanse Jensen.
7. " 12 " 34, 43, 51,	" Ruth Jørgensen.
8. " 12 " 36,	" Ingebjørg Baumann.
9. " 12 " 38, 56	" Wilhelm Wilhelmsen.
10. " 12 " 44, 48	" Hans Wilhelmsen.
11. " 12 " 49, 55, 62	" Arnt Jørgensen.
12. " 12 " 63,	" Solveig Jørgensen.
13. " 12 " 75,	" Anna Fredrikke Heftye.
14. " 12 " 2, 9, 42, 52, 61	" Olav Hove.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX



Attestert kopi av dok.nr. 1964/455/91
Uthentet 2023-08-17 10:20

Side 3 av 12

- 5 -

(1)

År 1963 den 5. oktober ble jordskifterett på ny holdt i huset til Olav Hove på Mågerø i Tjøme herred.

Rettens formann: Jordskiftedommer Erling Øyehaug.
Jordskiftemenn: 1. Aksel Bjørnskau, Hulebakk.
2. Mangaar Ottersen, "

Sak nr. 52/1961.
Saksøker: Olav Hove, eier av gnr. 12 bnr. 2,9,42, 52 og 61.
Saksøkt: 1. Forsvarsdepartementet, eier av gnr. 12 bnr. 3.
2. Tjøme Verk og Bunkerstasjon, eier av gnr. 12 bnr. 1.
3. Otto Christian Wolden, eier av gnr. 12 bnr. 8.
4. Pelle Thommesen, " " " 12 " 4.

Til stede: Olav Hove, konsulent Fog og Oppsynsmann Sjøvaag ved luftforsvarets stasjon Mågerø, for Forsvarsdepartementet, Markus Lystad for Mågerø Verft og Pelle Thommesen.

Saka gjelder: Utvidelse av grensesak nr. 52/1961 til også å gjelde avløsning av beiterett som gnr. 12 bnr. 2 m.fl. har i eiendommene til de ovenfor oppførte saksøkte.

Saksøker og saksøkte hadde ordet til framstilling av saka. Det var ingen ~~xxx~~ av de saksøkte som satte seg mot at avløsningen ble gjennomført. Saka blir derfor å fremme.

Etter lengre drøftinger i rettslokalet og befarung i marka, satte jordskifteretten fram et forslag til forlik for avløsning av beiteretten som er nevnt foran.

Dette forliket går ut på at:
betaler
Eieren av gnr. 12 bnr. 1 ~~betaler~~ eieren av gnr. 12 bnr. 2 m.fl. kr. 750,00.
Eieren av gnr. 12 bnr. 3 betaler eieren av gnr. 12 bnr. 2 m.fl. kr. 375,00.
Eieren av gnr. 12 bnr. 8, betaler eieren av gnr. 12 bnr. 2 m.fl. kr. 375,00.

- 6 - (2)

Eieren av gnr. 12 bnr. 4 avstår til eieren av gnr. 12 bnr. 2 m.fl. en trekant ved sydenden av Mågerøskilen på vestsiden av Mågerøveien på ca. 750 m².

Alt dette skal være full og endelig erstatning for den omhandlede beiterett.

De framførte parter var for sitt vedkommende enige i forlikforslaget, men spesielt eieren av gnr. 12 bnr. 4 ønsket å tenke over det, bl.a. for å diskutere forslaget med sin bror Thommes Thommesen, eier av gnr. 12 bnr. 72 og 73. Dette ble innvilget av jordskifterettens

Nå godtok imidlertid Pelle Thommesen forlikforslaget fullt ut også for den del som måtte hefte på sin brors eiendom, gnr. 12 bnr. 72 og 73. Dette blir da et forhold mellom ham og henne. Dette bekreftes herved av hennes underskrift.

Elien (Pelle) Thommesen.
Sign.

Dokumentene nr. 9 og 10 ble levert tilbake til Asbjørn Jørgensen på vegne av sin mor Ruth Jørgensen.

Saka ble deretter utsatt til senere.

Omkostningene ved dette møtet blir å oppgjøre ved et senere møte.

Retten hevet.

Mågerø 5. oktober 1963.

Erling Öyehaug.
Sign.

Mangaar Ottersen. Aksel Bjørnskau.
Sign. Sign.

- 7 - (3)

År 1963 den 8. november ble jordskifterett på ny holdt i huset til Olav Hove på Mågerø i Tjømme herred.

Rettens formann: Jordskifedommer Erling Öyehaug.

Jordskiftemenn: 1. Aksel Bjørnskau, Hulebakk.

2. Mangaar Ottersen, "

Sak nr. 52/1961, utsatt fra 5. oktober 1963.

Saksøker: Olav Hove, eier av gnr. 12 bnr. 2,9,42,52 og 61.

Saksøkt: 1. Herlof Herlofsen, eier av gnr. 11, bnr. 1.

2. Tjømme Verk og Bunkerstasjon, " " " 12, " 1.
3. Forsvarsdepartementet, " " " 12, " 3.
4. Pelle Thommesen, " " " 12, " 4.
5. Martha Wolden, " " " 12, " 8.
6. Konstanse Jensen, " " " 12, " 11.
7. Ruth Jørgensen, " " " 12, " 34,43,51.
8. Ingebjørg Baumann, " " " 12, " 36.
9. Wilhelm Wilhelmsen, " " " 12, " 38,56.
10. Hans Wilhelmsen, " " " 12, " 44, 48.
11. Arnt Jørgensen, " " " 12, " 49,55,62.
12. Solveig Jørgensen, " " " 12, " 63.
13. Anna Fredrikke Heftye, " " " 12, " 75.

Saka gjelder: Fortsettelse av grensegangforretning vedkommende saksøkerens eiendom mot de forannevnte parter nr. 1,4, 6,7,8,9,10,11,12 og 13, samt avlønnsforretning mot foran nevnte parter nr. 2,3,4, og 5.

Til stede: Olav Hove, Arnt Jørgensen, Ruth Jørgensen, Thomas H. Heftye på vegne av hustruen, Anna Fredrikke Heftye, Konstanse Jensen, Einar Hauan for Mågerø Verft, Sverre Sjøvåg for Luftforsvarets Stasjon, Mågerø, Herlof Herlofsen og Solveig Jørgensen.

- 8 - (4)

Rettens formann la fram:

15. Fotostatkopi av skylddelingsforretning på gnr. 12 bnr. 43.
 16. Fotostatkopi av skylddelingsforretning på gnr. 12 bnr. 51.
 17. Skriv av 11/10 - 1963 fra o.r. sakfører H. D. Krogh - Hansen.
 18. Skriv av 6/9 - 1963 fra Olav Hove.
 19. Skriv fra Det Kongelige Forsvarsdepartement av 10/10 - 1963.
 20. Berømmelse av møtet i dag av 30/10 - 1963.
 21. Skriv fra Anna Fredrikke Heftye av 1/11 - 1963.
 22. Skriv fra Det Kongelige Forsvarsdepartement av 6/11 - 1963.
 23. Fullmakt fra Anna Fredrikke Heftye til sin mann Thomas H. Heftye av 7/11 - 1963.
- De framlagte dokumenter ble lest opp.
Thomas H. Heftye la fram:
24. Fotostatkopi av skylddelingsforretning på gnr. 12 bnr. 76.
 25. Fotostatkopi av skylddelingsforretning på gnr. 12 bnr. 75.

En behandlet først tvisten om grensa mellom Hove og Arnt Jørgensen. Etter megling ble partene enige om grensa mellom eiendommene oppe ved grøfta og veien.

Derfor også dissens mellom samme parter om grensa ved sjøen. Etter forhandlinger med partene ble disse enige om grensa slik: Fra merkestein ved sjøen går grensa sydover 10,0 m i retning kors i fjell ved sjøen i grensa mot gnr. 12 bnr. 36, hvor grensa skal vinkle og gå utover sjøen i retning vestre spiss på Ögårdsodden.

- 9 - (5)

Grensene er tidligere og i dag avmerka i marka og beskrives her slik:

Grensebeskrivelse.

Grense nr. 1. mellom gnr. 12 bnr. 9, eier Olav Hove på vestre og nordre side og gnr. 12 bnr. 55, eier Arnt Jørgensen på de motsatte sider, går ut fra merkestein (1) ved sjøen og går sydover 10,0 m i retning av kors i fjell ved sjøen i grensa mot gnr. 12 bnr. 36, hvor grensa vinkler og går utover sjøen i retning vestre spiss på Ögårdsodden til den møter naboelendommens grense.

Grensa går også ut fra merkestein (1) mellom samme eiendommer i østlig retning, 10,4 g 14,3 m til et punkt i grøft i grensa mot gnr. 12 bnr. 63.

Grense nr. 2. mellom gnr. 12 bnr. 9 på vestre, nordre og østre side og gnr. 12 bnr. 63, eier Solveig Jørgensen på de motsatte sider, går ut fra 1. grenses endepunkt (det sist beskrevne) og går i retning 399 g 0,5 m til kors i jordfast stein(2) på grøftkant og samme retning 21,2 m til kors i fjell (3), derfra i retning 5 g 17,4 m til kors i fjell (4), så 135 g 23,8 m til kors i fjell (5), så 208 g 20,9 m til merkestein (6) og videre samme retning 1,1 m til midt i grøft i grensa mot gnr. 12 bnr. 55.

Grense nr. 3. mellom gnr. 12 bnr. 9 på nordre og austre side og gnr. 12 bnr. 49, eier Arnt Jørgensen på motsatte sider, går ut fra 2. grenses endepunkt og går i retning 78 g 24,2 m til vinkelpunkt, derfra i retning 196 g 0,4 m til merkestein (7) og samme retning 24,5 m til merkestein (8) i grensa mot gnr. 12 bnr. 62.

Grense nr. 4. mellom gnr. 12 bnr. 9 på nordre, austre og søre side og gnr. 12 bnr. 62 på de motsatte sider, går ut fra 3. grenses endepunkt og går i retning 136 g 17,5 m til kors

- 10 - (6)

i fjell (9) i fjellveggen ved gårdsveien, derfra i retning 231 g 6, 2 m til kors i jørdfast stein (10), derfra i retning 343 g 16,0 m til kors i fjell (11) i grensa mot gnr. 12 bnr. 49.
Grense nr. 5. Mellom gnr. 12 bnr. 9 på austre side og gnr. 12 bnr. 49 på vestre side, går ut fra 4. grenses endepunkt og går i retning 215 g 17,3 m til kors i fjell (12) i grensa mot gnr. 12 bnr. 36.
Grense nr. 6. mellom gnr. 12 bnr. 9 på nordaustre og austre side og gnr. 12 bnr. 36, eier Ingebjørg Baumann på sørvestre og vestre side, går ut fra 5. grenses endepunkt og går i retning 167 g 21,0 m til merkestein (13) ved gårdsveien, derfra i retning 212 g 28,2 m til kors i fjell (14) og samme retning 37,0 m til kors i fjell (15) på fjellkant i grensa mot gnr. 12 bnr. 11 og 12.
Grense nr. 7. mellom gnr. 12 bnr. 9 på nordaustre side og gnr. 12 bnr. 11 på den motsatte side, går ut fra 6. grenses endepunkt og går i retning 151 g 24,3 m til kors i fjell (16), 160 g 13,7 m til nordvestre portstolpe (17) ved gårdsveien til bnr. 11 og derfra i retning 150 g 3,3 m til søraustre portstolpe (18), derfra etter steingard i retning 137 g 5,6 m til kors i fjell (19) og derfra i retning 166 g 20,6 m til kors i fjell (20) i grensa mot Fanteflekken, gnr. 12 bnr. 34.
Grense nr. 8. mellom gnr. 12 bnr. 2 på nordre side og gnr. 12 bnr. 34, eier Ruth Jørgensen på motsatte side, går ut fra 7. grenses endepunkt og går i retning 124 g 5,5 m til kors i fjell (21), 74 g 5,1 m til kors i fjell (22) og 28 g 2,9 m til kors i jordfast stein (23) (gammelt merke) i grensa mot gnr. 12 bnr. 44 og 48.
Grense nr. 9. mellom gnr. 12 bnr. 2, eier Olav Hove på vestre og nordre side og gnr. 12 bnr. 44 og 48, eier Hans Wilhelmsen på de motsatte sider, går ut fra 8. grenses endepunkt og går nordover etter austre kant av åpen grøft 56,5 m til

- 11 - (7)

gjerdende (jernstolpe) mot grøfta. Derfra i retning 88 g 27,7 m etter gjerde på jernpæler til bolt i fjell (24) i grensa mot gnr. 12 bnr. 4.
Grense nr. 10. mellom gnr. 12 bnr. (2) 42,52,61 på vestre side og gnr. 12 bnr. 4, eier Pelle Thommesen på austre side, går ut fra 9. grenses endepunkt og går i retning 388 g 32,1 m til kors i fjellvegg (25), 27 g 6,0 m til kors i fjellvegg (26) og 2 g 23,8 m til bolt i fjellvegg (27), derfra i retning 21 g 23,0 m til grensa mot gnr. 12 bnr. 75, eier Anna Fredrikke Heftye.
Grense nr. 11. mellom gnr. 12 bnr. 9 på søraustre side og gnr. 11 bnr. 1, eier Herlof Herlofsen på nordvestre side, går ut fra merkestein (28) ved sjøen, ògårdskilen, Volleskjærkilen, og grensa går ut over sjøen i retning 270 g 25,0 m til et punkt i sjøen hvor grensa vinkler og går videre utover sjøen i retning 242 g.
Grensa på land fortsetter så fra merkestein 28 og går i retning 42 g 40,7 m til kors i fjellvegg (29), derfra etter steingard i retning 394 g 23,4 m til kors i jordfast stein (30), derfra i retning 54 g 14,2 m til kors i jordfast stein (31) i steingard mot hovedveien.
Grensa fortsetter så på nordaustre side av hovedveien i kors i jordfast stein (32) og grensa går etter steingard i retning 40 g 31,1 m til kors i jordfast stein (33), 58 g 30,1 m til merkestein (34), derfra i retning 57 g 62,1 m til nedslått rognepåle (35) i Flosund (Mågerökilen) og derfra går grensa utover sjøen i retning 44 g på vestre spiss av Løkeskjær.
Grense nr. 12. mellom gnr. 12 bnr. 2, eier Olav Hove på vestre side og gnr. 12 bnr. 4, eier Pelle Thommesen og Thommes-Thommesen på austre side, går ut fra kors i jordfast stein (36) på nordre side av Mågerøveien og går i retning 342 g 22,2 m til merkestein (37) ved sjøen i Mågerökilen, hvor grensa

- 12 - (8)

vinkler og går utover sjøen i retning på vestre spiss spiss av Løkeskjær, retning 40 g.
Grense nr. 13. mellom gnr. 12 bnr. 42,52 og 61, eier Olav Hove på vestre side og gnr. 12 bnr. 75, eier Anna Fredrikke Heftye på austre side, går ut fra 10. grenses endepunkt og går i retning 2 g etter fjellfot 30,0 m til kors i fjellvegg (38) i grensa mot gnr. 12 bnr. 51.
Grense nr. 14. mellom gnr. 12 bnr. (2) 42, 52, 61, eier Olav Hove på søre side og gnr. 12 bnr. 43 og 51 på nordre side går ut fra 13. grenses endepunkt og går i retning 307 g 31,5 m til merkestein (39), derfra i retning 20 g langs austre side av gårdsveien 72,5 m til grensa mot gnr. 12 bnr. 38, eier Willy Wilhelmsen.
De oppgitte retninger er oppgitt i forhold til magnetisk nord og avstandene er målt horisontalt.
Omkostningene -----
Kunngjøring fant sted den 8. november 1963 ved at rettsboka ble lest opp.
Tilstede ved kunngjøringa var: ~~XXXXXXXX~~ Olav Hove, Herlof Herlofsen, Arnt Jørgensen, Ruth Jørgensen, Thomas H. Heftye, Konstanse Jensen, Einar Hauan, Sverre Sjøsvåg og Solveig Jørgensen.
Rettenns formann ga opplysning om reglene for anke og leste opp jordskiftelovens §§ 59,61,62 og 102.
Den tinglyste utskrift skal oppbevares hos eieren av ^{gnr. 2} bnr. 2 til felles bruk for de interesserte.
Rettenns formann oppfordret jordskiftemennene og partene til å si fra dersom noe burde rettes eller til føyes i rettsboka.
Det bemerkes at ved beskrivelsen av grense nr. 12 er medtatt avløsning av beiterett mellom gnr. 12 bnr. 2 og 4.

- 13 - (9)

Den beiterett som gnr. 12 bnr. 2 og 9 har på gnr. 12 bnr. 1, 3 og 8 er avløst ved at eieren av gnr. 12 bnr. 1, Mågerø Verft A/S betaler kr. 750,00, eieren av gnr. 12 bnr. 3, Forsvarsdepartementet betaler kr. 375,00 og gnr. 12 bnr. 8, Martha Wolden betaler kr. 375,00, alle beløp å betale til eieren av gnr. 12 bnr. 2, Olav Hove, innen 1. juli 1964.

Retten hevet.

Erling Øyehaug.
(Sign.)

Mangaar Ottersen.
(Sign.)

Aksel Bjørnskau.
(Sign.)



Retts utskrift:

Erling Øyehaug

Mh.



BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-23-0203 (Anette Roed)
Vår referanse: 3262073/22115392
Bestilling: C3 2023-08-16 67

Dato
16.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7069	91	13.11.1978	RETTSBOK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3811 FÆRDER	212	44	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

UTSKRIFT AV *Dagbok nr. 7069 13 NOV. 1978*
Tønsberg sorenskriverembete

RETTSBOK FOR
TØNSBERG HERREDSRETT

HOVEDFORHANDLING

År 1978 den 28. august ble rett holdt på Tønsberg soren-
skriverkontor.

Rettens formann: Dfm. Sverre Grette m.alm.bem.

Skjønsmenn: 1. Tankred Nilsen, Arås, 3135 Torød
2. Hans Edvard Evensen, Nøsbryggvn. 64, 3133 Duken

Protokollfører: Dommeren

Sak nr. 24/1978 B

Saksøker: Hans Wilhelmsen, 3145 Tjøme

Prosessfullmektig: adv. Gunnar Cramer, Tønsberg

Saksøkt: 1. Aashild Andenes, Furulundvn. 6, Oslo 7
2. Odd Arnstorp, Svingenvn. 8, Oslo 7
3. Oscar Fr. Blich's dedsbo, General Krogh's vei 6, Oslo 3
4. Leif Hasner, Drammensvn. 50E, Oslo 2
5. Pállgram Larsen, Husebybakken 21, Oslo 3

Prosessfullmektig: H.r.adv. Sven Haraldsen, Tønsberg

Saken gjelder: Skjønn vedrørende spørsmålet om hvor en akterfestpåle skal stå.

Til stede: adv. Gunnar Cramer og Helge Wilhelmsen som representerer saksøkeren, h.r.adv. Sven Haraldsen og Øyulf Andenes på vegne av Aashild Andenes.

Retten dro sammen med partene og deres prosessfullmektig-
er på befaring.

Ved gjenopptagelse av rettsforhandlingene var det mellom
partene enighet om å inngå sådant

RETTSFORLIK:

- Hans Wilhelmsen forplikte seg til å fjerne den nåværende for-
tøyningspåle utenfor eiendommen 12/4 i Tjøme innen 1. mai 1979
med trussel om en løpende mulkt på kr 100,- pr. dag fra den dato.
- Ny påle eller annen fortøyningsinnretning må av Wilhelmsen som
eier av eiendommen 12/44 i Tjøme ikke plasseres nærmere enn 14,50
meter fra det punkt som bryggen på 12/4 henger i, 3,50 meter
innenfor den nordvestre bryggetupp, og i en rett linje gjennom den
nåværende påle mot en stor sten i vannkanten på den andre siden
av bukten.
- Partene begjærer saken hevet som forlikt, idet de hver bærer
halvparten av skjønnsrettens tilgodehavende og for øvrig sine
saksomkostninger.
- Begge parter er enige om at den såkalte "Pålesaken" hermed har
fått sin endelige løsning.
- Forliket kan tinglyses på 12/44.

Helge Wilhelmsen /s/ Øyulf Andenes /s/

Sverre Grette /s/
dfm.

Gunnar Cramer /s/ Sven Haraldsen /s/

Tankred Nilsen /s/ Hans Edvard Evensen /s/

I henhold til ovenstående rettsforlik ble det avsa-
sådan

K j e n n e l s e:

Saken er begjært hevet som forlikt idet partene hver
bærer halvparten av skjønnsrettens omkostninger og for øvrig sine

egne saksomkostninger.

Retten tar begjæringen til følge.

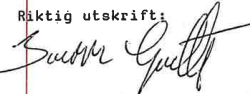
S l u t t n i n g:

1. Saken heves.
2. Partene bærer sine egne saksomkostninger samt dekker skjønnsrettens omkostninger med en halvdel hver.

Retten hevet.

Sverre Grette /s/
dfm.

Riktig utskrift:




Rett utskrift bekreftes:


Sven Haraldsen
h.r.adv.


Ferdigattest

Tiltakshaver:
Marius Kristoffersen
Sundenga 8
2008 FJERINGBY

Ferdigattest er gitt for

Adresse:
Ødegårdsveien 25Gårdsnr.
212Bruksnr.
44Festestr.
Seksjonsnr.

Tiltaket:

Tiltaket gjelder oppføring av tilbygg og terrasse.

Saksnr.
231/12Vedtaksdato:
12.07.2012

Merknader:

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av dokumentasjon mottatt 08.09.2023, hvor det erklæres at tiltaket er gjennomført som omsøkt og godkjent.

Mottatt dokumentasjon består av:

- Søknad om ferdigattest

Tiltaket, eller deler av det, må ikke brukes til annet formål enn tillatelsen forutsetter.

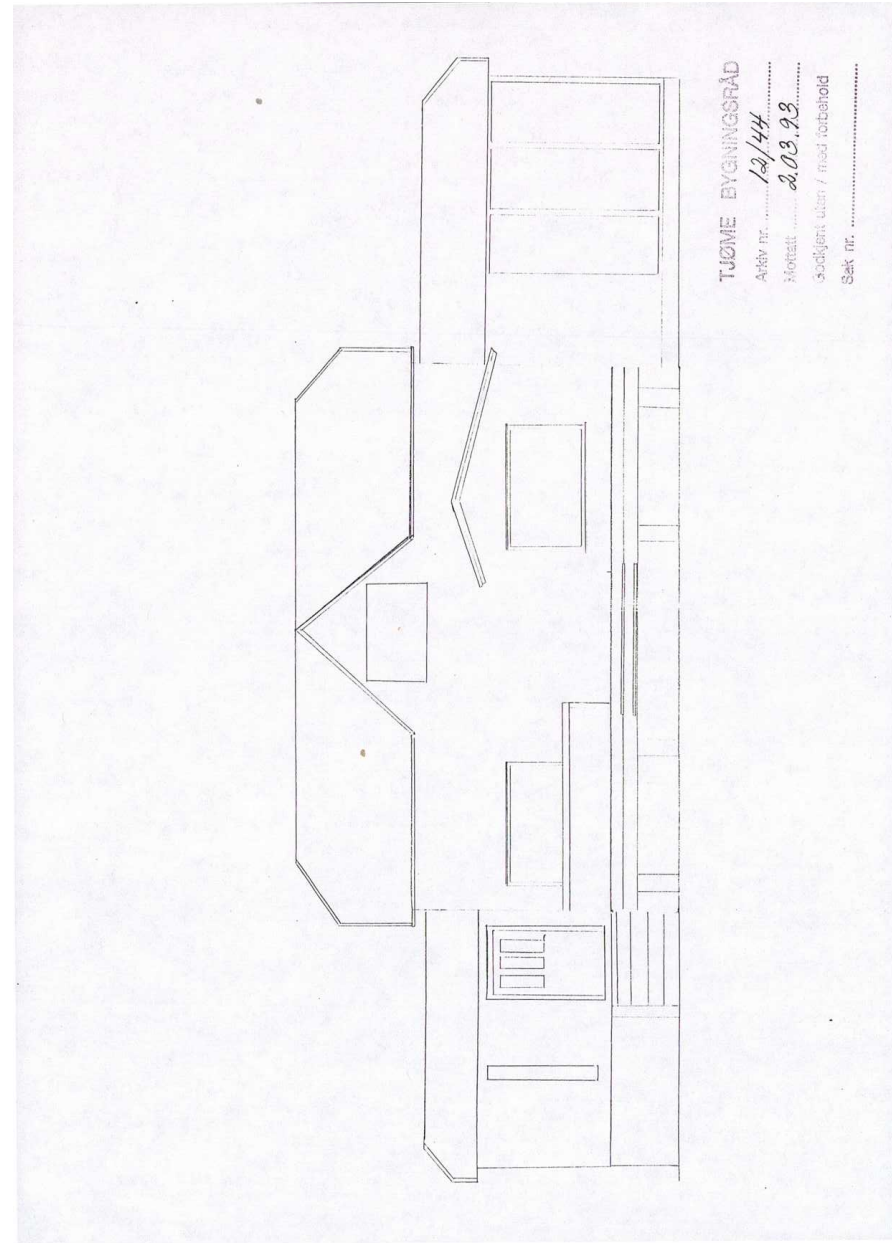
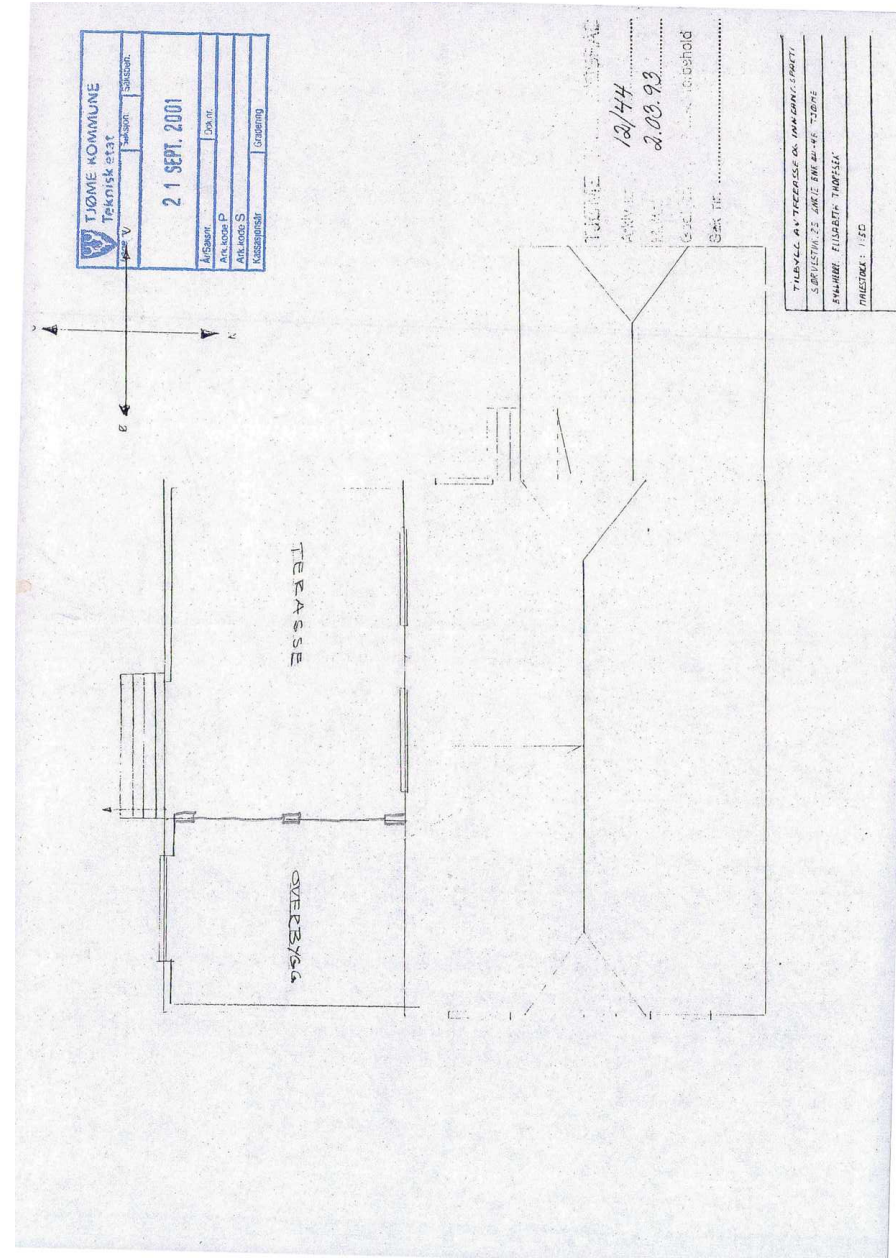
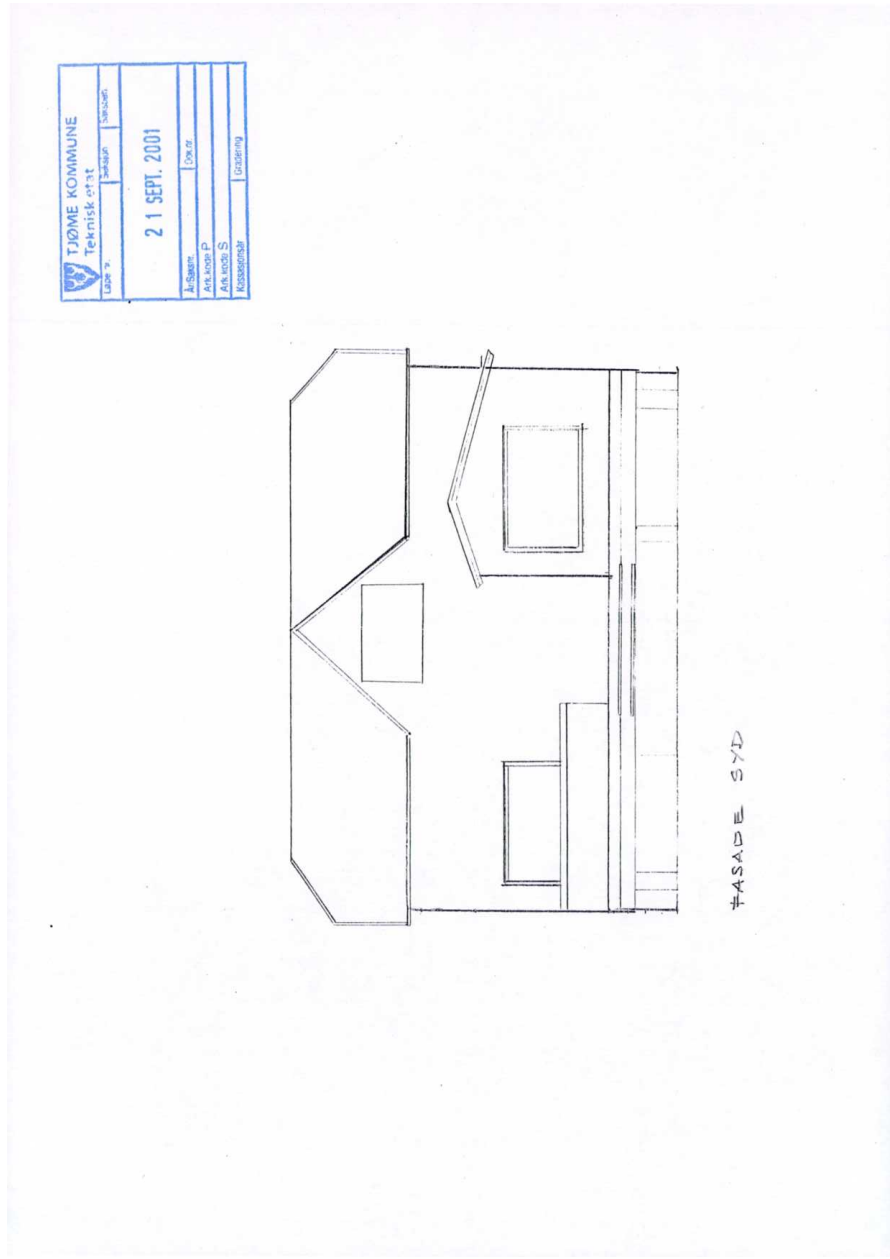
Ferdigattesten kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på feilaktig eller mangelfullt grunnlag.

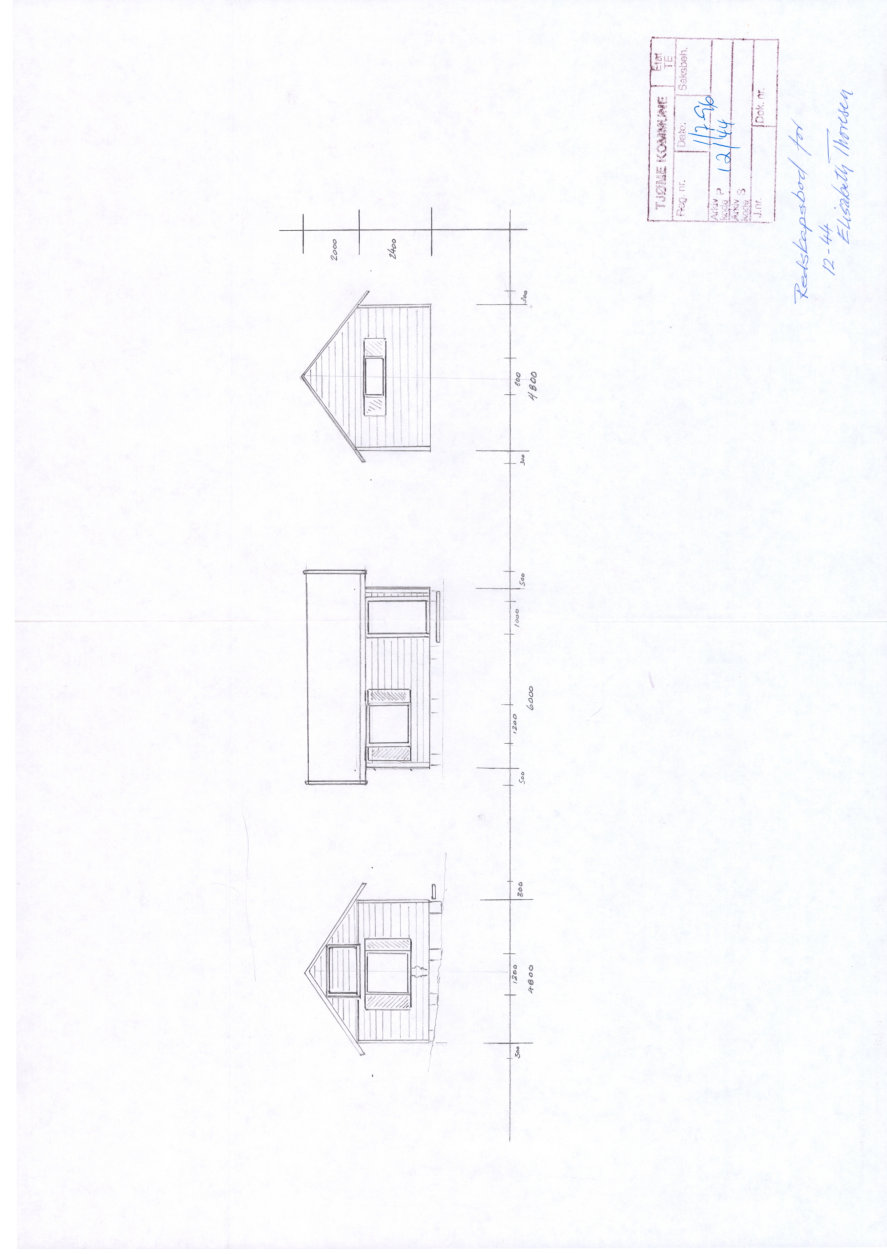
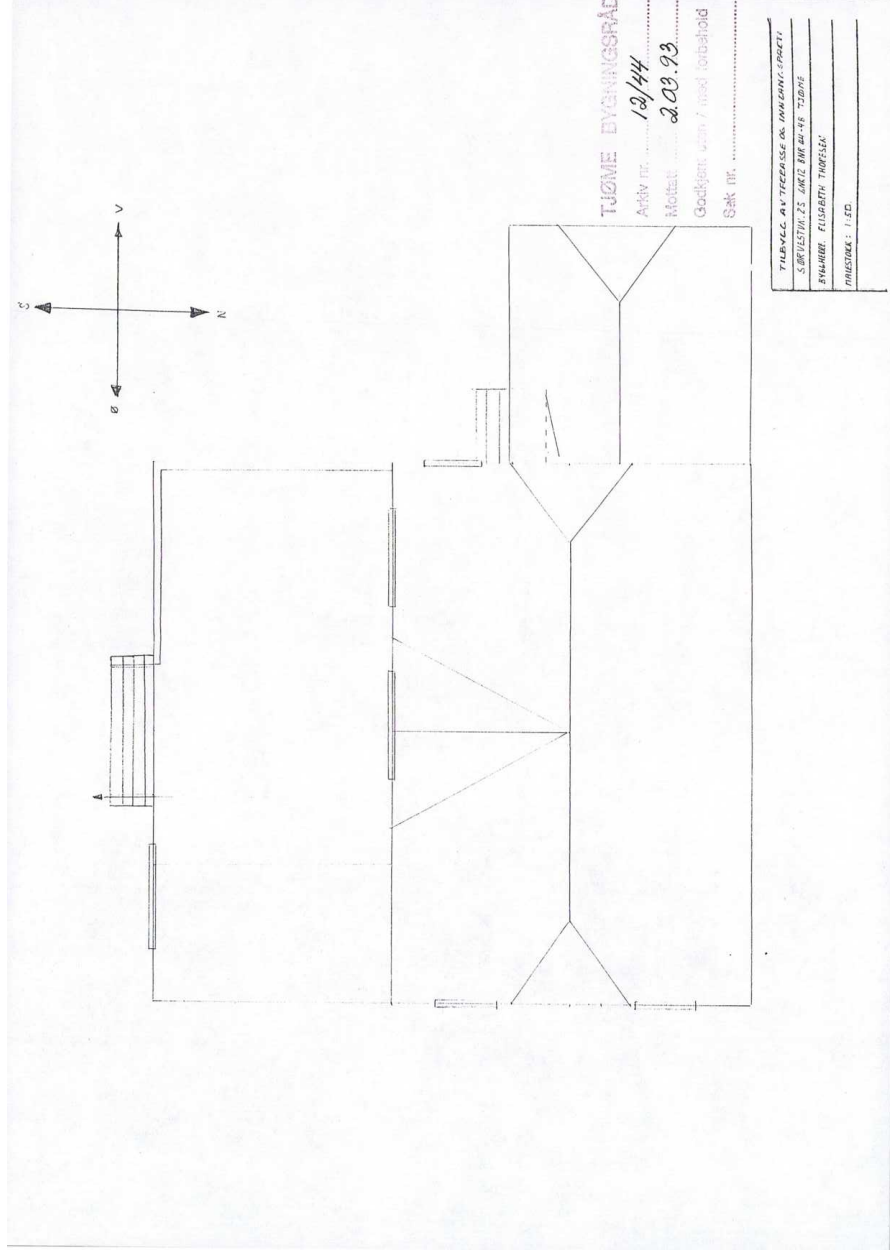
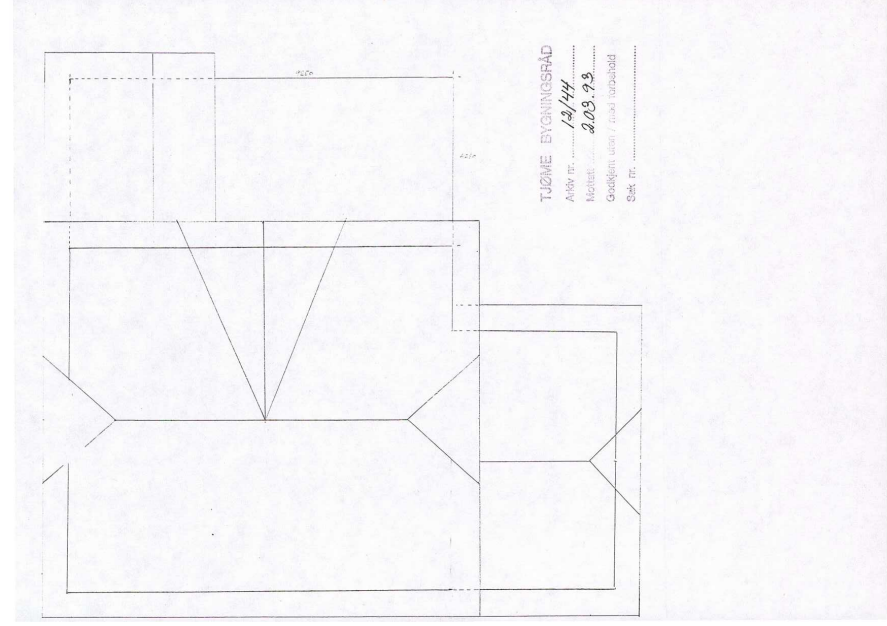
Lovgrunnlag:

- Plan- og bygningsloven § 21-10 – Sluttkontroll og ferdigattest
- Byggesaksforskriften kapittel 8 – Ferdigstillelse

Sted
NøtterøyDato
15.09.2023Underskrift
Camilla Frydenlund

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.







Færder kommune

Matrikelkart

MATRIKLENNHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

212 44 0 0

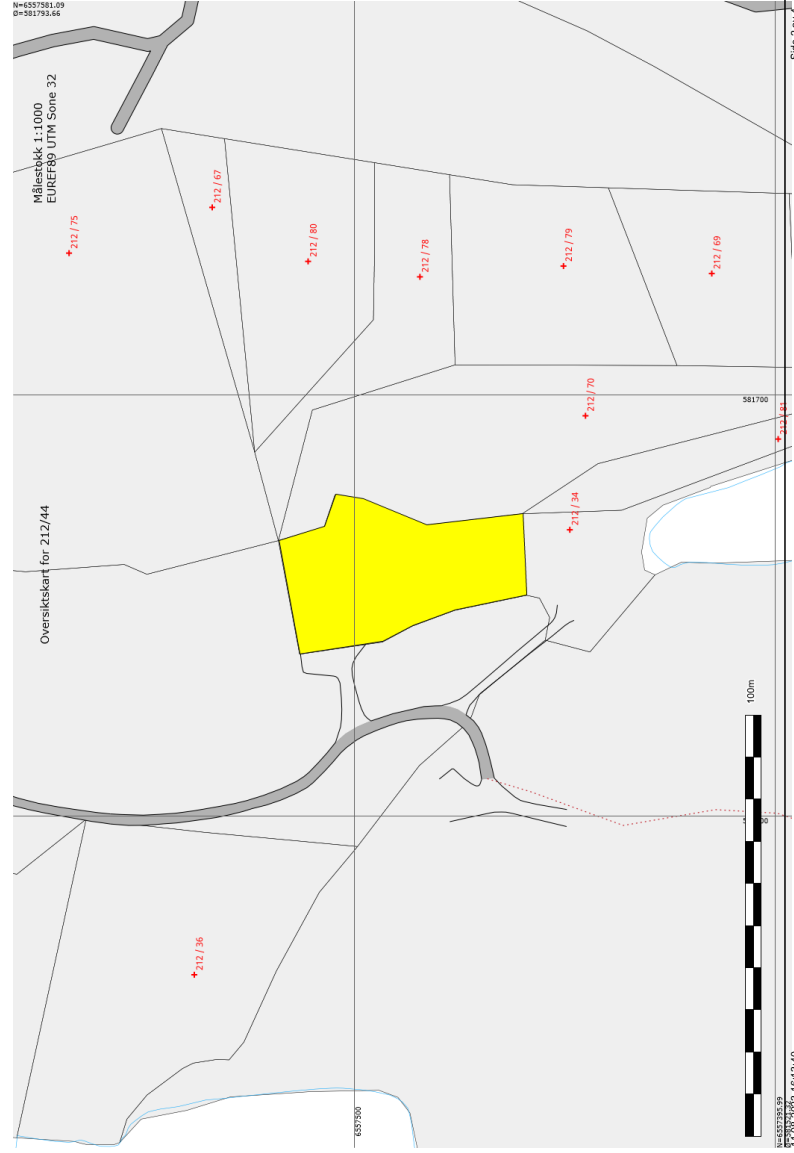
3811 - Færder kommune

Orientering om matrikelkart

Matrikelplan ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grensdelinger mangle helt eller delvis eller være feilregistrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygde strøk. Matrikelkartet gir en nøyaktighet på grensepunktene som standardvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpeinjer. Fargene på kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer uøyaktige mot rød, som er skissenyaktighet.

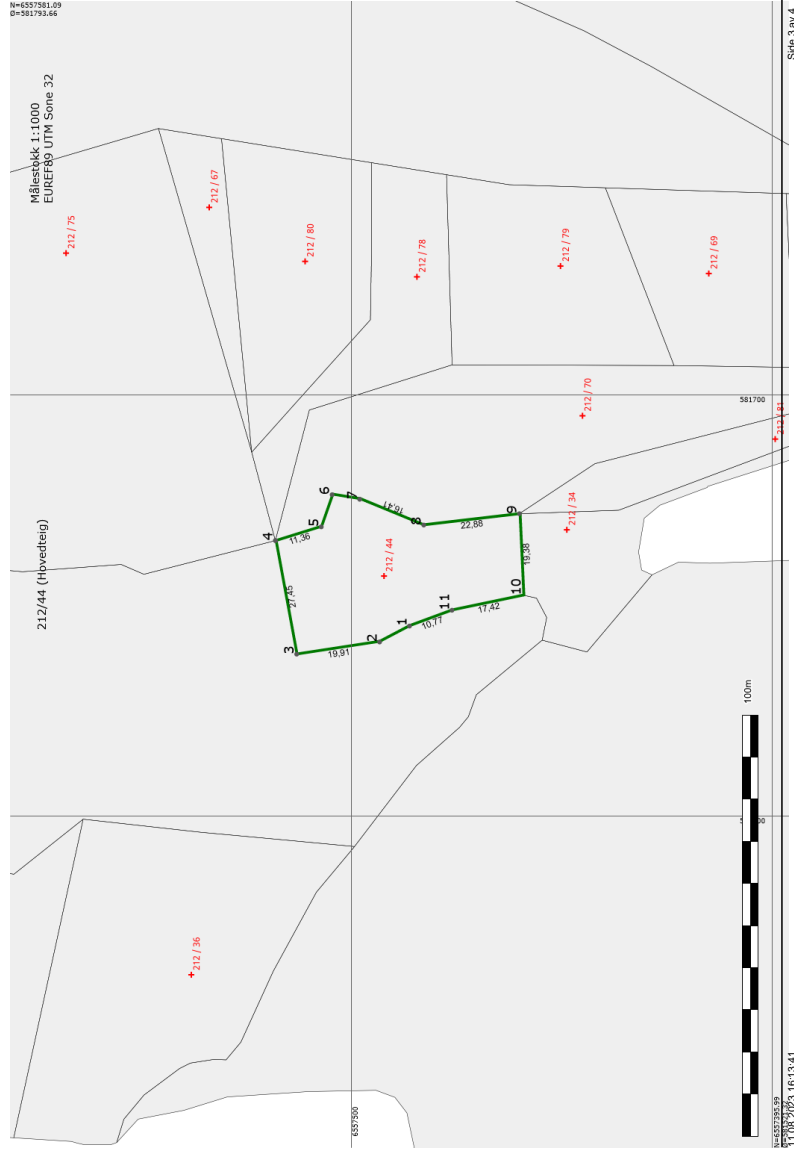
11.08.2023 16:13:39

Side 1 av 4



11.08.2023 16:13:40

Side 2 av 4



11.08.2023 16:13:41

Side 3 av 4

Areal og koordinater

Areal: 1483,70

Arealmerknad:

EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6557486,19 Øst: 581657,13

Represantasjonspunkt:

EUREF89 UTM Sone 32

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje	Merket nedsatt i		Øst	Lengde	Hjelpeinjetype	Målemetode		Nøyaktighet	Radius
	Løpnr	Nord				Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)		
1	6557486,19	581645,24	Jord	8,06	Offentlig godkjent grenselinje	Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	10	10
2	6557493,30	581641,45	Jord	19,91	Offentlig godkjent grenselinje	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	10	10
3	6557513,00	581638,56	Jord	27,45	Offentlig godkjent grenselinje	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	10	10
4	6557518,04	581665,54	Fjell	11,36	Offentlig godkjent grenselinje	Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	10	10
5	6557507,16	581668,79	Fjell	8,06	Offentlig godkjent grenselinje	Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	10	10
6	6557504,58	581676,43	Fjell	6,65	Offentlig godkjent grenselinje	Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	10	10
7	6557498,02	581675,34	Fjell	16,41	Offentlig godkjent grenselinje	Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	10	10
8	6557482,80	581669,22	Fjell	22,88	Offentlig godkjent grenselinje	Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	10	10
9	6557460,08	581671,91	Fjell	19,38	Offentlig godkjent grenselinje	Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	10	10
10	6557459,04	581652,56	Jord	17,42	Offentlig godkjent grenselinje	Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	10	10
11	6557476,09	581648,99	Jord	10,77	Offentlig godkjent grenselinje	Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	10	10

11.08.2023 16:13:41

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 avhendning 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løse 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Renteforsikring

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

Bygningsforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

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

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

Pris

Hus med eget enr/bnr, under 230 kvm BRA **15.050 kroner**

Hus med eget enr/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 bygningsforsikring, 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.

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 Eiendomsmeidlerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøper. 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. Kjøper 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 kjøper kan ha mindre forventninger 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

eiendomsmeidlerforbundet.no

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!

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1. november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikkrettdelse av endringer i eiendomsmedlingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokattforening ved Eiendomsmedlingsgruppen, Eiendomsmedlerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmedlerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmedling § 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:

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28230203

Adresse: Ødegårdsveien 25, 3145 Tjømø

Betegnelse: GNR 212, BNR 44 i Færder kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato / - kl:

ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning. Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhendning 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