

Østveien 168

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Østveien 168

06

Nøkkelinformasjon/Megler

40

Beliggenhet

43

Plantegning

48

Eiendommen

58

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Østveien 168

Velkommen til denne idyllisk og lunt beliggende eneboligen - midt i naturen med ro og fred rundt alle 4 vegger. Her vil du trives!

Nydelig område med turstier og rekreasjonsområder like i nærheten.

Kort fortalt:

- Klassisk enebolig med 2 soverom
- Eneboligen har et stort renoveringsbehov - se tilstandsrapport
- Skap din drømmebolig!
- Mulighet for båt plass i Kråkere Båtforening (medlemskap følger)
- Nydelig tomt og naturskjønt område

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!

Østveien 168

Prisantydning	1 790 000
Omkostninger	65 740
Totalpris	1 855 740
Bruksareal	94,0 m²
BRA-I	94,0 m²
TBA	49,0 m²
Soverom	2
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 200 m²
Byggeår	1895

Kontakt vår megler



Lars Ole Wittingsrud

Eiendomsmegler / Partner

+47 948 14 053

low@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





































Beliggenhet

Nydelig beliggende - lunt og solrikt, grensende til flotte turområder.

Kort gangavstand bort til Kråkere båtforening hvor eiendommen har medlemskap/båtplass (som kan overdras til ny eier).

Det er få minutters kjøring til Tjøme sentrum som tilbyr en rekke fasiliteter som dagligvareforretningene Spar og Coop Extra, vinmonopol, Skafferiet, post i butikk, bank, klesforretninger, bensinstasjon, café, pizzeria og restaurant. En Kiwi-butikk ligger også plassert i Vrengensundet og her kan man både parkere med bil, eller legge til med båt. Vrengen Marina og den populære restauranten 8 Glass ligger også i nærheten.

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

Forøvrig er det en rekke fritidsaktiviteter til både barn som voksne på øyen, populære Rød golfbane, Ridesenter på Verdens Ende, Skateboardpark på Haug, 2 kunstgressbaner og 2 tennisbaner på Ormelet, idrettshall på Lindhøy, Aktiv fritid med Zipliner og flere gode fiskemuligheter inklusiv hummerfiske.



Plantegning



Innhold

Enebolig over 2 plan som inneholder følgende;
1.etasje: gang, toalettrom, vaskerom, trappegang, kjøkken, stue, spisestue.
2.etasje: gang, kott/bod, bad, 2 soverom.
Kjeller: diverse boder.

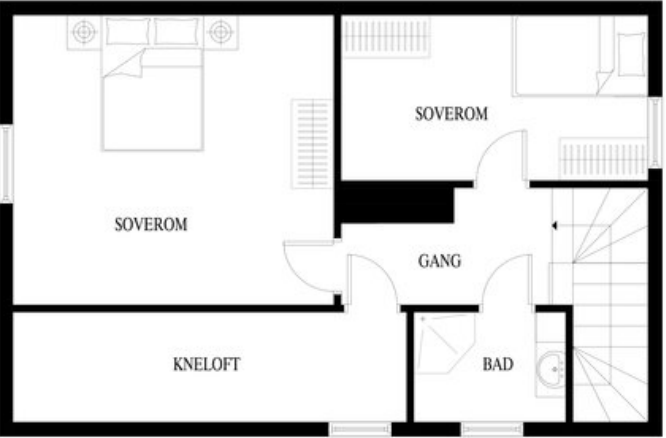
BRA 94,0 m²

BRA-I 94,0 m²

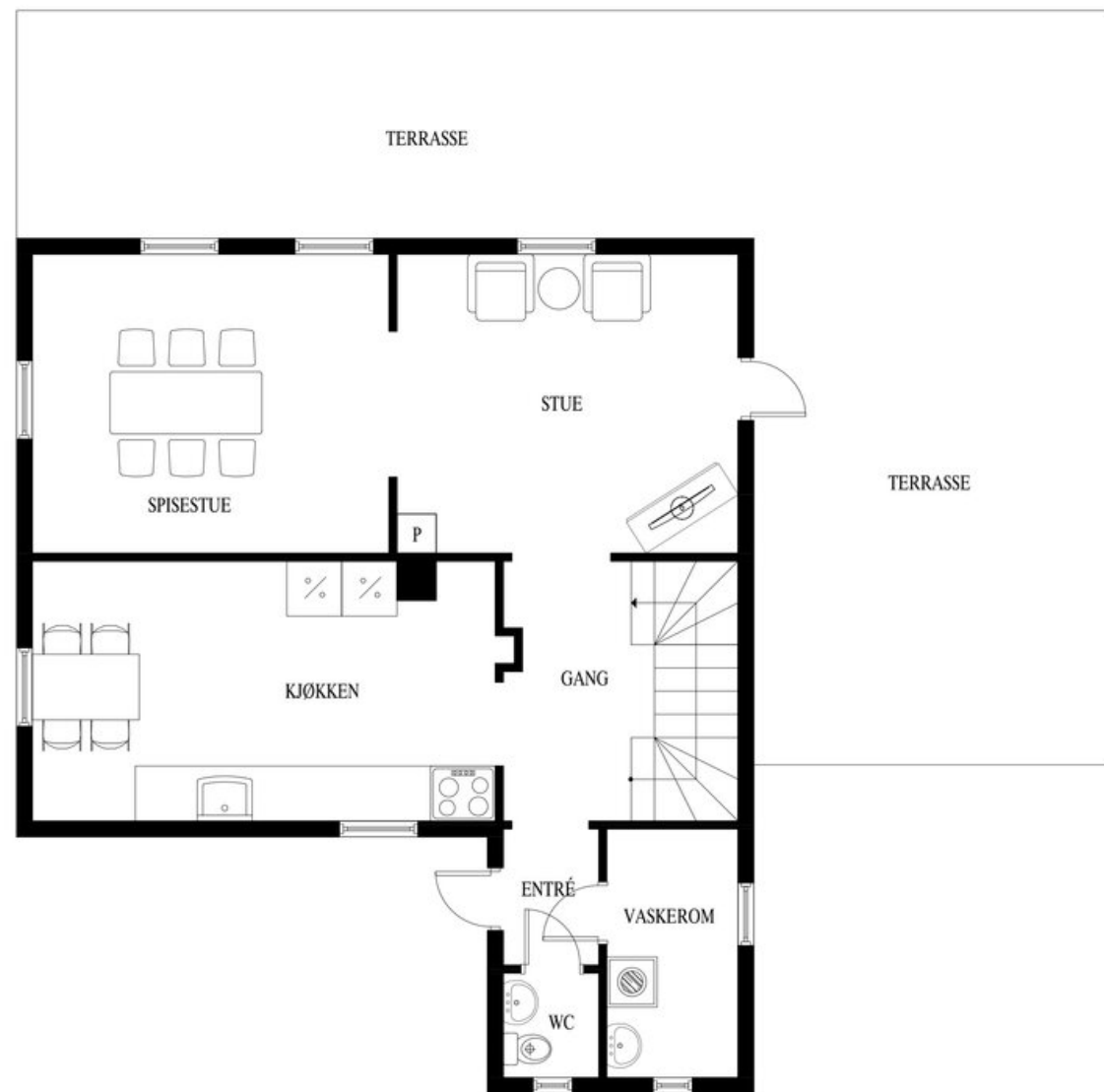
TBA 49,0 m²



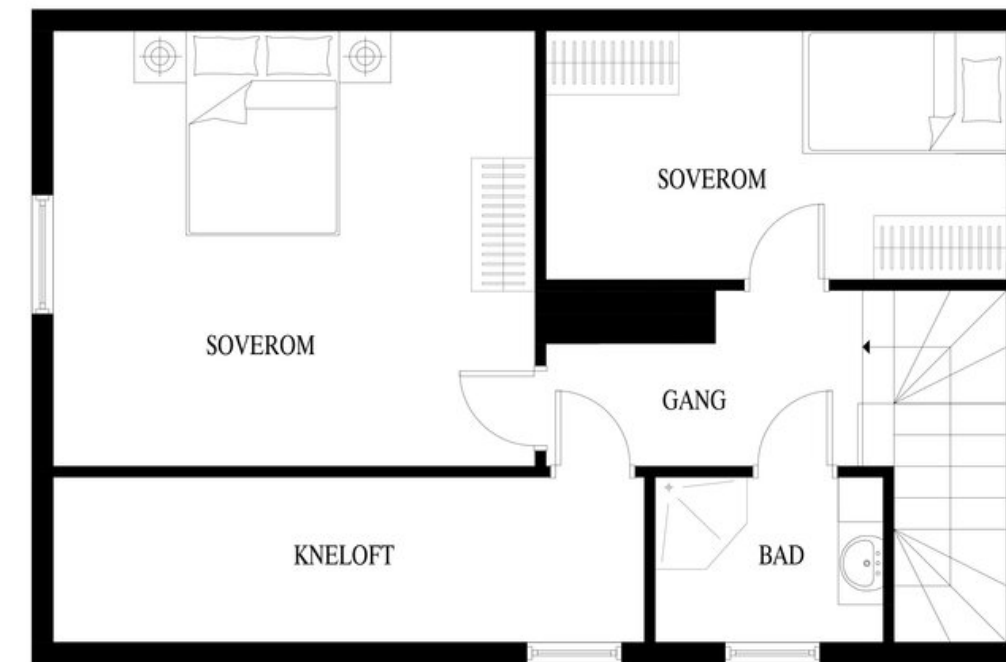
Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 94,0 m²

- BRA-i: 94,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 49,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Adkomst

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

Parkering

På egen grunn.

Diverse

Eiendommen har medlemskap i Kråkere Båtforening, og medlemskap kan videreføres til ny eier om ønskelig. Medlemskap (uten at båtplass benyttes) koster kr 100,- pr år. Dersom man benytter seg av sin rett til båtplass, får man ved starten av året tildelt en plass (normale plasser opp

til ca 3-3,5 meter)
Kostnad er kr 1000,- pr breddemeter pr år.
Vedtekter for foreningen foreligger.

Det kan ikke forventes båtplass for sesongen 2026.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har svart på blant annet følgende punkter i egenerklæringsskjema:

3 .Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Ja. Det har vært lekkasje fra taket.

6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
Ja.

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ja. Når det regner mye har det vært vann i kjelleren.

11.Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
Ja. Har borevann.

17.Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
Ja. Muren er satt steinblokker så den har nok sprukket litt.

18.Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja. Jeg har fått fyringsforbud.

21.Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja. Det er råteskader i gulvbjelkene fra kjeller

24.Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
Ja. Nytt arbeid for ca. 30+ år siden. Ufaglært/egeninnsats. Satt opp inngangsparti ca. 1990.

31.Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?
Satt opp inngangsparti.

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og alle interessenter oppfordres til å lese og sette seg inn i skjemaet.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Utdrag fra Tilstandsrapport utført av takstmann Jon Nyvoll:
Eiendommen ligger i landlige og rolige omgivelser på Tjøme i Færder kommune, med nærhet til sjø, natur og rekreasjonsområder. Boligen er en eldre enebolig fra slutten av 1800-tallet med SEFRAK registrering, og fremstår med svært lav standard og betydelig vedlikeholdsetterlep. Det er registrert omfattende skader på blant annet tak, fasader, vinduer, våtrom og kjeller, med flere forhold vurdert til TG3. Det er påvist råte, lekkasjer, fuktskader, store skjevheter i konstruksjonen og betydelig slitasje. Kjøper må være

innforstått med at eiendommen har et betydelig rehabiliteringsbehov, og at det må påregnes omfattende og kostnadskrevende utbedringer på store deler av bygningen. Det er også registrert at det tidligere har stått to tilleggsbygg på eiendommen som nå er revet, uten at dette fremkommer nærmere opplyst eller dokumentert hos kommunen. Det vises for øvrig til tilstandsrapporten for nærmere beskrivelser, tilstandsgrader, vurderinger og anbefalte tiltak

Det er satt 13 stk. tilstandsgrad 3 - (TG3: Store eller alvorlige avvik:) - herunder:

Utvendig > Taktekking:
Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Råte og flere lekkasjer

Utvendig > Nedløp og beslag:
Takrenner/nedløp har store lekkasjer. Det må påberegnes utskifting av alle beslag og takrenner. Takstige er ikke lenger godkjent, og det mangler snøfangere.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er påvist omfattende skade i fasade. Det er påvist store råteskader, og det må forventes omfattende skader i underliggende bindingsverk, tømmer og sviller.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen

Utvendig > Vinduer:
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er registrert råte, skjevheter samt betydelig slitasje og oppsprekking i terrassegulvet.

Innvendig > Overflater
Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert store skader etter lekkasjer og manglende vedlikehold. Det mangler også en del lister flere steder.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt ca. 60 mm skjevt gulv i stue også skjevheter på alle gulv

Innvendig > Pipe og ildsted
Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn

Innvendig > Kryp kjeller
Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det ble registrert mye vann og fukt i kjelleren, til tross for en lengre periode med tørt vær.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Kjøkken > 1-Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Det er påvist råte/fuktskader i overflater. Det er

registrert betydelig slitasje og etterslep på vedlikehold. Himlingen har tydelige merker og skader etter tidligere lekkasjer/fuktpåvirkning. Det må påregnes oppgraderinger og videre undersøkelser av konstruksjonen.

Våtrom > Loft > Bad > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. Samlet tilstandsgrad 3 er satt for rommet på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Eier har opplyst at ovnen ikke virker og ikke må slås på.

Det er satt 10 stk. tilstandsgrad 2 - (TG2: Avvik som kan kreve tiltak) - herunder:

Utvendig: Dører
Innvendig: Innvendige trapper, Innvendige dører
Tekniske installasjoner: Vannledninger, Avløpsrør, Varmesentral
Tomteforhold: Grunnmur og fundamenter, Utvendige vann- og avløpsøedninger, Septiktank
Spesialrom 1.etasje toalettrom: Overflater og konstruksjon.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav . Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det vises forøvrig til Tilstandsrapporten for utfyllende beskrivelse av avvik, konsekvens og evt. kostnadsestimat.

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.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Utvendig
Taktekkingen er av betongtakstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot med bruk av stige, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp består av plast. Vannet føres i rør og videre til terreng. Tak-vegg, israft og fotbeslått skorstein. Stigetrinn for feier. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Alder på vinduene er usikker, men de antas å være fra rundt 1980-tallet. Bygningen har malt hovedytterdør. Veranda med utgang fra stue i 1. etasje. Denne er bygget i trekonstruksjon, understøttet med søyler på betongfundament. Rekkverk av tre.

Innvendig
Overflater varierer noe mellom rommene. Gulv består hovedsakelig av laminat, teppe og belegg. Vegger har i stor grad panel samt malte og tapetserte plater. Himlinger er utført med takplater og malte plater.

Det er generelt store skjevheter i konstruksjonen, samt betydelig knirk i gulvene. Fyringsforbud, må ikke brukes før utbedring. Grovstøpt kjeller med grunnmur oppført i gråstein. Boligen har malt tretrapp. Det er registrert noe varierende standard og utførelse.

Våtrom
Bad
Badet er utstyrt med dusj og baderomsinnredning. Det er registrert varierende standard og betydelig slitasje, samt tegn til manglende vedlikehold. Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktinnhold: 11,7 Wt%. Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Hullet er tatt på boden, bakenforliggende dusjområde.

Kjøkken
Kjøkkenet har en enkel og eldre innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er montert stål oppvaskkum med ettgreps armatur, samt frittstående

komfyr og ventilator. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk

Spesialrom
Toalettrom med frittstående wc og servant.

Tekniske installasjoner
Kobberrør. Røropplegget fungerte normalt ved befaringen. Røropplegget er ikke nærmere kontrollert av takstmann, da det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen varmes opp av strøm. Eier har brukt flyttbare elektriske ovner de følger ikke med. Det følger ikke med noen panelovner. Ca. 120 liters varmtvannstank er plassert i kjelleren. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova §2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet. (Det lokale el tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll

Tomteforhold
Grunnundersøkelse er ikke foretatt, det er ikke mottatt noen dokumentasjon på byggegrunn. Det vites ikke om det er noe drenering. Mest sannsynlig ingen drenasje utover naturlig drenasje i grunnen samt det som måtte være ifra byggeår.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er privat grunnboret brønn. Det er opplyst at boligen har septiktank som tømmes årlig av kommunen. Anlegget er ikke nærmere vurdert, utover eiers opplysning om at det fungerer som normalt.

Lovlighet:
Byggetegninger:
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Eiendommen er registrert med enebolig i kommunens matrikkelopplysninger. Det har tidligere vært registrert to tilleggsbygg på eiendommen, men disse er opplyst revet. Det foreligger ikke bygningstegninger eller øvrig byggesaksdokumentasjon i kommunens arkiv. Dette vurderes ikke som uvanlig for eldre boliger fra slutten av 1800-tallet. Eier har opplyst at boligen antas oppført ca. 1895. Bygningen er registrert som SEFRAK-minne med tidfesting til perioden 1875–1899.

Tomt
Denne tomten er eiet.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke er oppmålt i moderne tid – kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning som er fra 1896. Denne er svært vanskelig å lese og har heller ikke noe kart som viser grenser. Areal er heller ikke summert opp. Kommunens matrikkelkart oppgir ett areal på ca. 2.736 kvm men det inkluderer naboeiendommen og er åpenbart feil. Eiendommens reelle østlige grense følger antatt grøft/ bekk og vei nordover og stopper ett sted mellom Østveien 162 og 166. Eiendommens grenser er derfor unøyaktige/ svært unøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av megler basert på kommunens digitale kartsystem og omtrentlig angivelse av eiendommens grenser basert på opplysninger fra selger og nabo. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende. Partene har derfor intet krav mot hverandre dersom tomten ved en senere oppmåling skulle vise seg å være mindre/større enn oppgitt. Kjøper oppfordres til å ta

gjennomgang av grenser sammen med naboeiendom enten ved å bestille ny oppmåling/ grensemerking eller foreta jordskifte sammen med berørte eiendommer.

Ferdigattest/brukstillatelse
Eiendommen er oppgitt oppført i 1896 ifølge Sefrak-registrering.

Ifølge informasjon fra Færder kommune så foreligger det ingen tegninger, dokumenter eller ferdigattest/ brukstillatelser i kommunens arkiv. Det er derfor ikke mulig for megler å kontrollere at dagens innredning og utforming er godkjent. Selger opplyser dog om at det ble oppført inngangsparti i 1990. Dette ser da ikke ut til å ha blitt søkt/ byggemeldt. Det tas forbehold om at ansvaret for forholdet går over på kjøper.

Bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel og kan leies ut i sin helhet.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen varmes opp av strøm. Eier har brukt flyttbare elektriske ovner. Det følger ikke med noen panelovner. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/ andre fastmonterte oppvarmingskilder så medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: G –

Energiforbruk i snitt i 2023, 2024 og 2025 var i følge selger 18 600 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Feierapport - mangler ved fyringsanlegg
Det er registrert 5 avvik på pipe/fyringsanlegg i rapport etter visuelt tilsyn fra Vestfold Interkommunale Brannvesen datert 24.11.2025.

Avvikene iht. Vestfold Interkommunale Brannvesen er som følger:

Avvik 1:
Røykløp – 30999 – Ukjent
Avvik fra: Eierene har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd. Kommentar: Det mangler sklisikring på en av sidene av takstige/trinn for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Avvik 2:
Avvik fra: § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg Jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Kommentar: Sotluken er defekt. (Rustet fast)

Avvik 3:
Avvik fra: § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg Jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Kommentar: Elektrisk ledning skal ha en avstand på minst 23 cm fra skorsteinens innvendige kant. (1.etg)

Avvik 4:
Avvik fra: § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg Jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Kommentar: Skorsteinen er kledd på 2 sider, en teglskorstein skal være synlig for kontroll på minst 4 sider og stå minst 10 cm fra brennbart materiale. (2.etg)

Avvik 5:

Avvik fra: Eierene har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd. Kommentar: Det mangler godkjent takstige for sikker adkomstmulighet for feiing og tilsyn av skorsteinen.

Skorstein ble ikke kontrollert innvendig grunnet adkomst i kjeller og på tak.

Avvikene er ikke lukket / utbedret. Tilfredsstillende tilbakemelding ble ikke gitt innen frist 23.01.2026. Vestfold Interkommunale Brannvesen har da gitt fyringsforbud – dvs. at de kan nekte bruk av fyringsanlegget. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig. Rapporten er vedlagt salgsoppgave.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 1 790 000,-

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

44 750,00,- (Dokumentavgift)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

1 855 740,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til

prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter
Kr. 5 461,- for 2026.

Eiendommen har ikke offentlig vann og avløp. Det betales for slamtømming, miljøgebyr, renovasjon og feiing.

Løpende kostnader
Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring og kommunale avgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker. Tv- og internett: Fra Telenor ca. 1790,- pr.mnd. Dekoder medfølger ikke. Kjøper må kontakte Telenor for å tegne/ videreføre. Brøyting: har betalt ca. 800 kroner i snitt siste 3 vintre.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 886 915,00. Sekundær formuesverdi kr. 3 547 658,00. Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på beregning utført av megler i Skatteetatens boligkalkulator på nett. Det tas forbehold om endringer/ avvik i forhold til endelig verdi. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for

formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Regulering
Eiendommen er uregulert- avsatt med formål boligbebyggelse – nåværende byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. I tillegg er eiendommen skravert med faresone ras- og skredfare. En liten del av eiendommen er regulert til landbruksområde (helt i nord) – det er dog usikkert om arealet i realiteten er del av eiendommen- jfr. forøvrig eget punkt om tomt.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst over privat vei. Det vises til opplysninger om Tomt hvor det fremgår at det er usikkerhet om grenser og eierskap til vei mv. Veien brøytes av Kråkere gård. Det anbefales at kjøper og øvrige naboer/ brukere av vei organiserer og formaliserer vedlikeholdsansvar og eierskap mv.

Eiendommen er ikke tilkoblet offentlig vann og avløp. Ifølge Færder kommune er det tett tank/ septiktank med kommunal tømming. Overløp til grøft/ bekk som går ut i sjø. Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret

brønn. Det er ikke foretatt testing av vannkvalitet.

Det må påregnes at kommunen i nær fremtid vil be om endring av dagens løsning for avløp- herunder at det kan komme krav om renseanlegg - eller tilkobling til offentlig vann og avløp.

Megler har ikke gjort ytterligere undersøkelser hvorvidt etablering av vann og avløp lar seg gjennomføre og ev. hvilke krav og tiltak som kreves for en ev. etablering. Kjøper påtar seg risikoen for dette, herunder om det er mulig å etablere vann/avløp, og alle kostnader forbundet med dette.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst følgende på eiendommen:

Dnr. 2144, tgl. 05.08.1942 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: gnr. 211 bnr.26 (Østveien 166). Rett for Østveien 166 til å gjennomkjørsel og gjennomgang fra sitt hus til grunn tilhørende Østveien 168 til "alfarvei paa et av mig bestemt sted". Evigvarende rett som ikke er kartfestet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Bevaringsverdig

Eiendommen er registrert i SEFRAK med ID 72310240 i SEFRAK-registeret, og er merket med gul trekant. Registrering ble gjort 27.07.1987.

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger.

Konsesjon og odel

Da eiendommen i kommunens database har oppgitt areal på 2.700 kvm så må det fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet i forbindelse med kjøpet. Det er sannsynlig at oppgitt areal er feilaktig - det vises til eget punkt om "Tomt".

Boplikt

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

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:
Alt fastmontert medfølger - men ikke gardiner.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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

inngis.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor

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

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være

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

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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 sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

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

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og

aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Unni Hansen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Østveien 168.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 211, bnr. 23 i Færder.

Vårt oppdragsnummer er 28260190.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 3,000 % av salgssummen inkl. mva

Tilrettelegging: 19 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 2 800,00
Utleggsgesbyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 119 930,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto standard 5 700,00

Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00

Opplysningspakke kommunen 4 000,00

Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00

Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00

Utlegg er summert til kr. 11 195,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 131 125,-.

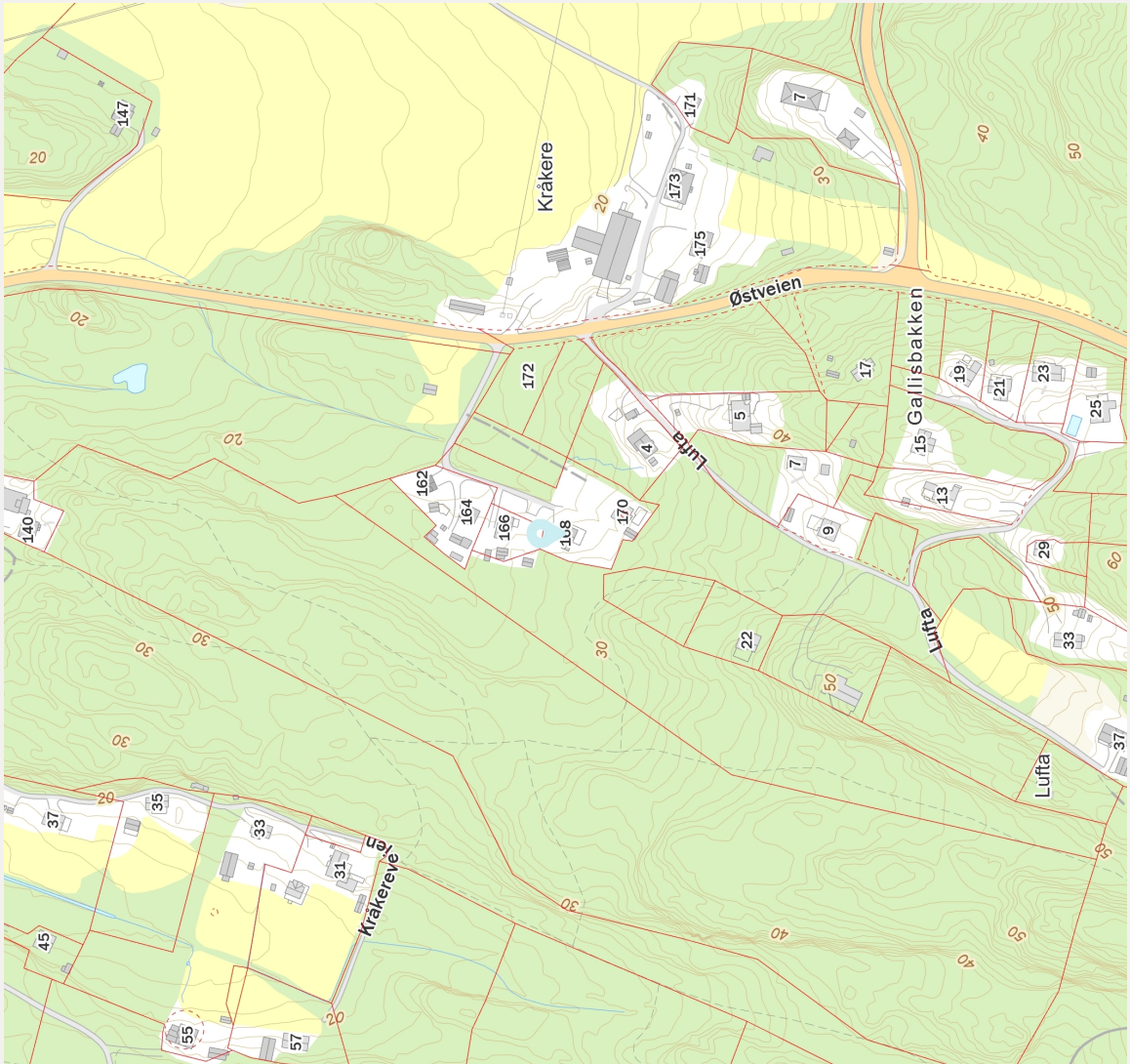
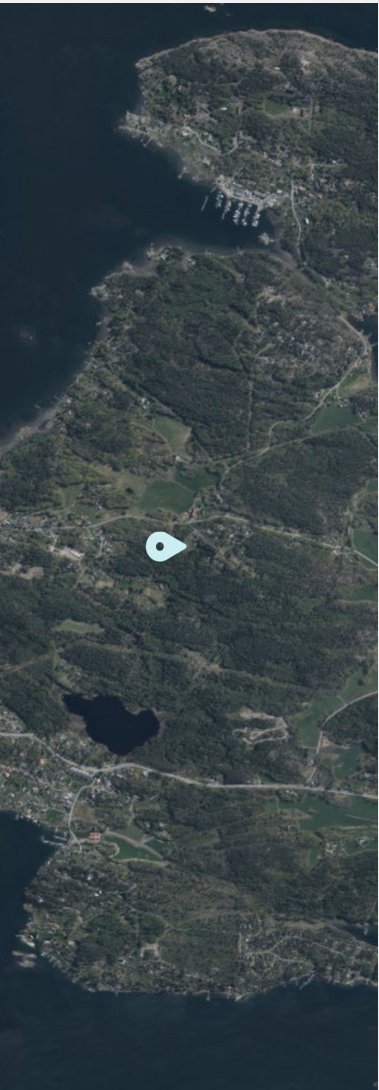
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle

utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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

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

Tekniske dokumenter



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



Egenerklæring

Østveien 168, 3145 TJØME

11 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Østveien 168	Østveien 168	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpte den i 1988

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen helt siden 1988.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Hansen, Unni

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har vært lekkasje fra taket.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Når det regner mye har det vært vann i kjelleren.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskverv eller liknende?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Har borevann

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Muren er satt steinblokker så den har nok sprukket litt

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Jeg har fått fyringsforbud

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er råteskader i gulvbjelkene fra kjeller.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

30+

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av utførelse

Han jeg var gift med den gangen i 1990

24.1.8 Har du fått innvæget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

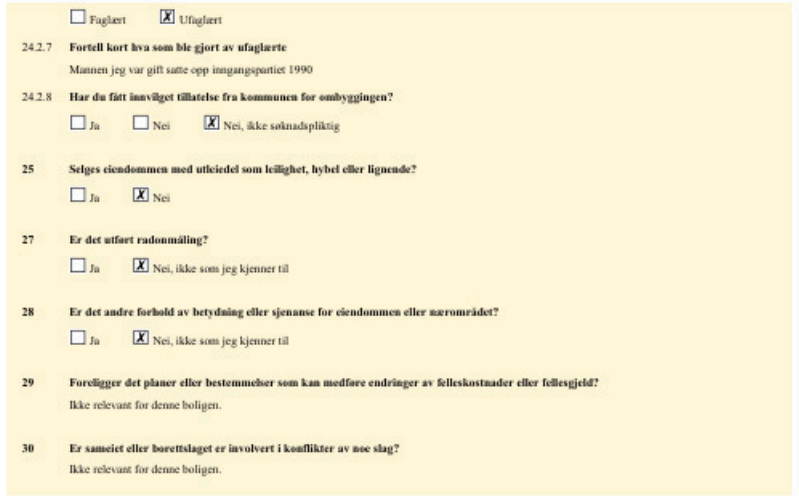
24.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.2.2 Årstall

30+

24.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?



31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Han jeg var gift med har gjort inngangspartiet bare.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 58090872

Name: Unni Hansen Date: 2026-05-11

Identification

 Unni Hansen

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Unni Hansen

11/05-2026
11:51:06

BankID OIDC
High



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



Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 94 m²



Autorisert foretak: Tønsberg Taksering AS



Norsk takst



Tansberg Taksering AS

Side: 2 av 31



Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

! TG 0

! TG 1

! TG 2

! TG 3

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket

 Tiltak under kr 20 000

 Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltek mellom kr 100 000 – 200 000

100

500

Tiltak over kr 500 000

2026



Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger i landlige og rolige omgivelser på Tjøme i Færder kommune, med nærhet til sjø, natur og rekreasjonsområder. Boligen er en eldre enebolig fra slutten av 1800-tallet med SEFRAK-registrering, og fremstår med svært lav standard og betydelig vedlikeholdsetterslep.

Det er registrert omfattende skader på blant annet tak, fasader, vinduer, våtrom og kjeller, med flere forhold vurdert til TG3. Det er påvist råte, lekkasjer, fuktskader, store skjevheter i konstruksjonen og betydelig slitasje. Kjøper må være innforstått med at eiendommen har et betydelig rehabiliteringsbehov, og at det må påregnes omfattende og kostnadskrevenne utbedringer på store deler av bygningen.

Det er også registrert at det tidligere har stått to tilleggsbygg på eiendommen som nå er revet, uten at dette fremkommer nærmere opplyst eller dokumentert hos kommunen.

Det vises for øvrig til tilstandsrapporten for nærmere beskrivelser, tilstandsgrader, vurderinger og anbefalte tiltak.

Enebolig - Byggeår: 1895

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot med bruk av stige, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp består av plast. Vannet føres i rør og videre til terreng. Tak-vegg, israft og fotbeslått skorstein. Stigetrinn for feier. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Alder på vinduene er usikker, men de antas å være fra rundt 1980-tallet. Bygningen har malt hovedytterdør. Veranda med utgang fra stue i 1. etasje. Denne er bygget i trekonstruksjon, understøttet med søyler på betongfundament. Rekkverk av tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater varierer noe mellom rommene. Gulv består hovedsakelig av laminat, teppe og beleg. Vegger har i stor grad panel samt malte og tapetserte plater. Himlinger er utført med takplater og malte plater.

Det er generelt store skjevheter i konstruksjonen, samt betydelig knirk i gulvene. Fyringsforbud, må ikke brukes for utbedring. Grovstøpt kjeller med grunnmur oppført i gråstein. Boligen har malt tretrapp. Det er registrert noe varierende standard og utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet er utstyrt med dusj og baderomsinnredning. Det er registrert varierende standard og betydelig slitasje, samt tegn til manglende vedlikehold. Det er foretatt hulltaking i tiliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktnivå: 11,7 Wt%. Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Hullet er tatt på boden, bakenforliggende dusjområde.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en enkel og eldre innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er montert stål oppvaskum med ettgreps armatur, samt frittstående komfyr og ventilator. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med frittstående wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør. Røropplegget fungerte normalt ved befaringen. Røropplegget er ikke nærmere kontrollert av takstmann, da det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen varmes opp av strøm. Eier har brukt flyttbare elektriske ovner de følger ikke med. Det følger ikke med noen panelovner. Ca. 120 liters varmtvannstank er plassert i kjelleren. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova §2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet. (Det lokale ei tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnundersøkelse er ikke foretatt, det er ikke mottatt noen dokumentasjon på byggegrunn. Det vites ikke om det er noe drenering. Mest sannsynlig ingen drenerasje utover naturlig drenerasje i grunnen samt det som måtte være ifra byggeår. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Utenvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utenvendige vannledninger er av ukjent type Det er privat grunnboret brønn. Det er opplyst at boligen har septiktank som tømmes årlig av kommunen. Anlegget er ikke nærmere vurdert, utover eiers opplysning om at det fungerer som normalt.

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

[Gå til side](#)

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



Beskrivelse av eiendommen

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

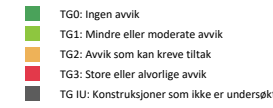
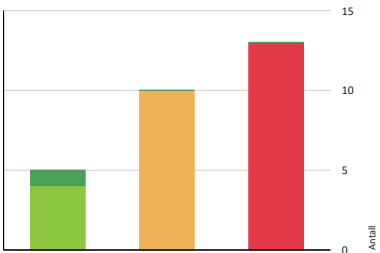
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Eiendommen er registrert med enebolig i kommunens matrikelopplysninger. Det har tidligere vært registrert to tilleggsbygg på eiendommen, men disse er opplyst revet.

Det foreligger ikke bygningstegninger eller øvrig byggesaksdokumentasjon i kommunens arkiv. Dette vurderes ikke som uvanlig for eldre boliger fra slutten av 1800-tallet. Eier har opplyst at boligen antas oppført ca. 1895. Bygningen er registrert som SEFRAK-minne med tidfesting til perioden 1875–1899.



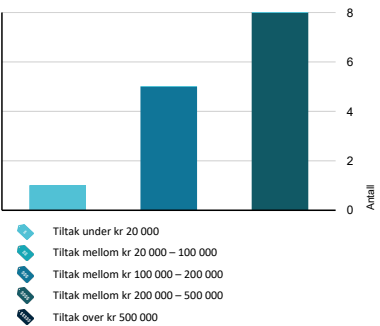
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgradene? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har rekvirert tilstandsrapport med arealmåling. Opplysninger er gitt av eier.

Boligen er vurdert slik den fremstod på befaringsdagen, med begrensninger grunnet møblering og bruk. Det er ikke flyttet på innbo og løsøre.

Radonmåling er ikke utført med mindre annet er opplyst. Energiattest fremlegges av megler.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og omfatter kun de bygningsdeler, rom og forhold som fremgår av rapporten. Det er ikke foretatt vurderinger av forhold som ikke er beskrevet.

Eventuelle tilleggsbygg, som for eksempel garasje, er ikke tilstandsvurdert, selv om det kan være gitt en enkel beskrivelse i forbindelse med arealmåling.

Rapporten må gjennomgås og godkjennes av selger før bruk. Eventuelle feil meldes til takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking
Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen. Råte og flere lekkasjer.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Nedløp og beslag
Takrenner/nedløp har store lekkasjer. Det må påberegnes utskifting av alle beslag og takrenner. Taksilte er ikke lenger godkjent, og det mangler snefangere.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er påvist omfattende skade i fasade. Det er påvist store råteskader, og det må forventes omfattende skader i underliggende bindingsverk, tømmer og sviller.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt-/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er registrert råte, skjevheter samt betydelig slitasje og oppsprekking i terrassegulvet.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Overflater
Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert store skader etter lekkasjer og manglende vedlikehold. Det mangler også en del lister flere steder.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt ca. 60 mm skjevt gulv i stue også skjevheter på alle gulv.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Pipe og ildsted
Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Krypskjeller
Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det ble registrert mye vann og fukt i kjelleren, til tross for en lengre periode med tørt vær.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Kjølken > 1-Etasje > Kjølken > Overflater og innredning

Det er påvist råte/fuktskader i overflater. Det er registrert betydelig slitasje og etterslep på vedlikehold. Himlingen har tydelige merker og skader etter tidligere lekkasjer/fuktpåvirkning. Det må påregnes oppgraderinger og videre undersøkelser av konstruksjonen.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Loft > Bad > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. Samlet tilstandsgrad 3 er satt for rommet på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Eier har opplyst at ovenn ikke virker og ikke må slås på.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører - 1
Karmene i dører er værslitne utvendig og det er sprekker i treverket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Innvendige trapper
Det er påvist andre avvik: Lavt rekkverk og mangler håndlper på vegg.

Innvendig > Innvendige dører
Det er avvik: Dørbladet har tydelige fukt- og vannskader i nedre del, med oppsvelling, avflassing og slitasje i overflatebehandlingen. Skadene indikerer langvarig fuktpåvirkning.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

- ❗

Tekniske installasjoner > Varmesentral
Det er påvist andre avvik:

Ny eier må påregne å utbedre fyringsanlegg og montere panelovner eller tilsvarende.

[Gå til side](#)
- ❗

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det er også registrert sprekker og puss som løsner flere steder.

[Gå til side](#)
- ❗

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

[Gå til side](#)
- ❗

Tomteforhold > Septiktank
Det er påvist andre avvik:

Det må påregnes at det kan komme pålegg om etablering av renseanlegg eller oppgradering av eksisterende løsning.

[Gå til side](#)
- ❗

Spesialrom > 1-Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det bør også installeres et mekanisk avtrekk.

[Gå til side](#)

- HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**
- Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**
- ⚠

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.
- ⚠

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

- ENEBOLIG



Byggeår
1895

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Svært dårlig. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

❗ TO 3

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot med bruk av stige, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrækkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
 - Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.**Råte og flere lekkasjer.**

Konsekvens/tiltak
 - Andre tiltak:

Taket må utbedres eller skiftes for å utbedre råte og lekkasjer. Dersom dette ikke gjøres, er det stor risiko for ytterligere vanninntrenging, fuktskader, råteutvikling og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





❗ TO 3

Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp består av plast. Vannet føres i rør og videre til terreng. Tak-vegg, israft og fotbeslått skorstein. Stigetrinn for feier.

Oppdragsnr.: 20833-1263

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 10 av 31

Østveien 168, 3145 TJØME
Gnr 211 - Bnr 23
3911 FÆRDER

Tønsberg Taksering AS
Valleåsen 59
3174 REVETAL



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
 - Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Det må påregnes utskifting av alle beslag og takrenner. Takstige er ikke lenger godkjent, og det mangler snøfangere.

Konsekvens/tiltak
 - Andre tiltak:

Det må gjennomføres full utskifting av alle beslag og takrenner for å hindre vannlekkasjer og påfølgende fuktskader på bygningen.

Takstige må byttes ut til godkjent type, og snøfangere må monteres for å ivareta sikkerhet og forhindre fare for liv og helse ved snøras.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

❗ TO 3

Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
 - Det er påvist omfattende skade i fasade.

Det er påvist store råteskader, og det må forventes omfattende skader i underliggende bindingsverk, tømmer og sviller.

Konsekvens/tiltak
 - Andre tiltak:

De påviste råteskadene må utbedres, og det anbefales en grundig undersøkelse av underliggende bindingsverk, tømmer og sviller for å avdekke omfanget av skadene.

Utbedring bør gjennomføres for å hindre videre råteutvikling, redusere risiko for svekket bæreevne og forhindre ytterligere skade på byggets konstruksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





❗ TO 3

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkanstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
 - Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
 - Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

De påviste fukt- og råteskadene må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for svekket bæreevne, sopp- og skadedyrangrep. Videre undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke omfanget av skadene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Oppdragsnr.: 20833-1263

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 11 av 31

Østveien 168, 3145 TJØME
Gnr 211 - Bnr 23
3911 FÆRDER

Tønsberg Taksering AS
Valleåsen 59
3174 REVETAL



Tilstandsrapport





❗ TO 3

Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Alder på vinduene er usikker, men de antas å være fra rundt 1980-tallet.

Vurdering av avvik:
 - Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
 - Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
 - Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
 - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
 - Andre tiltak:

Det må påregnes utskifting av alle vinduer for å oppnå dagens standard.

Manglende utskifting kan føre til økt risiko for fuktskader, varmetap, dårligere inneklima og ytterligere forringelse av bygningsdelene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



❗ TO 1

Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør.

❗ TO 2

Dører - 1

Beskrivelse
Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
 - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Oppdragsnr.: 20833-1263

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 12 av 31

68

69

Tilstandsrapport

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forringelse. Værslitasje og sprekker kan føre til økt fuktpåvirkning og på sikt råteskader, noe som kan redusere dørens levetid og funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



10.3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue i 1. etasje. Denne er bygget i trekonstruksjon, understøttet med søyler på betongfundament. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er registrert råte, skjevheter samt betydelig slitasje og oppsprekking i terrassegulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes å bygge ny terrasse for å utbedre råte, skjevheter og omfattende slitasje i gulvet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for ytterligere forringelse av konstruksjonen, redusert bæreevne og potensiell fare for personssikkerheten.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



INNVENDIG

10.3 Overflater

Beskrivelse

Overflater varierer noe mellom rommene. Gulv består hovedsakelig av laminat, teppe og beleg. Vegger har i stor grad panel samt malte og tapetserte plater. Himlinger er utført med takplater og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert store skader etter lekkasjer og manglende vedlikehold. Det mangler også en del lister flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes full restaurering av overflatene for å oppnå dagens standard.

Manglende vedlikehold og store skader etter lekkasjer kan føre til ytterligere forringelse av bygningsdelene, redusert bokomfort og økte utbedringskostnader dersom tiltak ikke iverksettes. Manglende lister kan også medføre trekk, varmetap og estetiske mangler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



10.3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er generelt store skjevheter i konstruksjonen, samt betydelig knirk i gulvene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt ca. 60 mm skjevt gulv i stue også skjevheter på alle gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til skjevhetene og vurdere nødvendige utbedringstiltak.

Skjevheter og betydelig knirk i gulvene kan føre til utfordringer med møblering, redusert bokomfort og i verste fall skade på bygningskonstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det ble målt skjevheter også i gang i 2. etasje.

Tilstandsrapport

10.3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Fyringsforbud, må ikke brukes før utbedring.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Pipe og ildsted må ikke tas i bruk før nødvendige utbedringer er gjennomført og fyringsforbudet er opphevet av brann- eller feiervesenet. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for brann og personskaade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



10.3 Kryp kjeller

Beskrivelse

Grovstøpt kjeller med grunnmur oppført i gråstein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det ble registrert mye vann og fukt i kjelleren, til tross for en lengre periode med tørt vær.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å lede vann bort fra kjelleren og forbedre dreneringen rundt grunnmuren, samt utbedre eventuelle skader etter skadedyr.

Vedvarende fukt og vanninntrengning kan føre til ytterligere fuktskader, råte, soppevekst og økt risiko for skadedyr, noe som kan svekke byggets konstruksjon og innemiljø.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



10.2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lavt rekkverk og mangler håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk bør forhøyes og håndløper monteres på vegg for å oppfylle sikkerhetskrav og redusere risiko for fallulykker. Konsekvensen av lavt rekkverk og manglende håndløper er økt fare for personskaade ved bruk av trappen.



10.2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er registrert noe varierende standard og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørbladet har tydelige fukt- og vannskader i nedre del, med oppsvelling, avflassing og slitasje i overflatebehandlingen. Skadene indikerer langvarig fuktpåvirkning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Dørbladet bør skiftes for å hindre videre forringelse og sikre funksjon.
Dersom tiltak ikke utføres, kan skadene forverres og føre til redusert levetid og funksjon på døren, samt økt risiko for mugg- og råteskader.



dør til badet.

VÅTROM

LOFT > BAD

1 TO 3 Generell

Beskrivelse
Badet er utstyrt med dusj og baderomsinnredning. Det er registrert varierende standard og betydelig slitasje, samt tegn til manglende vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone.

Samlet tilstandsgrad 3 er satt for rommet på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

Eier har opplyst at ovenn ikke virker og ikke må slås på.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres, inkludert utskifting av tettesjikt/membran, for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav til våtsone.

Manglende oppgradering og vedlikehold kan føre til lekkasjer, fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør også undersøkes og eventuelt utbedres hvorfor ovenn ikke virker, for å sikre trygg og funksjonell bruk av rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Himlingen på badet.

LOFT > BAD

1 TO 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktinnhold: 11,7 Wt%.
Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Hullet er tatt påboden, bakenforliggende dusjrområde.



KJØKKEN

1-ETASJE > KJØKKEN

1 TO 3 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har en enkel og eldre innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er montert stål oppvaskkum med ettgreps armatur, samt frittstående komfyr og ventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte/fuktskader i overflater.

Det er registrert betydelig slitasje og etterslep på vedlikehold. Himlingen har tydelige merker og skader etter tidligere lekkasjer/fuktpåvirkning. Det må påregnes oppgraderinger og videre undersøkelser av konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det bør gjennomføres videre undersøkelser for å avdekke omfanget av råte- og fuktskader, samt utbedre skadede overflater og eventuelt underliggende konstruksjoner.

Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere forringelse av materialer, redusert levetid på kjøkkeninnredningen og økt risiko for sopp- og muggdannelse, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1-ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

1-ETASJE > TOALETTROM

1 TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom med frittstående wc og servant.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det bør også installeres et mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren, samt installere mekanisk avtrekk.

Konsekvensen av manglende ventilering er dårlig luftutskifting, som kan føre til fuktproblemer, dårlig inn klima og redusert levetid for rommets overflater og sanitærutstyr.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Vannledninger

Beskrivelse
Kobberrør. Røropplegget fungerte normalt ved befaringen. Røropplegget er ikke nærmere kontrollert av takstmann, da det kreves spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

1 TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TO 2 Varmesentral

Beskrivelse
Boligen varmes opp av strøm. Eier har brukt flyttbare elektriske ovner de følger ikke med. Det følger ikke med noen panelovner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Ny eier må påregne å utbedre fyringsanlegg og montere panelovner eller tilsvarende.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det bør monteres faste varmekilder som panelovner eller tilsvarende for å sikre tilstrekkelig oppvarming av boligen. Manglende varmekilder kan føre til redusert komfort og økt risiko for fuktskader som følge av utilstrekkelig oppvarming.

Tilstandsrapport

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse
Ca. 120 liters varmtvannstank er plassert i kjelleren.

Årstall: 2025 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
u-kjent
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Nåværende eier har bodd i boligen siden 1988. Det opplyses at det ikke har vært utført elektrisk arbeid i perioden nåværende eier har eid boligen.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

- Ja**
- 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 anbefales en kontroll av elanlegget av en fagkyndig. For eksempel en Elkontroll NEK 405-2-3 Avhending, spesielt grunnet alder på anlegget.

Generell kommentar
Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert på soverom i 2 eta.. Sikringen består av skrusikringer. Totalt 11 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Grunnundersøkelse er ikke foretatt, det er ikke mottatt noen dokumentasjon på byggegrunn.

TO 3 Fuksikring og drenering

Beskrivelse
Det vites ikke om det er noe drenering. Mest sannsynlig ingen drenering utover naturlig drenering i grunnen samt det som måtte være ifra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det bør etableres ny drenering og fuksikring rundt grunnmuren for å hindre innsig av vann og fukt i kjeller og grunnmur. Manglende eller utilstrekkelig drenering medfører økt risiko for fukt- og råteskader, samt redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.
Det er også registrert sprekker og puss som løsner flere steder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av sprekker og løs puss på innsiden av grunnmuren for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
Misfarging og skader kan tyde på fuktproblemer, noe som over tid kan føre til svekkelse av murverket og dårligere innklima.

Tilstandsrapport



TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Foreta kontroll av brønnvann.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannet er trygt å drikke og kan medføre helseirisiko.

Det anbefales å gjennomføre en kamerainspeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger for å avdekke eventuelle slitasje eller skader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å redusere risikoen for plutselige lekkasjer eller driftsstans, som kan medføre betydelige kostnader og skader på eiendommen.

TO 2 Septiktank

Beskrivelse
Det er opplyst at boligen har septiktank som tømmes årlig av kommunen. Anlegget er ikke nærmere vurdert, utover eiers opplysning om at det fungerer som normalt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det må påregnes at det kan komme pålegg om etablering av renseanlegg eller oppgradering av eksisterende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør innhentes nærmere informasjon fra kommunen om eventuelle krav til oppgradering eller etablering av renseanlegg.
Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være pålegg om tiltak, samt risiko for økte kostnader og eventuelle bruksbegrensninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkshøydene bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da manglende radonsperre og ukjent radonnivå kan medføre helseirisiko for beboere ved forhøyede radonverdier.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

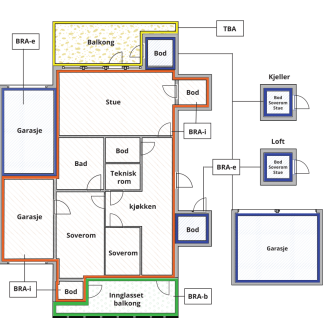
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1-Etasje	60			60	49
Loft	34			34	
Krypkjeller					
SUM	94				49
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-Etasje	Gang, kjøkken, stue, toalettrom, vindfang, bod m/ opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, bad, kott		
Krypkjeller		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Gulvareal i krypkjeller er ikke målt opp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Eiendommen er registrert med enebolig i kommunens matrikelopplysninger. Det har tidligere vært registrert to tilleggsbygg på eiendommen, men disse er opplyst revet.

Det foreligger ikke bygningstegninger eller øvrig byggesaksdokumentasjon i kommunens arkiv. Dette vurderes ikke som uvanlig for eldre boliger fra slutten av 1800-tallet. Eier har opplyst at boligen antas oppført ca. 1895. Bygningen er registrert som SEFRAK-minne med tidfesting til perioden 1875–1899.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Jon O. Nyvoll	Takstingeniør
	Unni Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	211	23		0	2736.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Østveien 168

Hjemmelshaver

Hansen Unni

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Tjøme i Færder kommune, i et etablert område med eldre bebyggelse og landlige omgivelser. Området er preget av spredt bolig- og fritidsbebyggelse med nærhet til sjø og naturområder. Det er kort kjøreavstand til servicetilbud, båthavn og øvrige fasiliteter på Tjøme.

Tomten har varierende terreng og noe begrensede solforhold deler av dagen grunnet omkringliggende vegetasjon og terrengforhold. Beliggenheten vurderes likevel som attraktiv med nærhet til kystmiljø og rekreasjonsmuligheter.

Adkomstvei

Privat frem til offentlig

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

En liten del av eiendommen er regulert til landbruksområde. Resten er uregulert.

Om tomten

Gruset oppkjørseil. Opparbeidet tomt med plenarealer og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er oppført i perioden 1875–1899 og er registrert som SEFRAK-minne. Bygningen representerer eldre tradisjonell bebyggelse med kulturhistorisk verdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetøyer.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktøk: Overflatesk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Areal oppgis i hele kvadrater i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

Oppdragsnr.: 20833-1263

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 30 av 31



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonssloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

I Verdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - Verdi](https://www.norskstakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/).

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GD8449>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Oppdragsnr.: 20833-1263

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 31 av 31

Dato: 13.05.2026

Eiendom gbnr. 211/23 - Østveien 168, 3145 TJØME

Godkjente bygningstegninger finnes ikke.

Mvh

Juan Camus
Geodata



Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS



Saksnummer	2025/12536
Dokumentdato	24.11.2025
Kontrolldato	24.11.2025
Saksbehandler	Jan Daniel Nedrevåge
Gnr/bnr.	211/23
Adresse	Østveien 168
Leilighet	H0101

UNNI HANSEN
ØSTVEIEN 168
3145 TJØME

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg i Østveien 168, bruksenhet H0101, 3145 TJØME

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIB) gjennomførte tilsyn 24.11.2025. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi avdekket under vårt besøk.

Disse avvikene avdekket vi:

Avvik 1:
Røykløp - 30999 - Ukjent
Avvik fra: Eieren har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd.*
Kommentar:
Det mangler sklisikring på en av sidene av takstige/trinn for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Avvik 2:
Avvik fra: § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.*
Kommentar:
Sotluken er defekt. (Rustet fast)

Avvik 3:
Avvik fra: § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.*
Kommentar:
Elektrisk ledning skal ha en avstand på minst 23 cm fra skorsteinens innvendige kant. (1.etg)

Avvik 4:
Avvik fra: § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.*
Kommentar:
Skorsteinen er kledd på 2 sider, en teglskorstein skal være synlig for kontroll på minst 4 sider og stå minst 10 cm fra brennbart materiale. (2.etg)

Postadresse

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

Fakturaadresse

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

Side 1 av 3

Avvik 5:

Avvik fra: Eieren har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd.*
Kommentar:
Det mangler godkjent takstige for sikker adkomstmulighet for feiing og tilsyn av skorsteinen.

Hva må du gjøre?
Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen 23.01.2026 som beskriver hvordan og når du vil rette avvikene. Tilbakemelding kan sendes til **brannforebygging@vibr.no**.

Hva skjer dersom du ikke sender skriftlig tilbakemelding til oss innen fristen?
Det er viktig at du lukker avvikene for å ivareta brannsikkerheten i din bolig. Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen, kan vi nekte deg videre bruk av fyringsanlegget.

Skorstein ikke kontrollert innvendig grunnet adkomst i kjeller og på tak.

Dette tilsynet er ikke å anse som en godkjenning av brannsikkerheten. Det kan foreligge feil og mangler som tilsynet ikke avdekket da disse var skjult på tilsynstidspunktet. Det er du som eier og bruker boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten og fyringsanlegget i boligen.

Til stede:

Eier/representant for eier: UNNI HANSEN
For brannvesenet: Jan Daniel Nedrevåge

Har du spørsmål?
Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Jan Daniel Nedrevåge på telefon **+47 98 26 30 28** eller på e-post til **brannforebygging@vibr.no**.

Med hilsen
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Jan Daniel Nedrevåge
Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Postadresse

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

Fakturaadresse

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

Side 2 av 3

Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

Fyringsanlegg:
Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel, peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystemer for brensel(fast, flytende eller gassformig).

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

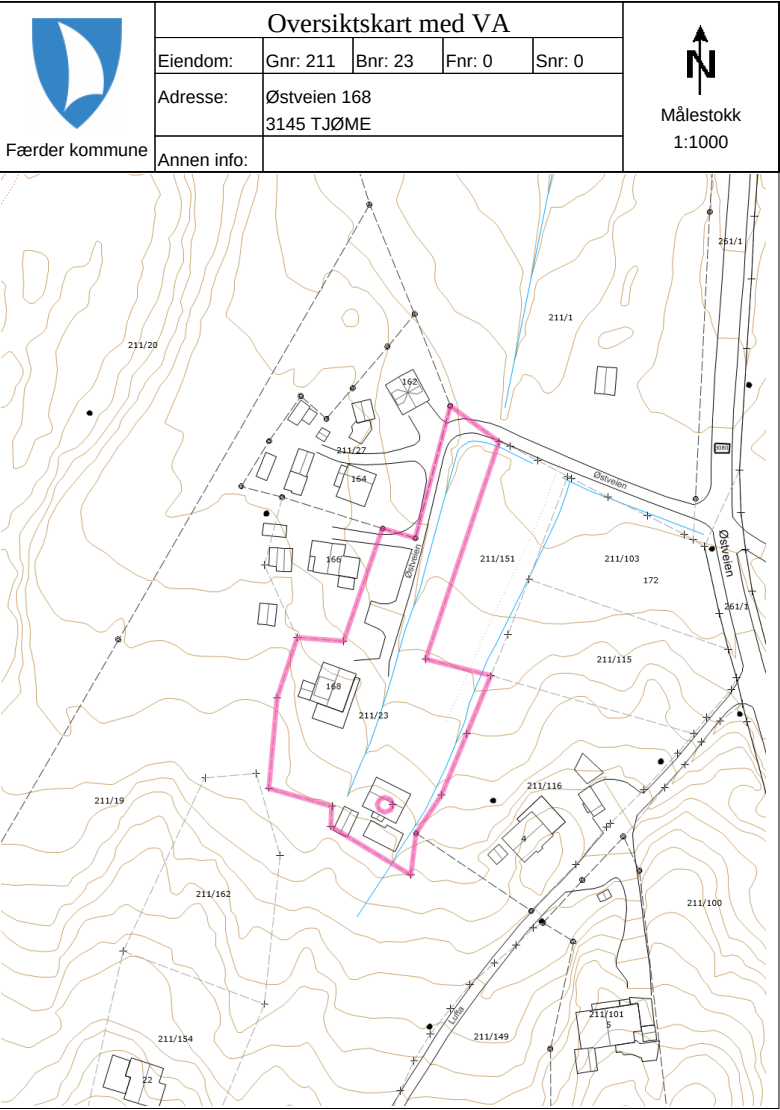
Anmerkning:
Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer:
Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

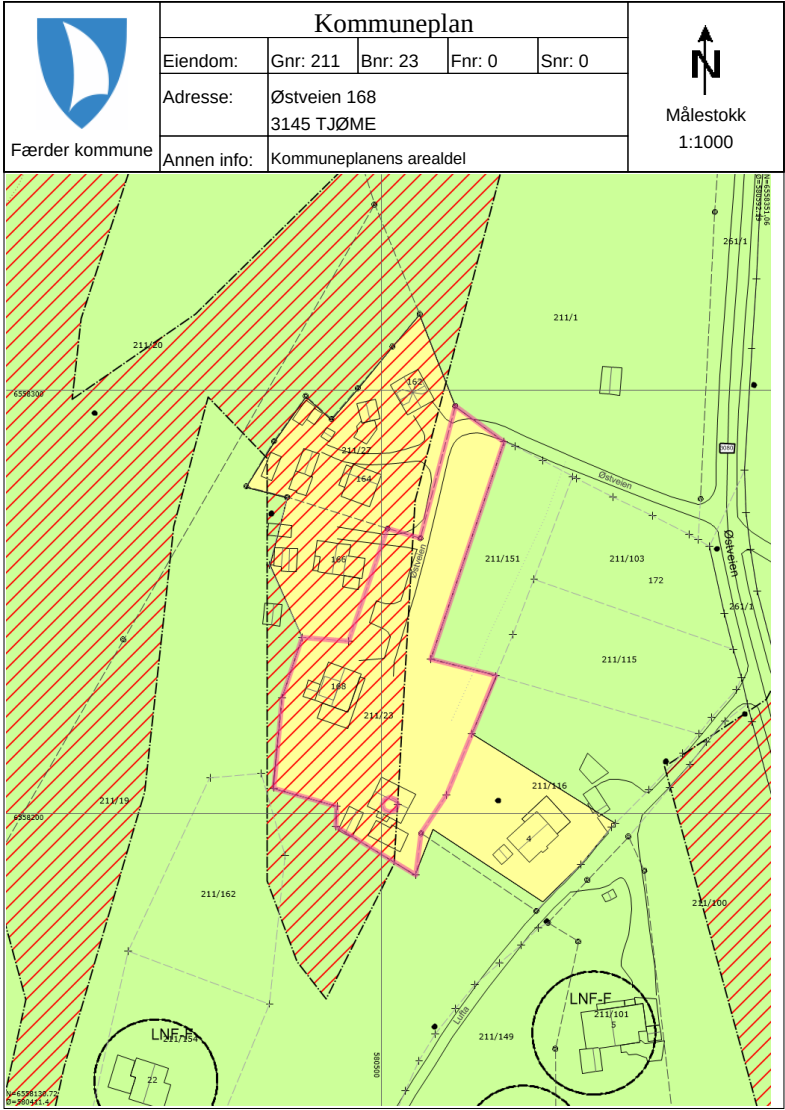
Andre forhold:
Dette er forhold som VIB ønsker å opplyse eier/bruker om. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

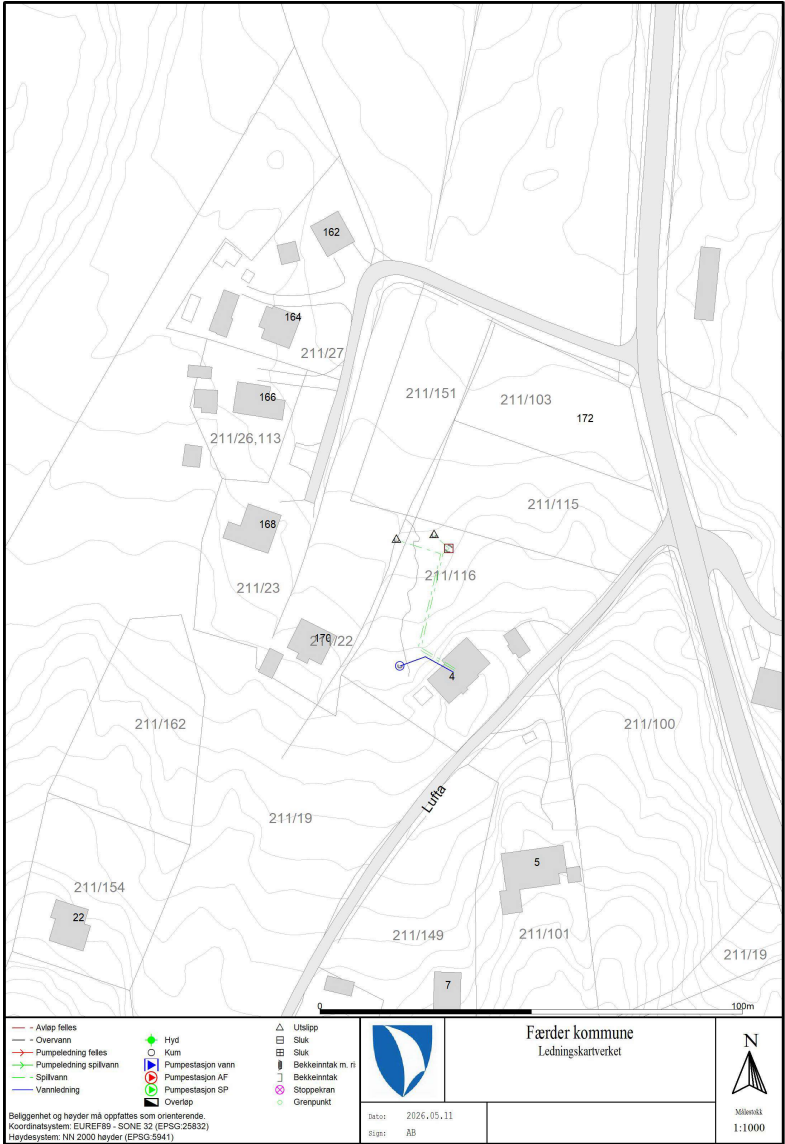
Feiing og tilsyn
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg.

- Aktuelt regelverk**
- Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17
 - Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget kommer frem i nevnte forskrift om brannforebygging § 6
 - Kravet om tilbakemelding er hjemlet i 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
 - Krav til vår saksbehandling fremkommer i lov av 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven), sist endret 2022-12-20-115
 - Forskrift av 9. juni 2009 om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen (forskrift om håndtering av farlig stoff)
 - Forskrift av 6. desember 1996 om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter(internkontrollforskriften)(Gjelder for borettslag og sameie)



Tegnforklaring					
	Sirkeleiendom		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Traktorveg		Sti
	Husnummer		Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Elv og bekk		Kanal og grøft
	Høydekurve				





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



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 boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om tilstandsrapporten versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
 - Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.
 - Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag
- VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

 - Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

- for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
- Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260190

Adresse: Østveien 168, 3145 TJØME

Betegnelse: GNR 211, BNR 23 i Færder kommune

Bud mottatt: / - kl:

Gis herved bud stort kr.

skriver

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

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 22.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

