

Stauperveien 82

Stauperveien 82

Prisantydning	12 500 000
Omkostninger	333 490
Totalpris	12 833 490

Bruksareal	313,0 m²
BRA-I	266,0 m²
BRA-E	47,0 m²
TBA	303,0 m²
Soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 433 m²
Byggeår	1981

Kontakt vår megler



Benjamin Mehlum Wilhelmsen

Eiendomsmegler / Partner

+47 984 90 810

bw@partners.no

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Boligen går over tre innholdsrike etasjer og har en gjennomtenkt planløsning med tre soverom, flere oppholdsrom og gode forbindelser mellom inne- og utearealene.

Fra entréen kommer man inn i en åpen og innbydende oppholdssone med trappeoppgang til andre etasje og utgang mot vest. Her ligger også en separat TV-stue, som gir en hyggelig og mer tilbaketrukket oppholdsplass.

Videre åpner boligen seg mot en romslig stue- og kjøkkenløsning. Store vindusflater fyller rommet med dagslys og trekker den spektakulære sjøutsikten inn i boligen. Stuen har god plass til både sofagruppe og en romslig spiseavdeling, mens peisinnsatsen tilfører lun varme og stemning. Fra oppholdsrommet er det direkte utgang til terrassen - en naturlig forlengelse av boligen gjennom sommerhalvåret.

Fra oppholdssonen fører en dør videre til en gang med adkomst til soverom, bad og vaskerom, samt utgang mot nord.

Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med stuen og har grå, slette fronter i høyglans og benkeplate i sort naturstein. Innredningen byr på godt med skap- og arbeidsplass og er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn samt frittstående side-by-side-kjøleskap.

Badet er innredet med servant, toalett, dusjhjørne og badekar. Det separate vaskerommet har nyere innredning, vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Andre etasje består av to soverom, bad, bod og loftstue. Loftstuen fungerer som et stemningsfullt ekstra oppholdsrom med peisovn og utgang til den vestvendte balkongen. Her sitter du høyt og fritt med flott utsikt over sjøen og kveldssolen. I loftstuen og på soverommet mot vest er det lagt praktiske, akustikkdempende teppefliser.

Badet ble etablert i 2024 og har flislagt gulv, våtromsplater på veggene og malt panel i himlingen. Rommet er innredet med servant, dusj med glassvegger og vegghengt toalett.

I underetasjen ligger et stort og innbydende rom som i dag er innredet og benyttet som kontor. Rommet har enstavs parkett, vannbåren gulvvarme og direkte utgang til den nedre delen av uteområdet. Størrelsen gir fleksible muligheter for blant annet hjemmekontor, treningsrom eller hobbyrom. Etsjen inneholder også teknisk rom.

Boligen har hovedsakelig parkett på gulvene. Elektriske varmekabler i store deler av første etasje, vannbåren gulvvarme på kontoret, varmepumpe og peisovner i begge oppholdsetasjene bidrar til god komfort gjennom året.





























Beliggenhet

Stauperveien 82 har en førsteklasses, høytliggende og vestvendt beliggenhet på idylliske Tjøme. Her bor du med en vidstrakt utsikt over sjøen og deler av Tjømes vakre skjærgård, kombinert med svært gode solforhold helt frem til solen forsvinner i horisonten.

Beliggenheten gir en sjelden kombinasjon av fredelige og naturskjønne omgivelser og nærhet til Tjøme sentrum. Dagligvarehandelen kan gjøres hos Spar, Coop Extra og Rema 1000, som alle ligger i gangavstand. Spar nås på omtrent tre minutter til fots. I sentrum finner du også apotek, Vinmonopolet, kaféer, vinbar, frisører og et hyggelig utvalg av butikker og servicetilbud.

For golfinteresserte ligger Tjøme Golfklubbs idylliske anlegg omtrent fem minutters gange fra boligen. Den velholdte dobbel-ni-banen byr på varierte utfordringer i naturskjønne omgivelser. I nærheten finner du også Tjøme Tennisklubbs baner, fotballbaner og en flott aktivitetspark. Det lokale idrettslaget har tilbud innen blant annet fotball, håndball og turn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Lindhøy barneskole og Tjøme ungdomsskole. Lindhøy barnehage ligger også i nærheten, og området har et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Dette gjør beliggenheten særlig praktisk for barnefamilier.

Tjøme er kjent for sin vakre skjærgård og de mange mulighetene for friluftsliv. Populære Verdens Ende ligger en kort kjøretur unna og byr på svaberg, bade- og fiskemuligheter og storslått utsikt mot havet. Færder nasjonalpark gir tilgang til noen av landets flotteste kystområder, mens Stall Verdens Ende tilbyr rideskole og rideleir.

Tjøme Kunst- og Kultursenter byr på galleri, kafé, konserter og forestillinger. I nærliggende områder finner du også flere anerkjente spisesteder og sommerdestinasjoner, blant annet Engø Gård, Havna Tjøme Hotel og Blå Brygge på Hvasser.

Det er gode bussforbindelser fra Tjøme sentrum. Med bil tar det omtrent 11 minutter til Verdens Ende, 22 minutter til Teie og 23 minutter til Tønsberg sentrum.

Her får du en ettertraktet kombinasjon av spektakulær utsikt, fantastiske solforhold, nærhet til sjø og natur og enkel tilgang til alt du trenger i hverdagen.

Stauperveien 82

Nabolaget Haug/Tjøme prestegård - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Eldre



Offentlig transport

🚗 Budal gård Linje 022	8 min ⚡ 0.7 km
🚍 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	30 min ⚡ 20.3 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	52 min ⚡

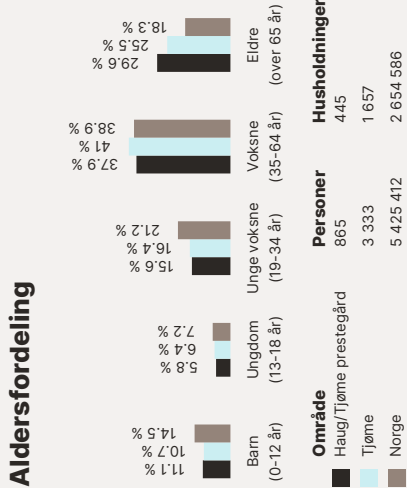
Skoler

Lindhøy skole (1-7 kl.) 205 elever, 13 klasser	21 min ⚡ 1.8 km
Tjøme ungdomsskole (8-10 kl.) 112 elever, 5 klasser	10 min ⚡ 0.8 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	19 min ⚡ 14.7 km
Færder videregående skole 750 elever	27 min ⚡ 19.2 km

Ladepunkt for el-bil

⚡ Rema 1000 Tjøme	14 min ⚡
-------------------	----------

- 🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100
- 🎓 Kvalitet på skolene
Bra 71/100
- 🏡 Naboskapet
Godt vennskap 67/100



Barnehager

Lindhøy barnehage (1-5 år) 54 barn	23 min ⚡ 2 km
Randineborg naturbarnehage (0-5 år) 61 barn	9 min ⚡ 6.3 km
Kommunal barnehage på Brattås ... 117 barn	16 min ⚡ 12.3 km

Dagligvare

Spar Tjøme	9 min ⚡
Coop Extra Tjøme PostNord, søndagsåpent	13 min ⚡ 1.1 km

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

3. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

Trafikk

Lite trafikk 83/100

Gateparkering

Lett 83/100

Sport

Tjømø ungdomsskole gymsal Aktivitetshall

12 min Å

0.9 km

Lindhøy skole fotball- og volleyb... Volleyball

21 min Å

1.7 km

Fokus Treningssenter

14 min Å

Boligmasse

71% enebolig

19% rekkehus

10% annet

Varer/Tjenester

Bellevuesenteret

25 min Å

Vitusapotek Tjømø

9 min Å

Aldersfordeling barn (0-18 år)

21% i barnehagealder

45% 6-12 år

16% 13-15 år

18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn

Par u. barn

Enslig m. barn

Enslig u. barn

Flerfamilier

Haug/Tjømø prestegård

Tjømø

Norge

0%

46%

Sivilstand

Gift

36%

33%

Ikke gift

42%

54%

Separeert

15%

9%

Enke/Enkemann

7%

4%

FINN

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

Flåteskjærrveien

Granpveien

Staupeveien

79

81

83

85

87

80

82

84

52

22

20

18

16

40

50

50

50

50

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

FINN



Innhold

Underetasje med hall med trapp, kontor og teknisk rom.
1. etasje med entré, gang, TV-stue, stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom og bod.
2. etasje med loftstue/soverom, soverom, bad og bod.

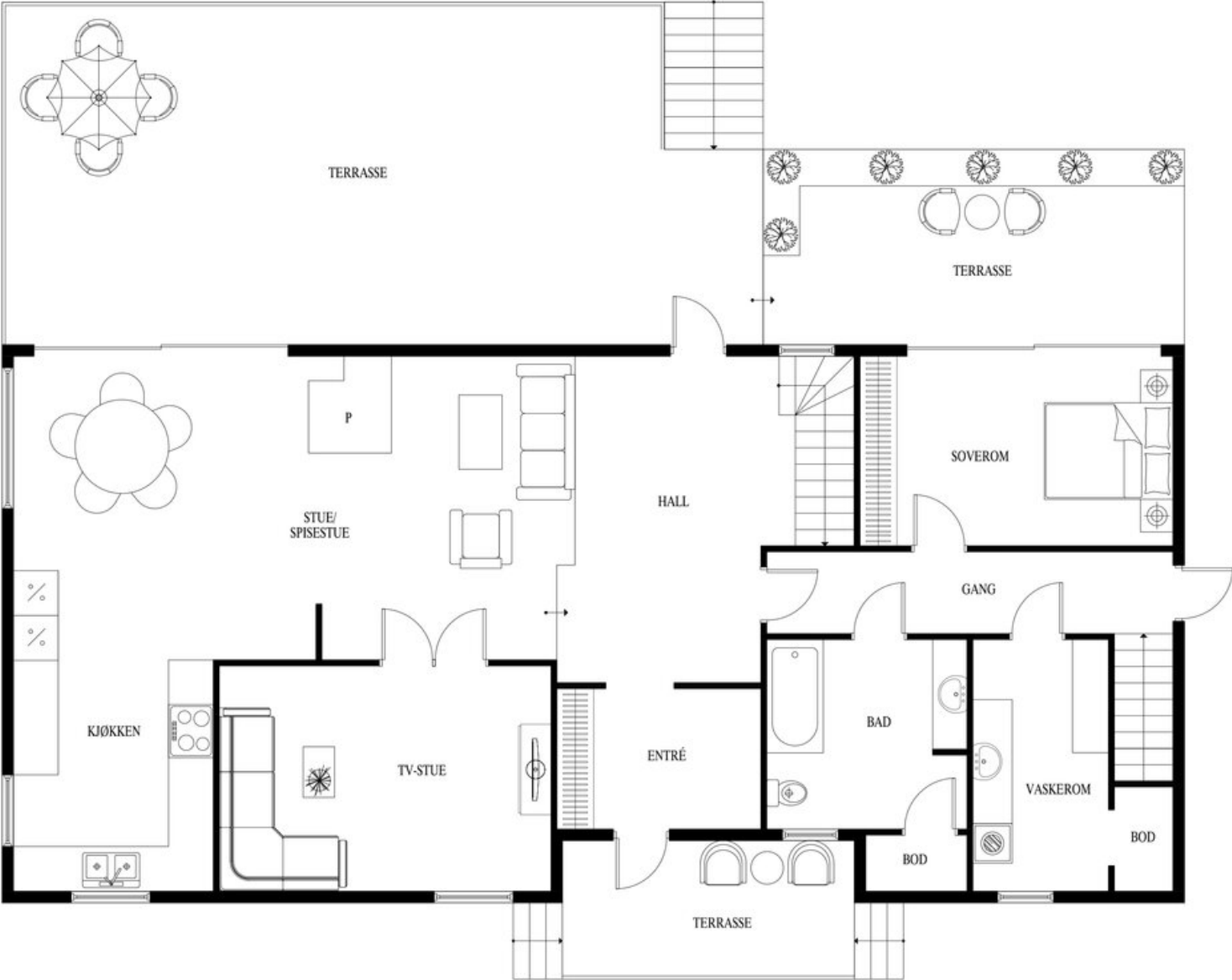
Parkering i garasje.

BRA 313,0 m²

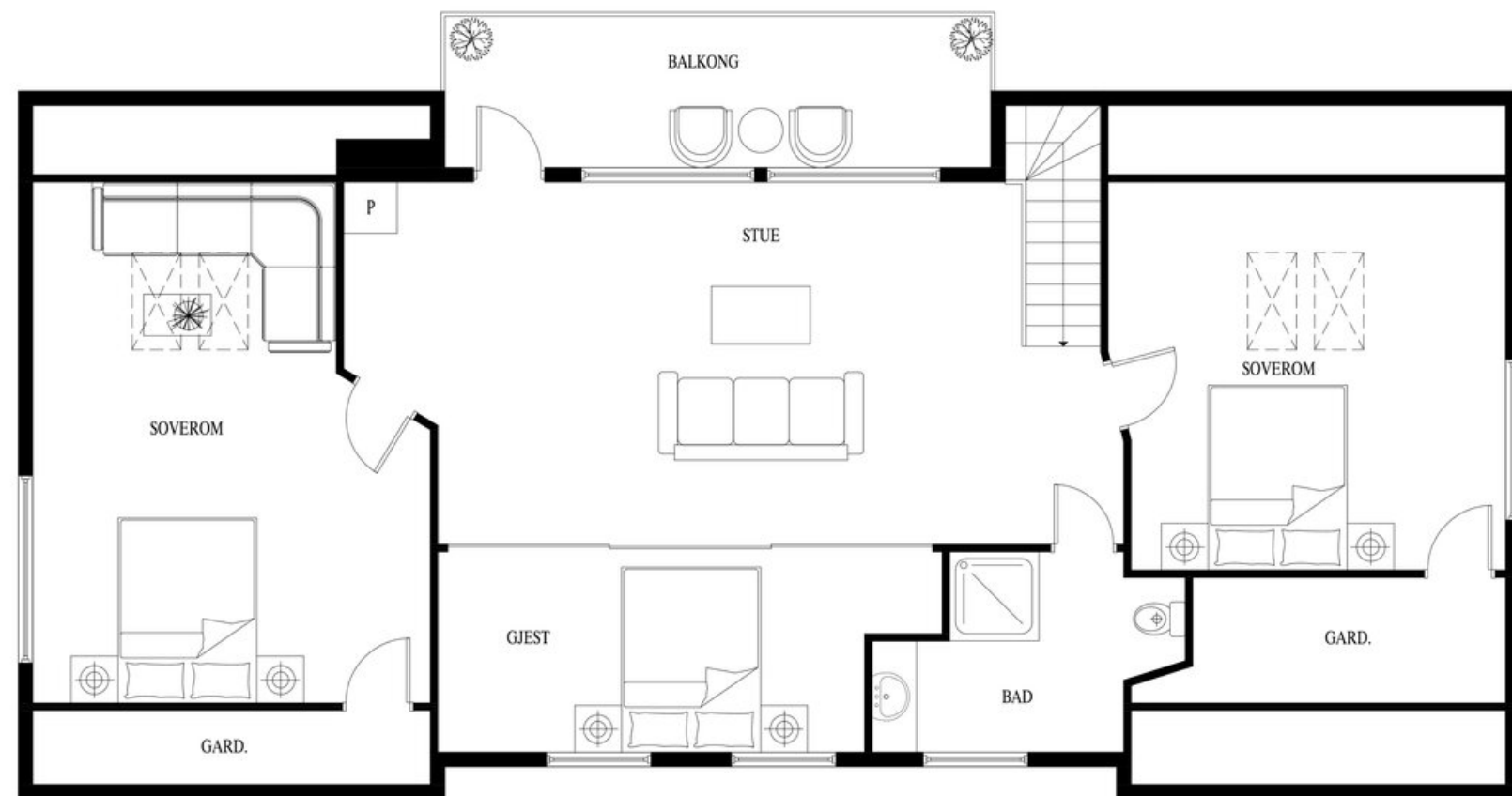
BRA-I 266,0 m²

BRA-E 47,0 m²

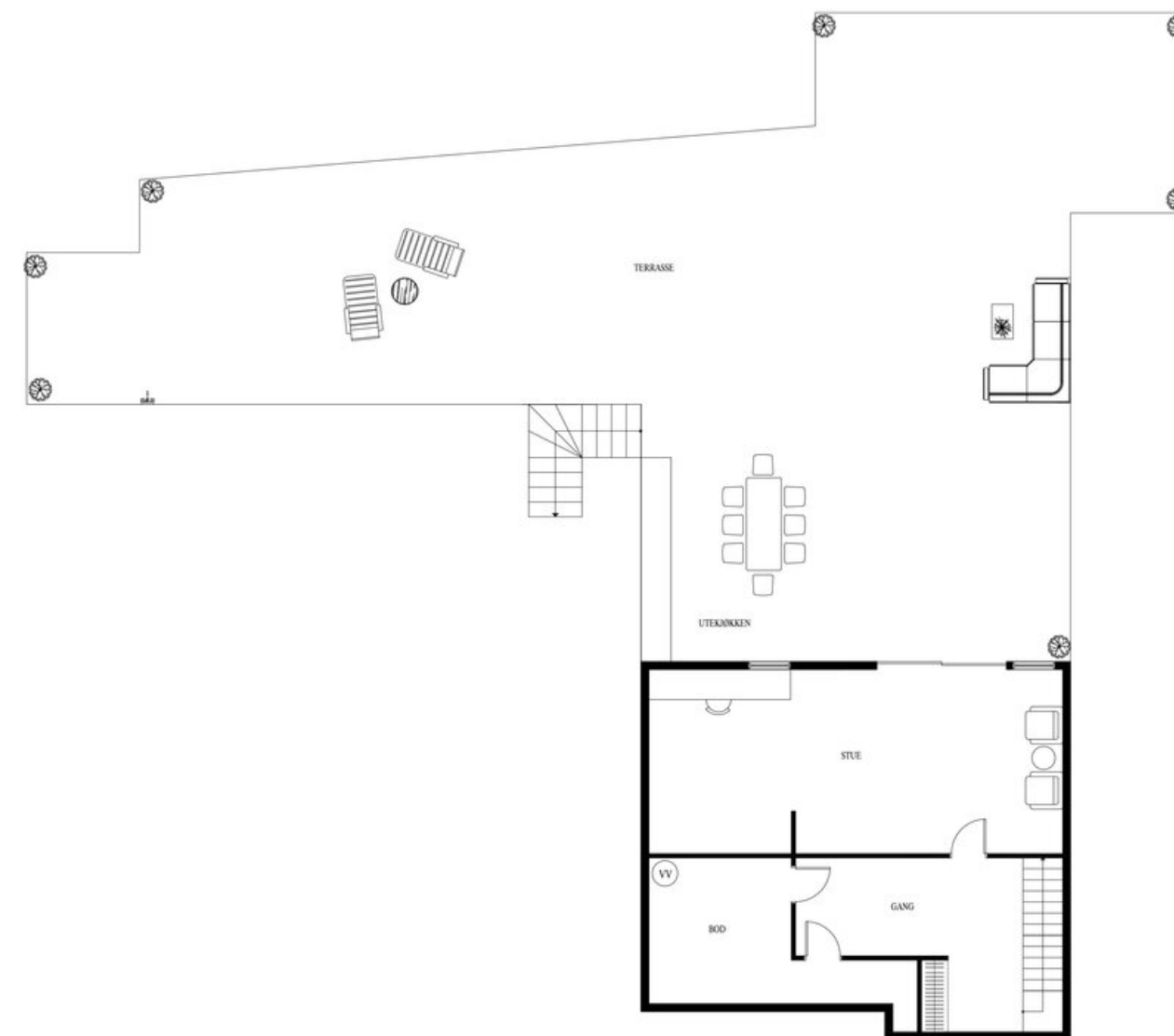
TBA 303,0 m²



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

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 313,0 m²

- BRA-i: 266,0 m²
- BRA-e: 47,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 303,0 m²

Underetasje:

BRA-i: 62 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Hall med trapp, kontor og teknisk rom.

TBA: 226 m².

1. etasje:

BRA-i: 122 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Entré, gang, TV-stue, stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom og bod.

TBA: 67 m².

2. etasje:

BRA-i: 82 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Loftstue/soverom, soverom, bad og bod.

TBA: 10 m².

Garasje:

BRA-e: 47 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Garasje og bod.

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.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 06.07.2026, utført av takstmann Shaho Amin. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Uteområde

Uteområdet i Stauperveien 82 er i en klasse for seg. Den høye og vestvendte plasseringen gir en vidstrakt utsikt over sjøen og Tjømes vakre skjærgård, samtidig som eiendommen har svært gode solforhold helt frem til solen går ned.

Terrassearealene utgjør i underkant av 300 m² og er fordelt på flere nivåer og soner. Her er det rikelig med plass til spisegrupper, solsenger og hyggelige loungeområder – ideelt for alt fra rolige dager i solen til større sammenkomster med familie og venner.

Fra stuen og kjøkkenet er det direkte utgang til hovedterrassen. Den gode forbindelsen med oppholdsrommene gjør uteplassen til en naturlig del av boligen, og sjøutsikten skaper en praktfull ramme rundt både måltider og avslappende stunder.

På den nedre delen av uteområdet er det etablert et flott utekjøkken med god plass til bespisning og sosiale sammenkomster. Området har direkte forbindelse med kontoret i underetasjen og egner seg perfekt for sommerfester og lange kvelder under åpen himmel. Terrasseanlegget har også utedusj og en integrert sandkasse.

Eiendommen har i tillegg en solrik hage med gressplen. Fra loftstuen er det utgang til en vestvendt balkong, som byr på en mer tilbaketrukket plass for å nyte utsikten og kveldssolen.

Den pene innkjørselen er opparbeidet med belegningsstein og gir gode parkeringsmuligheter. Eiendommen har også en romslig dobbeltgarasje med elektrisk portåpner og tilhørende bod.

Adkomst

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

Byggemåte

Enebolig over 3 etasjer oppført i 1980/1981 Grunnmur av Leca, betongsåle. Yttervegger oppført i bindingsverk i tre, utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Saltak tekket med teglstein i ca.2010, opprinnelig undertak. Vinduer i PVC fra 2021. Eldre V-lux takvinduer, bør skiftes. Boligen har hovedsakelig parkett på gulvflatene. Enkelte rom med teppeflis og gulvbelegg. Elektriske varmekabler i de fleste gulvflater i 1. etasje. Vannbåren gulvvarme på kontor i underetasje. Veggflater hovedsakelig bestående av malte og/eller tapetserte plater og panel. Kjøkkeninnredning med slette fronter i grå høyglans. Benkeplate i naturstein. Bad fra byggeår i første etasje. Bad fra 2024 i 2.etasje inneholdene baderomsinnredning med servant, dusj og vegghengt toalett. Nyere vaskerom med vaskeromsinnredning. Varmtvannsbereder på 200l. Det er klargjort vannrør på teknisk rom i underetasje til et fremtidig badebasseng. Dobbel garasje med bod. Garasjeport med elektrisk portåpner.

Terrasse med gode solforhold, utekjøkken, dusj med kaldt vann og sandkasse. Rekkverk mangler mot skråning. Solrik hage opparbeidet med gressplen. Belegningsstein på biloppstillingsplasser.

Utvendig
Takstein er skiftet i ca.2020 Undertak fra byggeår. Takrenner, nedløp og beslag fra 1981 og 2010. Vindski og beslag fra 2010. Stigetrinn til pipe. Det er ikke etablert snøfanger over adkomstvei/inngangsparti. Bindingsverkkonstruksjon fra byggeår. Stående tømmermannskledning. Vinduer 2 stykk byggeår og resten vinduer og dører fra 2021 og 2025. PVC-vinduer i stue fra 2021. V-lux vinduer fra byggeår, punktert og muggskadet. Utvendig montert elektrisk solskjerming på flere vinduer. Ytterdør i grå utførelse, Terrassedør uten brystning. Balkongdør i PVC, dørbladet har slått seg og bør byttes men det er en reklamasjon og den blir skiftet ut av leverandøren, (Strømmen AS) Skyvedør til terrasse i aluminium fra 2025. Balkong på 9,5m2med terrassedekke i tre, rekkverk i glass med adkomst fra loftsstue/soverom. Balkong med terrassedekke i impregnerte terrassebord. Rekkverk bestående av blomsterkasser i metall. Blomsterkassene er for lave til å fungere som rekkverk. Stor, usjenert terrasseplating fra 2021 med gode solforhold. Utekjøkken fra 2021. Utedusj med kaldt vann. Innfelt sandkasse. Trapp til inngangsparti i betong. Trapp til vaskerom i tre -mangler rekkverk. Trapp på terrasse i tre -mangler rekkverk. Trapp i hage i tre. Utedusj med kaldtvann på terrasse. Sandkasse integrert i terrassedekket.

Innvendig
Gulvflater består hovedsakelig av parkett med noe teppeflis og gulvbelegg. Betonggulv i kjellerbod. Parkettgulv fra 2021, faktura er fremvist.

I loftstue er teppeflis lagt delvis over ubrennbar plate foran peisovn. Veggflater hovedsakelig bestående av malte og/eller tapetserte gipsplater med enkelte overflater av panel og strietapet. Innvendig takflater bestående av panel og himlingsplater. Varierende alder på overflatene. Trebjelkelag i etasjeskiller. Det er ikke gjennomført radonmålinger og boligen er oppført uten radonsperre. Elementpipe med peisinnsats fra 2021. Gang: Vinylbelegg på gulv. Brystningspanel og strietapet på vegger. Teknisk rom: Betonggulv. Ubehandlet Leca på vegger. Kontor: 1-stav parkett på gulv. Pusset og malt Leca på vegger. Vannbåren gulvvarme på kontor. Malt tretrapp. Hvite, slette innvendige dører. Det er ikke observert, eller informert om skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Våtrom
Våtrom > 1.etasje > Bad: Flis på vegger i dusjsone og ca.2/3 opp på vegg. Malt strietapet på øverste del av vegg i tørr sone. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Våtrommets alder/tilstand tilsier at det er benyttet smøremembran på gulv og vegger. Membranløsning er ikke kontrollert. Plastsluk i dusj og avløpsrør til badekar. Avløpsrør er ikke kontrollert. Flislagt baderomsinnredning med nedfelt servant. Slagdører. Flislagt dusjhjørne med glassdør. Toalett. Badekar. Balansert ventilasjonsanlegg, ukjent alder. Hulltaking er foretatt fra gang mot våtsone. Det er ikke registrert symptomer på fukt i konstruksjonen.

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom: Vaskerom fra byggeår oppgradert med klikkvinyl på gulv og nyere vaskeromsinnredning. Vaskeromsinnredning med fronter i høyglans. Malt strietapet på vegger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for vaskerom. Alder er satt basert på materialbruk og overflater.

Malt strietapet på vegger. Takess på innvendig tak. Klikkvinyl på gulv. Elektriske varmekabler. Sluk under vaskeromsinnredning er ikke mulig å kontrollere. Vaskeromsinnredning i slett høyglans. Benkeplater i laminat. Vaskekum i stål. Opplegg for vaskemaskin.

Våtrom > 2.etasje > Bad: Bad fra 2024. Flis på gulv. Våtromsplater på vegg og malt panel i himling. Eier opplyser at alle arbeider er utført av godkjent bedrift og at fakturaer kan fremvises på forespørsel. Våtromsplater på vegger og panel i himling. Fuge mangler omkring rørgjennomføringer bak baderomsinnredning. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Nedsenket dusjsone. Det er ikke forelagt dokumentasjon på membranløsning. Baderomsinnredning med servant. Dusjvegger i glass. Vegghengt toalett. Balansert ventilasjonsanlegg, ukjent alder.

Kjøkken
Grå, høyglans kjøkkeninnredning. Benkeplate i sort naturstein. Stålvask. Integert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og micro. Frittstående side-by-side kjøleskap. Vegghengt kjøkkenventilator.

Tekniske installasjoner
Hovedsakelig plastrør med enkelte gjenstående kobberør bl.a. til bad fra byggeår. Det mest brukte materialet i området, på oppføringstidspunktet var ABS plastrør. Det foreligger ingen informasjon om at rør, eller deler av rør er skiftet etter oppføringstidspunktet. Balansert ventilasjonsanlegg, ukjent alder. Luft-til-luft varmepumpe. Peisovner i stuer i 1.og 2.etasje. Elektriske varmekabler i gulv på våtrom, gang og soverom i 1etasje og stue/kjøkken. Vegghengte panelovner. Ca.200liters varmtvannsbereder. Vannbåren gulvvarme til kontor i kjeller. Sentral med trykktank på teknisk rom.

Det er lagt opp vannrør for oppvarmet vann til et eventuelt badebasseng tilknyttet sentral for vannbåren varme. Sikringsskap med automatsikringer. Brannslukningsapparat og røykvarslere. Sentralstøvsuger.

Tomteforhold
Byggegrunn av fjell. Det er opplyst at boligen er drenert omkring 2010. Grunnmur av lettklinkerblokker. Ingen synlige setninger. Grunnmur er nylig utvendig pusset, og det er ikke kjent om det er utført reparasjoner etc. på grunnmur. Stedvis småriss som følger fugebånd i pusslag, dette vurderes som normalt. Støttemur i betong, kledd inn med lekter -mot skyvedør/inngang til underetasje. Eiendommen er beliggende i en fjellskråning med naturtomt. Ingen ras -eller flomfare. Avløpsrør i plast fra 1980, offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledning fra 1980, offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling: Det er omfattende skader i overflater som løse/defekte fliser og fuger. Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
- Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering.
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater gulv.
- Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom: Full ombygging av bad 2. etasje. Utført i 2024 av faglært ved Byggmester Tore Luisa, Tjøme, Rørlegger Egil Carlsen, Tjøme. Muremester Lasse Tellefsen.
- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade: Utvidelse av areal mot vest. Skiftet vinduer i 1. og 2. etasje. Byttet taksten på hele taket mot vest. Støpt ny terrasse mot vest mm. Utført i 2019 av faglært ved Agersborg bygg AS/Muremester Lasse Tellefsen.
- Er det utført arbeid med drenering: Bortkjørt ca. 250 kbm. masse på husets vestside og fylt på med sten, og pukk under terrassedekke. Har drenerende effekt uten at det ble konstatert noe behov for det. Utført i 2012 av faglært ved Kjell Kanten, Graveservice, Tjøme.
- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget: Gammelt el-anlegg oppgradert og delvis utskiftet i 2011/-12. Utført av faglært ved Tenvik elektro AS.

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg: Jevnlig vedlikehold av ventilasjonsanleg. Utført av faglært ved Enervent AS.
- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe: Revet gammel peis og bygget ny i 2019.

Selger opplyser at fem nye, måltilpassede vinduer er bestilt og levert på eiendommen. Tre av vinduene i andre etasje vil bli skiftet av håndverkere i løpet av august 2026, for selgers regning. Etter utskiftningen vil samtlige vinduer i andre etasje, med unntak av VELUX-takvinduene, være fra 2020 eller 2026. Vinduer og skyvedør i underetasjen er fra 2011.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Shaho Amin, datert 09.08.2026.

Tomt

Denne tomten er eiet - 1433,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger godkjent ett-trinnstillatelse for tilbygg/innbygging til bolig, datert 02.06.2021. I henhold til godkjennelsen skal tiltaket ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dette foreligger ikke, og kjøper overtar ansvaret for forholdet.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet, vannbåren varme, varmepumpe og peisovn.

Energikarakter: E

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømsøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 11.12.2025. Siste feiebesøk ble utført samme dato. Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

- Det mangler sklisikring på en av sidene av takstige/trinn for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.
- Slukkeutstyret mangler vedlikehold. Skumslukkere skal til service minimum hvert 5. år. Pulverslukkere skal til service minimum hvert 10. år.

Kjøper overtar ansvaret for forholdene.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 12 500 000,-

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

312 500,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

12 833 490,- 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. 21 369,- for 2025. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Telenor, utgjør ca. kr. 700,- pr. mnd.
Årlig betaling for medlemskap i velforening, utgjør ca. kr. 100,-.
Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 979 347,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 917 387,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. 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.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 06.09.2023, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en 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 er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Færder kommune opplyser at det er planlagt et VA-prosjekt i området, og det må påregnes kostnader i forbindelse med dette.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 07.11.1979, dagboknr. 6910, gjelder: Eiendommens innhegning, oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde, påhviler i sin helhet eier av eiendommen. Bebyggelsen skal ikke skjemme eller være sjenerende for naboeiendommen. Eier må rette seg etter fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering.

Rettighet på eiendommen GBNR. 202/247 i Færder kommune: Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 17.12.1979, dagboknr. 7845, gjelder: GBNR. 202/3 festenummer 80 ga i 1979 eiendommen GBNR. 202/3 festenummer 82 tillatelse til å oppføre frittliggende garasje i en avstand av 1 meter fra felles eiendomsgrense. GBNR. 202/246 ble i 1992 overført fra tidligere festenummer GBNR. 202/382/0.

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

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

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

Konsesjon og odel

Det er ingen odel knyttet til denne eiendommen.

Boplikt

Denne eiendommen er underlagt boplikt. Ved kjøp av denne eiendom må kjøpere signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes som helårsbolig jfr. konsesjonslov §7.

For å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir benyttet til fritidsformål, har kommunen bestemt at reglene om konsesjonsfrihet uten boplikt helt eller delvis ikke gjelder innenfor verneområdet.

Erklæringen skal vedlegges skjøtet for tinglysing, og oppgjøret kan ikke foretas før skjøtet er tinglyst. Konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Kokeplate, stekeovn og mikro på kjøkken, robotgressklipper og el-billader.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Taklampe på kjøkken, taklampe på soverom i 1. og 2. etasje samt vegghengte speil.

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.

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 eiendom (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 Helge Johnsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Stauperveien 82. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 202, bnr. 246 i Færder.

Vårt oppdragsnummer er 28260222.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Om meglers vederlag er det avtalt 0,9 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 19 900,- og internettannonsering kr. 24 990,- Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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 Benjamin Mehlum Wilhelmsen / +47 98 49 08 10 / bw@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato
14.08.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Stauperveien 82, 3145 TJØME

06 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Eiendomsnummer

Stauperveien 82

Stauperveien 82

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?

August 2011

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.

Siden 2011 med noen måneders opphold ultimo 2011 - primo 2012. i

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Johnsen, Helge

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2024

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Full ombygging av bad 2. etasje

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Byggm. Tore Luisa, Tjøme, Rørleggerfa. Egil Carlsen, Tjøme. Muremester Lasse Tellefsen

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Utvidelse av areal mot vest. Skiftet vinduer i 1. og 2. etasje. Blyttet taksten på hele taket mot vest. Stopp ny terrasse mot est. mm.

4.1.2Årstall

2019

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utvidelse av areal mot vest. Støp av gull under utvidet areal, støp av terrasse. Bytte av taksten på hele taket mot vest.

4.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Agersborg bygg as. Muremester Lasse Tellefsen.

4.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 2

☒ Ja

☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja

☒ Nei

8Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2Årstall

2012

8.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

8.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bortkjørt ca. 250 kbm. masse på husets vestside og fylt på med sten, og pukk under terrassedekke. Har drenerende effekt uten at det ble konstatert noe behov for det.

8.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Kjell Kamien, Givneservice, Tjøme.

8.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Elektrisitet

9Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2Årstall

2012

10.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Gammelt el. anlegg oppgradert og delvis utskiftet i 201 / - 12.

Side 3

10.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Tensvik elektro as

10.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2Årstall

2021

16.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Jevnlig vedlikehold av ventilasjonsanleg.

16.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Energvent AS

16.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

Side 4

54

55

17

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

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

Ja

Beskriv feilen eller endringen

Revet gammel peis og bygget ny i 2019

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

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 bruksstillatelse 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

25

Selges eiendommen med utleietid som leilighet, hybel eller lignende?

Ja

Nei

27

Er det utført radonmåling?

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Fordeligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

Side 5

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

32

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

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

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 40742625

Side 6

Egenerklæringsskjema

Name

Helge Johnsen

Date

2026-08-06

Identification

Helge Johnsen

Signicat

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

56

57



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 etasjer oppført i 1980/1981
Grunnmur av Leca, betongsåle.
Yttervegger oppført i bindingsverk i tre, utvendig kledd med stående tømmermannskledning.
Saltak tekkt med teglstein i ca.2010, opprinnelig undertak.
Vinduer i PVC fra 2021.
Eldre V-lux takvinduer, bør skiftes.

Boligen har hovedsakelig parkett på gulvflatene. Enkelte rom med teppeflis og gulvbelegg.
Elektriske varmekabler i de fleste gulvflater i 1etasje.
Vannbåren gulvvarme på kontor i underetasje.
Veggflater hovedsakelig bestående av malte og/eller tapetserte plater og panel.
Kjøkkeninnredning med slette fronter i grå høyglans. Benkeplate i naturstein.
Bad fra byggeår i første etasje.
Bad fra 2024 i 2.etasje inneholdene baderomsinnredning med servant, dusj og vegghengt toalett.
Nyere vaskerom med vaskeromsinnredning.

Varmtvannsbereider på 200l.
Det er klargjort vannrør på teknisk rom i underetasje til et fremtidig badebasseng.

Dobbel garasje med bod. Garasjeport med elektrisk portåpner.
Terrasse med gode solforhold, utekjøkken, dusj med kaldt vann og sandkasse. Rekkverk mangler mot skråning.
Solrik hage opparbeidet med gressplen.
Belegningsstein på biloppstillingsplasser.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

Takstein er skiftet i ca.2020
Undertak fra byggeår.
Takrenner, nedløp og beslag fra 1981 og 2010.
Vindski og beslag fra 2010.
Stigetrinn til pipe.
Det er ikke etablert snøfanger over adkomstvei/inngangsparti.
Bindingsverkkonstruksjon fra byggeår.
Stående tømmermannskledning.
Vinduer 2 stykk byggeår og resten vinduer og dører fra 2021 og 2025.
PVC-vinduer i stue fra 2021.
V-lux vinduer fra byggeår, punktert og muggskadet.

Utvendig montert elektrisk solskjerming på flere vinduer.
Ytterdør i grå utførelse.
Terrasedør uten brystning.
Balkongdør i PVC, dørbildet har slått seg og bør byttes men det er en reklamasjon og den blir skiftet ut av leverandøren, Strømmen AS)
Skyvedør til terrasse i aluminium fra 2025.
Balkong på 9,5m2med terrassedekke i tre, rekkverk i glass med adkomst fra loftsstue/soverom.
Balkong med terrassedekke i impregnerte terrassebord. Rekkverk bestående av blomsterkasser i metall. Blomsterkassene er for lave til å fungere som rekkverk.
Stor, usjenerert terrasseplattning fra 2021 med gode solforhold.

Utekjøkken fra 2021.
Utedusj med kaldt vann.
Innfelt sandkasse.
Trapp til inngangsparti i betong.
Trapp til vaskerom i tre -mangler rekkverk.
Trapp på terrasse i tre -mangler rekkverk.
Trapp i hage i tre.
Utedusj med kaldtvann på terrasse.
Sandkasse integrert i terrassedekket.

INNVEDIG

Gulvflater består hovedsakelig av parkett med noe teppeflis og gulvbelegg. Betonggulv i kjellerbod.
Parkettgulv fra 2021, faktura er fremvist.
I loftstue er teppeflis lagt delvis over ubrennbar plate foran peisovn.
Veggflater hovedsakelig bestående av malte og/eller tapetserte gipsplater med enkelte overflater av panel og strietapet.
Innvendig takflater bestående av panel og himlingsplater.
Varierende alder på overflatene.
Trebjelkelag i etasjeskiller.
Det er ikke gjennomført radonmålinger og boligen er oppført uten radonsperre.
Elementpipe med peisinnstatts fra 2021.
Gang: Vinylbelegg på gulv. Brystningspanel og strietapet på vegger.
Teknisk rom: Betonggulv. Ubehandlet Leca på vegger.
Kontor: 1-stav parkett på gulv. Pusset og malt Leca på vegger.
Vannbåren gulvvarme på kontor.
Malt tretrapp.
Hvite, slette innvendige dører.
Det er ikke observert, eller informert om skadedyr eller fuktrevende insekter.

VÅTROM

Våtrom > 1.etasje > Bad
Flis på vegger i dusjsone og ca.2/3 opp på vegg.
Malt strietapet på øverste del av vegg i tørr sone.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommets alder/tilstand tilsier at det er benyttet smøremembran på gulv og vegger. Membranløsning er ikke kontrollert.
Plastsluk i dusj og avløpsrør til badekar. Avløpsrør er ikke kontrollert.
Flislagt baderomsinnredning med nedfelt servant. Slagdører.
Toalett.
Badekar.
Balansert ventilasjonsanlegg, ukjent alder.
Hulltaking er foretatt fra gang mot våtsone. Det er ikke registrert symptomer på fukt i konstruksjonen.

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom
Vaskerom fra byggeår oppgradert med klikkvinyl på gulv og nyere vaskeromsinnredning.
Vaskeromsinnredning med fronter i høyglans.
Malt strietapet på vegger.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for vaskerom.
Alder er satt basert på materialbruk og overflater.
Malt strietapet på vegger.
Takess på innvendig tak.
Klikkvinyl på gulv.
Elektriske varmekabler.
Sluk under vaskeromsinnredning er ikke mulig å kontrollere.



Beskrivelse av eiendommen

Vaskeromsinnredning i slett høyglans.
Benkeplater i laminat.
Vaskekum i stål.
Opplegg for vaskemaskin.

Våtrom > 2.etasje > Bad
Bad fra 2024.
Flis på gulv.
Våtromsplater på vegg og malt panel i himling.
Eier opplyser at alle arbeider er utført av godkjent bedrift og at fakturaer kan fremvises på forespørsel.
Våtromsplater på vegger og panel i himling.
Fuge mangler omkring rørgjennomføringer bak baderomsinnredning.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Nedsenket dusjsone.
Det er ikke forelagt dokumentasjon på membranløsning.
Baderomsinnredning med servant.
Dusjvegger i glass.
Vegghengt toalett.
Balansert ventilasjonsanlegg, ukjent alder.

KJØKKEN

Grå, høyglans kjøkkeninnredning.
Benkeplate i sort naturstein. Stålvask.
Integert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og micro.
Frittstående side-by-side kjøleskap.
Vegghengt kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Hovedsakelig plastrør med enkelte gjenstående kobberør bl.a. til bad fra byggeår.
Det mest brukte materialet i området, på oppføringstidspunktet var ABS plastrør. Det foreligger ingen informasjon om at rør, eller deler av rør er skiftet etter oppføringstidspunktet.
Balansert ventilasjonsanlegg, ukjent alder.
Luft-til-luft varmepumpe.
Peisovner i stuer i 1.og 2.etasje.
Elektriske varmekabler i gulv på våtrom, gang og soverom i 1etasje og stue/kjøkken.
Vegghengte panelovner.
Ca.200liters varmtvannsbereider.
Vannbåren gulvvarme til kontor i kjeller.
Sentral med trykktank på teknisk rom.
Det er lagt opp vannrør for oppvarmet vann til et eventuelt badebasseng tilknyttet sentral for vannbåren varme.
Sikringskap med automatsikringer.
Brannslukningsapparat og røykvarslere.
Sentralstøvsuger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn av fjell.
Det er opplyst at boligen er drenert omkring 2010.
Grunnmur av lettklinkerblokker.
Ingen synlige setninger.
Grunnmur er nylig utvendig pusset, og det er ikke kjent om det er utført reparasjoner etc. på grunnmur.
Stedvis småriss som følger fugebånd i pusslag, dette vurderes som normalt.
Støttemur i betong, kledd inn med lekter -mot skyvedør/inngang til

underetasje.
Eiendommen er beliggende i en fjellskråning med naturtomt.
Ingen ras -eller flomfare.
Avløpsrør i plast fra 1980, offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning fra 1980, offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

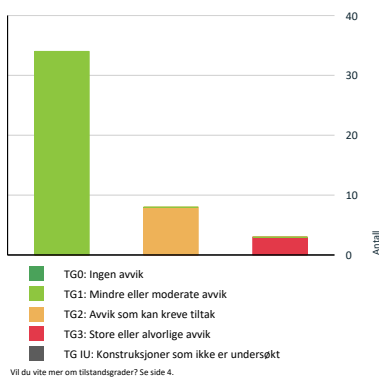
Enebolig

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



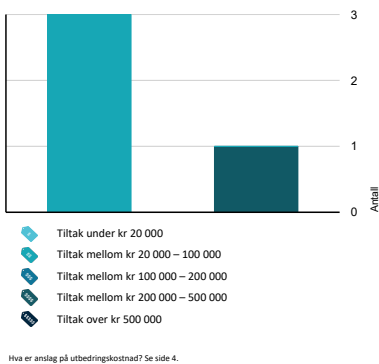
Sammendrag av boligens tilstand

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

Egenerklæringskjemaet er gjennomgått 12.08.2026

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

10 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Vannnett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

Våtrom > 1.etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

ENEBOILIG

Byggeår
1981

Kommentar
Tjømne Kommune

Standard
Enebolig med normal standard. Flere oppgraderinger er gjennomført i 2020/2021.

Vedlikehold
Boligen har enkelte vedlikeholdsetterslep, slik som vinduer.

Tilbygg / modernisering			
2021	Modernisering	Flere arbeider er utført i årene 2020/2021.	
1991	Ombygging	Taket er endret fra valmtak til saltak med 2 oppløft.	

UTVENDIG

Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Takstein er skiftet i ca.2020
Undertak fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Undertak bør skiftes innen noe tid for å forhindre oppsprekking og vanninntrengning.

1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag fra 1981 og 2010.
Vindski og beslag fra 2010.
Stigetrinn til pipe.
Det er ikke etablert snøfangere over adkomstvei/inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

1 Yttervegger/Veggekonstruksjon

Beskrivelse
Bindingsverkkonstruksjon fra byggeår.
Stående tømmermannskledning.

2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer 2 stykk byggeår
PVC-vinduer i stue fra 2021.
Resterende PVC vinduer og dører fra 2021 og 2025.
V-lux vinduer fra byggeår, punktert og muggskadet.
Utvendig montert elektrisk solskjerming på flere vinduer

Det er malte vinduer, PVC-vinduer og takvinduer med 2-lags og 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

V-luxvinduer er punktert og må byttes ut.
Resterende vinduer fra byggeår anbefales å skiftes innen noe tid for å bevare isolasjonsevne og funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i grå utførelse, Terrasedør uten brystning.
Balkongdør i PVC, dørbladet har slått seg og bør byttes men det er en reklamasjon og den blir skiftet ut av leverandøren, Strømmen AS)
Skyvedør til terrasse i aluminium fra 2025.

1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Balkong på 9,5m2med terrassedekke i tre, rekkverk i glass med adkomst fra loftsstue/soverom.



1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Balkong med terrassedekke i impregnerte terrassebord. Rekkverk bestående av blomsterkasser i metall. Blomsterkassene er for lave til å fungere som rekkverk.
Stor, usjenerert terrasseplattning fra 2021 med gode solforhold.
Utekjøkken fra 2021.
Utedusj med kaldt vann.
Innfelt sandkasse.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.



Utvendige trapper

Beskrivelse
Trapp til inngangsparti i betong.
Trapp til vaskeom i tre -mangler rekkverk.
Trapp på terrasse i tre -mangler rekkverk.
Trapp i hage i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres på trapper.

Tilstandsrapport



1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Utedusj med kaldtvann på terrasse.
Sandkasse integrert i terrassedekket.

INNSENDIG

1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvflater består hovedsakelig av parkett med noe teppeflis og gulvbelegg. Betonggulv i kjellerbod.
Parkettgulv fra 2021, faktura er fremvist.
I loftstue er teppeflis lagt delvis over ubrennbar plate foran peisovn.
Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggflater hovedsakelig bestående av malte og/eller tapetserte gipsplater med enkelte overflater av panel og strietapet.
Innvendig takflater bestående av panel og himlingsplater.
Varierende alder på overflatene.

1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Trebjelkelag i etasjeskiller.

Radon

Beskrivelse
Det er ikke gjennomført radonmålinger og boligen er oppført uten radonsperre.

1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Elementpipe med peisinnatts fra 2021.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Det mangler ubrennbar plate på gulv foran peisinnatts.



Tilstandsrapport



1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gang: Vinylbelegg på gulv. Brystningspanel og strietapet på vegger.
Teknisk rom: Betonggulv. Ubehandlet Leca på vegger.
Kontor: 1-stav parkett på gulv. Pusset og malt Leca på vegger. Vannbåren gulvvarme på kontor.



Innvendige trapper

Beskrivelse
Malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpnningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Kjøllertrapp har utsett rekkverk.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

1 Innvendige dører

Beskrivelse
Hvite, slette innvendige dører.

1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det er ikke observert, eller informert om skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

1.3 Generell

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet har overskredet sin forventede levetid og må totalrenoveres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

1 TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanttette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD

1 TO 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger i dusjsone og ca.2/3 opp på vegg.
Malt strietapet på øverste del av vegg i tørr sone.

Vurdering av avvik:

- Det er omfattende skader i overflater som løse/defekte fliser og fuger.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Omfattende skader som løse eller defekte fliser og fuger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og videre nedbrytning av materialer.
- Riss/sprekker i fliser kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Sprekker i fliser kan føre til at fukt trenger inn bak flislaget, noe som kan gi skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
- Badet bør totalrenoveres.

Det er registrert sprukket flis i dusjsone og flisfuger som stedvis sprekker og smuldrer bort.
Elastiske fuger med m.m.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Vannnett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommets alder/tilstand tilsier at det er benyttet smøremembran på gulv og vegger. Membranløsning er ikke kontrollert.
Plastsluk i dusj og avløpsrør til badekar. Avløpsrør er ikke kontrollert.



1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Flislagt baderomsinnredning med nedfelt servant. Slagdører.
Flislagt dusjhjørne med glassdør.
Toalett.
Badekar.

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg, ukjent alder.

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt fra gang mot våtsone. Det er ikke registrert symptomer på fukt i konstruksjonen.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår oppgradert med klikkvinyl på gulv og nyere vaskeromsinnredning.
Vaskeromsinnredning med fronter i høyglans.
Malt strietapet på vegger.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for vaskerom.
Alder er satt basert på materialbruk og overflater.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt strietapet på vegger.
Takess på innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Klikkvinyl på gulv.
Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadet vinylbelegg. Underlaget bør kontrolleres for eventuelle fuktskader, og årsaken til sprekkdannelsen må avklares og utbedres før nytt belegg legges.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TO 3 Vannnett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk under vaskeromsinnredning er ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:

- Det er symptomer på at vannnett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Symptomer på at vannnett sjikt ikke tilfredsstiller dagens krav kan innebære redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Det anbefales å vurdere tilstanden på det vanntette sjiktet nærmere og gjennomføre nødvendige utbedringer. Ved mangelfull funksjon bør våtrommet oppgraderes eller rehabiliteres med nytt, godkjent tettesjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskeromsinnredning i slett høyglans.
Benkeplater i laminat.
Vaskekum i stål.
Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TO 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Ventilhatt mangler.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2024.
Flis på gulv.
Våtromsplater på vegg og malt panel i himling.

Årstall: 2024 Kilde: Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eier opplyser at alle arbeider er utført av godkjent bedrift og at fakturaer kan fremvises på forespørsel.

2. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og panel i himling.
Fuge mangler omkring rør gjennomføringer bak baderomsinnredning.

Årstall: 2024 Kilde: Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Nedsenket dusjsone.

Årstall: 2024 Kilde: Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

Vannnett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke forelagt dokumentasjon på membranløsning.

Årstall: 1981 Kilde: Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med servant.
Dusjvegger i glass.
Vegghengt toalett.

Årstall: 20424 Kilde: Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg, ukjent alder.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Grå, høyglans kjøkkeninnredning.
Benkeplate i sort naturstein. Stålvask.
Integert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og micro.
Frittstående side-by-side kjøleskap.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Vegghengt kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hovedsakelig plastrør med enkelte gjenstående kobberør bl.a. til bad fra byggeår.

1 TO 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det mest brukte materialet i området, på oppføringstidspunktet var ABS plastrør. Det foreligger ingen informasjon om at rør, eller deler av rør er skiftet etter oppføringstidspunktet.

1 TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere innelima.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
- Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

1 TO 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

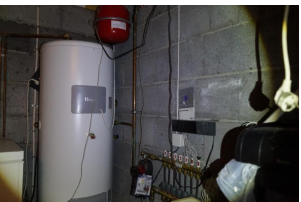
Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe.
Pelsovner i stuer i 1. og 2. etasje.
Elektriske varmekabler i gulv på våtrom, gang og soverom i 1. etasje og stue/kjøkken.
Vegghengte panelovner.

1 TO 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca.200liters varmtvannsbereder.



1 TO 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme til kontor i kjeller.
Sentral med trykktank på teknisk rom.



1 TO 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er lagt opp vannrør for oppvarmet vann til et eventuelt badebasseng tilknyttet sentral for vannbåren varme.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

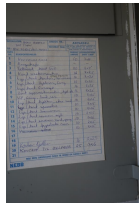
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil oppdette. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer.



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er opplyst at boligen er drenert omkring 2010.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkerblokker.
Ingen synlige setninger.
Grunnmur er nylig utvendig pusset, og det er ikke kjent om det er utført reparasjoner etc. på grunnmur.
Stedvis småriss som følger fugebånd i pusslag, dette vurderes som normalt.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur i betong, kledd inn med leker -mot skyvedør/inggang til underetasje.

Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er beliggende i en fjellskråning med naturtomt.
Ingen ras -eller flomfare.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra 1980, offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning fra 1980, offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på svekket effekt på utvendig vannledning ved trykkfall eller lignende.
- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Svekket effekt på vannledning kan føre til redusert vanntrykk og ustabil vannforsyning, med risiko for driftsproblemer.
- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1984

Standard

Garasje med enkel til normal standard.

Vedlikehold

Ingen vedlikeholdsbehov utover mosefjerning på tak.

Kommentar

Tjøme Kommune

Beskrivelse

Dobbel garasje fra 1981 med sportsbod.
Betongsåle på gulv.
1 vegg i Leca, resterende vegger i reisverk i tre.
Ubehandlete gipsplater i himling.
Leddpøst med portåpner.
Plassbyggede reoler.
Betongtakstein med stedvis mye mose.
Taktekking fra byggeår.

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

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

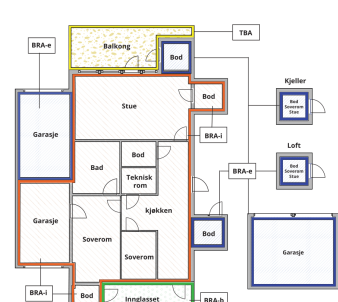
Hva er måleverdig areal?

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

Bruksareal for bygningen er bruttoareal minus areal som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)

Arealen innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e)

Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Inglasset balkong mv (BRA-b)

Arealen av inglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA)

Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde)

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved måling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealen 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 bygningsskruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig							
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	62			62	226		62
1.etasje	122			122	67		122
2.etasje	82			82	10	11	93
SUM	266				303	11	277
SUM BRA	266						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, teknisk rom, kontor		
1.etasje	Entré, tv-stue, gang, bad, vaskerom, soverom, bod, stue/kjøkken		
2.etasje	Loftstue/soverom, 2 soverom, bad, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er oppgradert i 2021. Bad i 2etg er renovert i 2024.

☒ Ja ☐ Nei

Garasje					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede	Rolle					
06.7.2026	Shaho Amin	Takstingeniør					
	Helge Johnsen	Kunde					

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	202	246		0	1433.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stauperveien 82

Hjemmelshaver

Johnsen Helge

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja
Bygghistorie			Gjennomgått	8	Ja
Tegninger			Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.08.2026	
2	12.08.2026	
3	12.08.2026	
4	12.08.2026	
5	12.08.2026	
6	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten. Grunnlag og formål Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsen skal utføres. Formålet er å gi en bygningsakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene. Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsurdert, kommentert eller med i rapporten. Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent. Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei. Undersøkelsenivå og befaring Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utligjengelige, blir ikke undersøkt. Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt. Bygningsakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.	Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omfakt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette. Tilstandsgrader er forklart under <i>Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten</i> lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt vurderes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester. Tilleggsundersøkelser Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten. Areal Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden <i>NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg</i>. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter. Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi. Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eiendomsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens <i>definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."</i>
---	---

STAUPERVEIEN 82, 3145 TJØME
BYGGEÅR 1980

TREARBEIDE BYGGMESTER JAN SILDEN
RØRLEGGER EGIL CARLSEN AS
ELEKTRIKER RØSLAND ELEKTRO

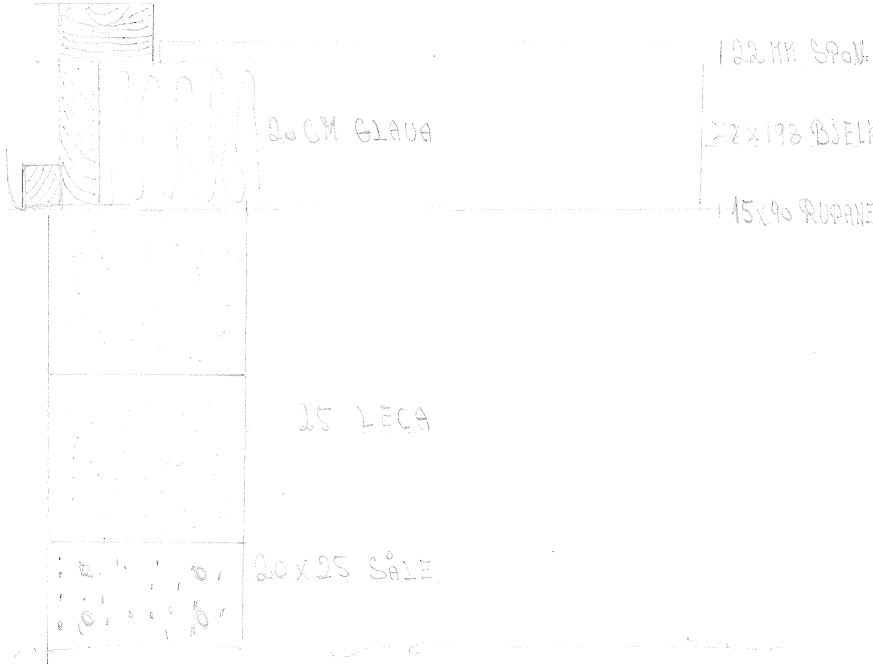
Huset står på utsprengt fjellgrunn.
På denne er det støpt en armert såle 20x25 cm.
Grunnmur for øvrig er satt opp av 25 cm Leca.
Krypkjeller under søndre del mot nord.
Ca 57 m2 kjeller rom med takhøyde 215 cm.

GULV 1 ETG.
Nedenfra og opp.
På mur er det først lagt 0,20 grundmurspapp, deretter
600 veggpapp som er brettet opp langs vegg.

I krypkjeller 15x90 panel med 600 svartpapp mot bjelker.
I kjeller for øvrig 15x120 skyggepanel og 0,010 plast mot kjeller.
Bjelkelag 48x198 plank.

Mellom bjelker 20 cm Glava isolasjon.
Toppsjikt 22x60x240 gulvspon.

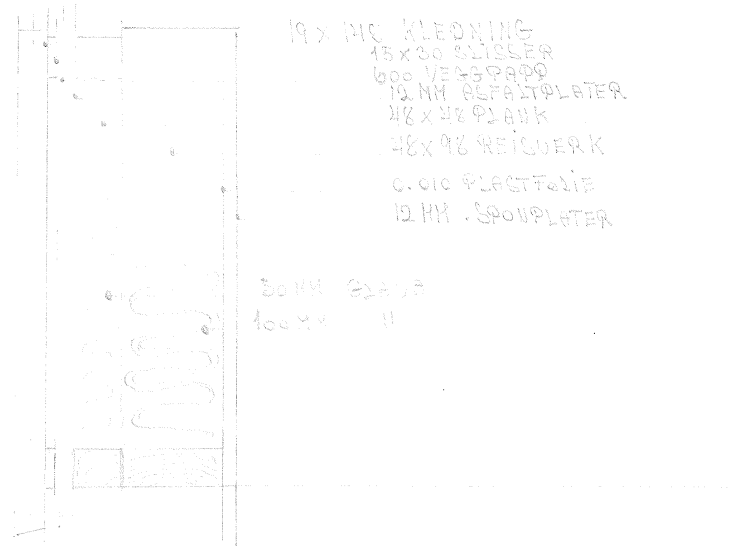
SKISSE AV GULV:



VEGG 1 ETG.
Utenfra og inn.

19x148	stående kledning
15x30	slisser
600	veggpapp
12 m.m.	asfaltplater
48x48	plank
50 m.m.	Glava isolasjon
48x98	plank reisverk
100 m.m.	Glava isolasjon
0.010	plastfolie
12x120x239	sponplater

SKISSE AV VEGG:



Vinduer 1.etg. Husmorvindu med 3 lags glass.

Hus var opprinnelig bygget med valmet tak. Dette forandret jeg
i 1991. Da ble det satt opp en ny etg. Med takfall på 40o og opp-
løft på 2 sider. Her ble det plass til 2 soverom, stue og bad.
Veranda mot vest.

OMBYGGING AV 2.ETG
Utenfra og inn.
Ferdigproduserte A takstoler fra Ilebrekke Handel.
Takstein Jeba enkeltkrom, antikk rød.
36x48 lekter
22x48 slisser
takpapp
15x145 rupanel
takstoler
22x48 lekter til lufting
12 m.m. asfaltplater til lufting
200 m.m. Glava A kvalitet
0,015 plastfolie
15x145 skyggepanel furu

SKISSE AV A TAKSTOLER:



ETAGESKILLE MELLOM 1. Og 2. ETG.
Ovenfra og ned:

22x60x240	sponpl. soverom
25x180	furuplank, stue
Støpt gulv med	varmekabler og helsveiset belegg, bad
200 m.m.	Glava isolasjon
22x48	lekter
0,015	plastfolie
12x120x240	gipsplater

YTTERVEGGER 2.ETG.
Utenfra og inn:

19x148	stående panel
36x48	utforing
600	veggpapp
12 m.m.	asfaltplater
36x148	reisverk
150 m.m.	Glava isolasjon
0,015	plastfolie
12x120x240	trefiberplater

DELEVEGGER 1. og 2. etage:

48x98	reisverk
100 m.m.	Glava isolasjon
12x120x240	trefiberplater på to sider

I 2007 BLE 1. ETG OMGJORDT:

Alle delevegger i søndre del ble fjernet. Bjelkelag over krypkjeller ble revet ut. Deretter ble krypkjeller fylt med løs Leca opp til topp grunnmur og komprimert. Etter dette ble det lagt doble armeringsnett, varmekabler og det ble støpt et 10 cm dekke. Arbeidet ble utført av Nymoen & Eriksen AS. Nye delevegger ble satt opp av48x98 reisverk, isolert med 100 m.m. Glava og panelt på to sider med25x180 og 25x160 furupanel. Yttervegger ble foret med 48x48 plank og isolert med 50 m.m. Glava og deretter panelt med samme panel. Det ble lagt ny strømtilførsel i hele denne delen av huset og nytt sikringsskap i gangen. Det ble montert nytt kjøkken og lagt ny parkett i hele etagen. Det ble også satt inn nye vinduer.

4 stk i stue mot vest
1 " på kjøkken mot syd.
1 " over skyvedør mot vest
De to søndre glassrutene mot øst ble byttet ut.

KONTROLLSKJEMA FOR STAUPERVEIEN 82.

UTVENDIG: OK

TAK
VEGGER, noe råte på enkelte kledninger
VINDUER
TAKRENNER
TERASSER
UTEOMRÅDE

INNVENDIG 1.ETG:

TAK
VEGGER
VINDUER
DØRER
GULV
I baderommet legger det seg litt vann mot WC ved bruk av dusj.

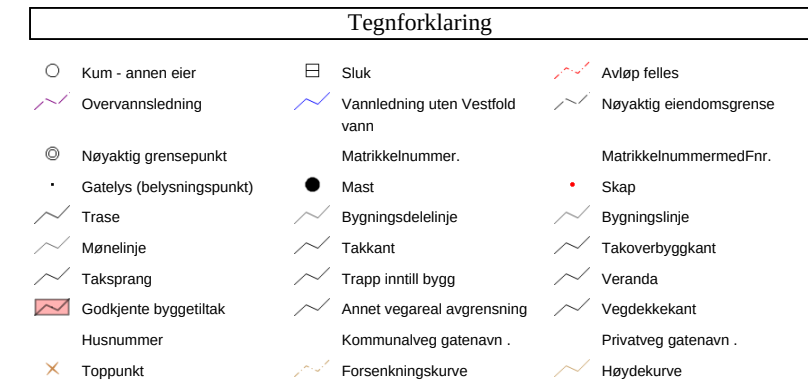
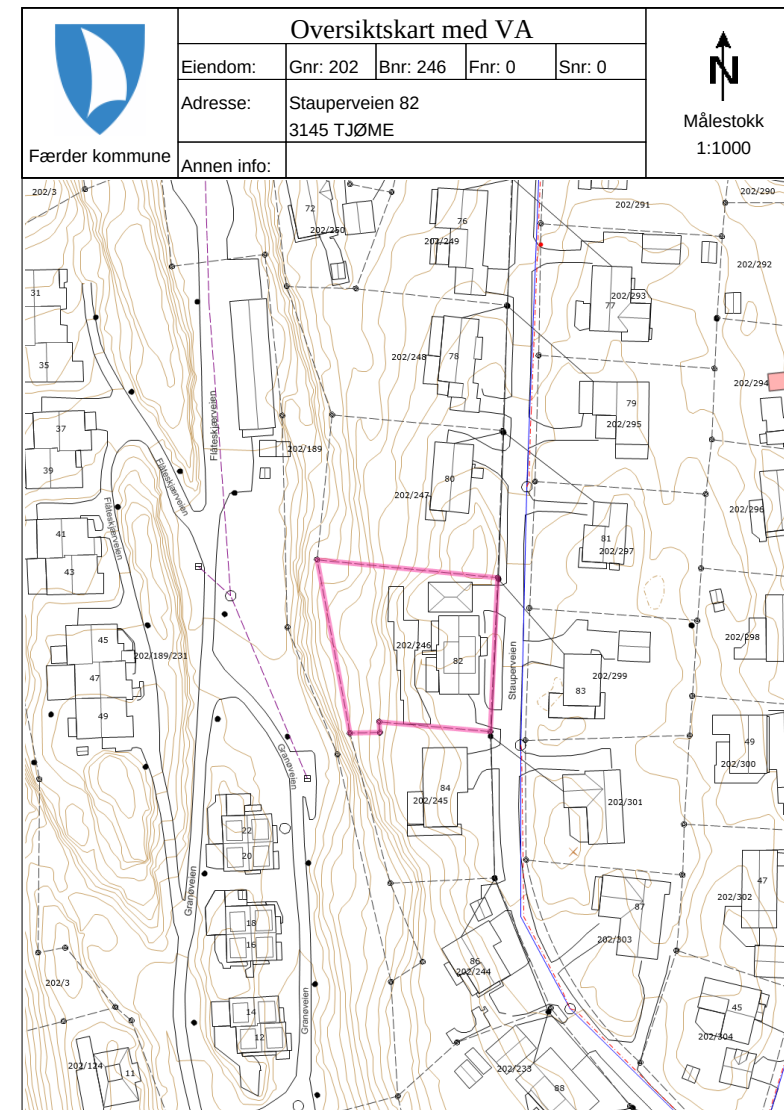
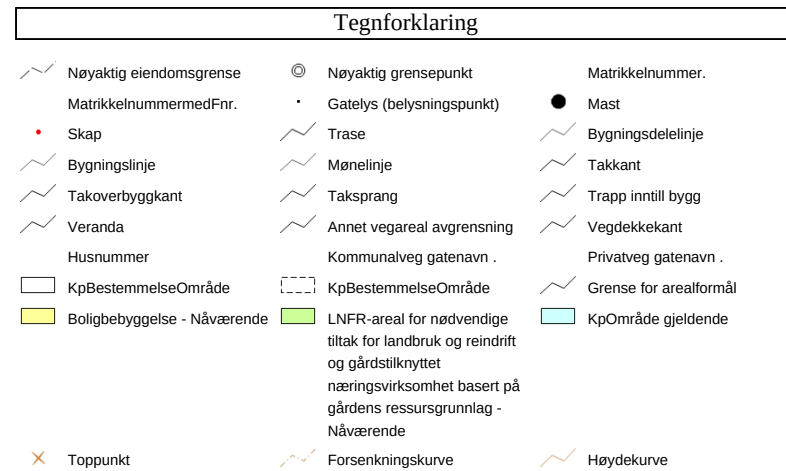
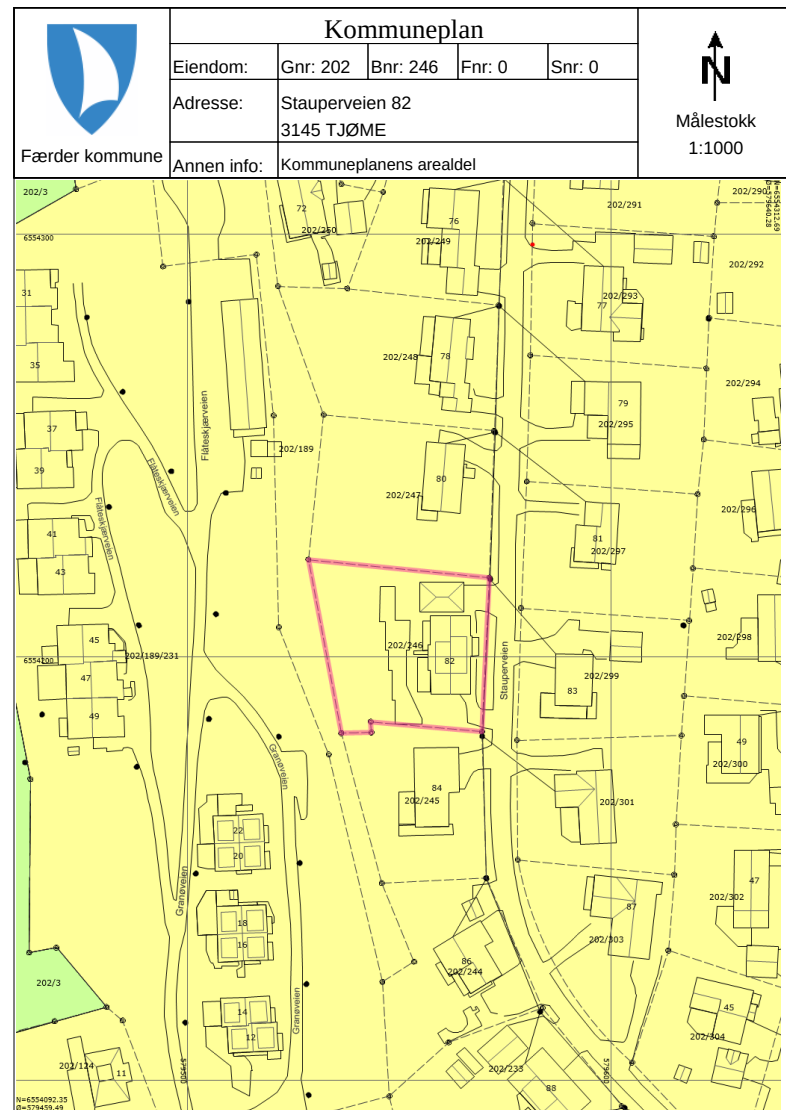
INNVENDIG 2.ETG:

TAK
VEGGER
VINDUER
DØRER
GULV

Vedovner i 1. etg. er litt kilne. Det kommer litt røyk ut i rommet ved opptenning og når dørene åpnes.

Jon Siden

[Signature]



Dok. ang. nr. 130- Dagbok nr. 6910 -7 NOV. 1979
Tønsberg sorenskriverembete

FESTEKONTRAKT

Undertegnede Tjøme kommune v/ordføreren bortfester i henhold til avtale med Det Kgl. Kirke- og Undervisningsdepartement av 16. mars 1963 til

Eilem B. Johnsen P.nr. 200351 Stauperv. 86, Tjøme
Jan Silden " 110655 " " "

en parsell benevnt Stauperveien nr. 82 på 1624 m² av Feste nr. 1 av Tjøme Prestegård, gnr. 2, bnr. 3 i Tjøme herred.

Parsellen bortfestes i den stand den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den, ifølge målebrev, tgl.

Parsellen ligger i regulert område.

Festet skjer ellers på slike vilkår:

1. Festetiden er 2/3 år, regnet fra 1.1.1980.
2. For festet svares en årlig avgift av kr. 106,- som betales hvert år forsluddsvis til Tjøme kommunekassererkontor. Etter forfall regnes 7 % renter.
3. Refusjon for teknisk anlegg, samt tilkopling til disse, betales kontant med kr. 25.000,-.
4. Når 25 og 50 år av festetiden er gått, kan Tjøme kommune eller festeren innen to år - hvis forholdet ikke ordnes ved overenskomst - kreve holdt skjønn til bestemmelse om - og i tilfelle til hvilket beløp den årlige festeavgift bør forhøyes eller nedsettes under hensyn til rentenivået og til endringer i parsellens verdi som ikke skyldes festerens egne foranstaltninger. Skjønnet avgis med bindende virkning av 2 uhildede menn, oppnevnt av vedkommende oppnevnelsemyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnet utredes av vedkommende rekvisitent. Slikt skjønn kan Tjøme kommune også kreve når festeren går over til andre enn festerens bo eller arvinger, jfr. pkt. 10.
5. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.
6. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for Tjøme kommune. Parsellen, som må være bebygget innen 1 år fra underskrivelsen av denne kontrakt, må ikke bebygges på en skjennende eller for naboeiendommen skjenkende måte. Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering m.v. som følge av godkjent regulering eller andre bestemmelser vedtatt av Tjøme kommunestyre eller Tjøme bygningsråd. Parsellen skal bebygges og beboes for fast bosetting.

- 2 -

7. For skyldig festeavgift for de tre siste år har Tjøme kommune panterett på 1. prioritet i festet og i hus eller anlegg som er eller blir oppført på parsellen. Denne panterett står tilbake for lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper, pensjonsinnsparninger eller hypotek- og kredittforeninger med opptrennerett etter vedkommende lån eller bidrag. Etter søknad kan kommunen også i andre tilfeller samtykke i prioritetsviking for panteretten for festeavgiften.
8. De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren ved denne kontrakt tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger. For tilfelle hel eller delvis salg av tomt med eller uten bebyggelse har Tjøme kommune forkjøpsrett (dog med prioritet etter lån i Husbanken). De første 10 - ti - år etter takst. For ubebygget tomt til samme beløp som kommunen i sin tid har solgt den for. Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse til ektefelle eller eierens eller ektefelles slektninger i rett opp og nedstigende linje som bor og fortsatt skal bo på eiendommen eller overføring til livsarvinger under dødsboskifte.
9. Ved utløpet av festetiden skal festeforholdet avvikes etter de bestemmelser som er gitt i tomtfesteloven av 30. mai 1975 nr. 20 §§ 19, 21 og 30.
10. Festeren må finne seg i at det føres frem over parsellen kraft- og telefonledninger inklusive stolper, vann- og kloakkledninger som kommunen bestemmer og at det blir gitt adgang til vedlikehold av disse mot å erstatte mulig skade på eiendommen. Festeren må videre finne seg i at det blir forlangt avstått av parsellen grunn til det offentliges bruk mot en forholds- messig reduksjon av festeavgiften. I mangel av rimelig avtale blir reduksjonen å bestemme ved skjønn.
11. Festeren utreder alle skatter og avgifter som måtte påhvile parsellen. Han må også bestride utgifter til opparbeidelse av gater (veier), anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har å finne seg i enhver bestemmelse som av vedkommende bygnings- eller reguleringsmyndighet måtte bli fattet vedrørende parsellen, uten erstatning av prestegårdens eier eller av Tjøme kommune.
12. Trær som befinner seg og gror på parsellen kan ikke fjernes uten etter innhentet tillatelse av Tjøme formannskap eller den dette bemyndiger.
13. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og med mulige senere endringer i kontrakts- forholdet, såsom stempel- og tinglysningsgebyrer m.v. Festeren betaler en innfestningsavgift på kr. 200,-.
14. Vannavgift betales etter de til enhver tid gjeldende regler.

Tjøme, den 1. november 1979.

Som grunnleier: Tjøme Kommune
Ogjøresen
Egil Johnsen

Som fester:
Eilem B. Johnsen
Jan Silden

Dagbok nr. 7845
Tønsberg sorenskriverembete
17 DES. 1979

TJØME KOMMUNE
bygningsvesenet

NABOERKLÆRING

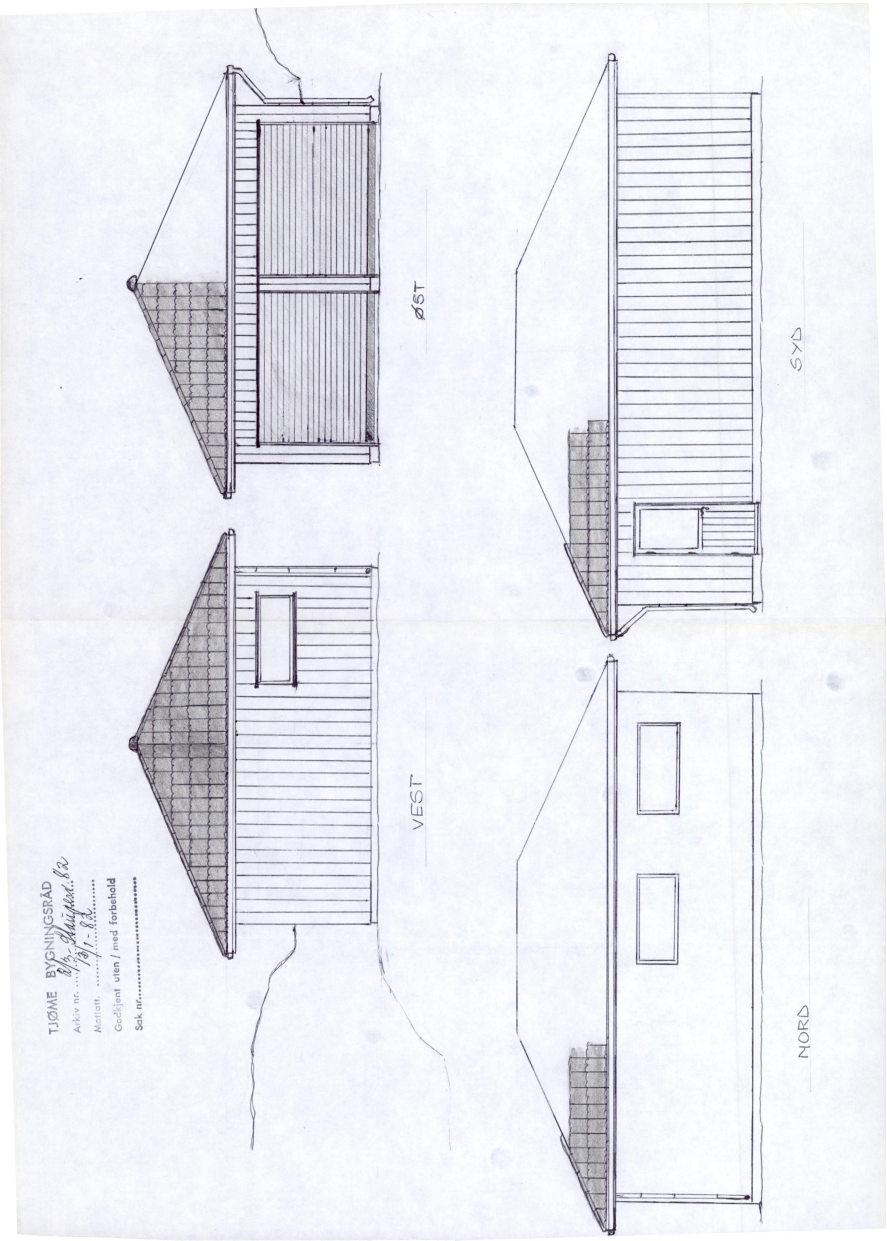
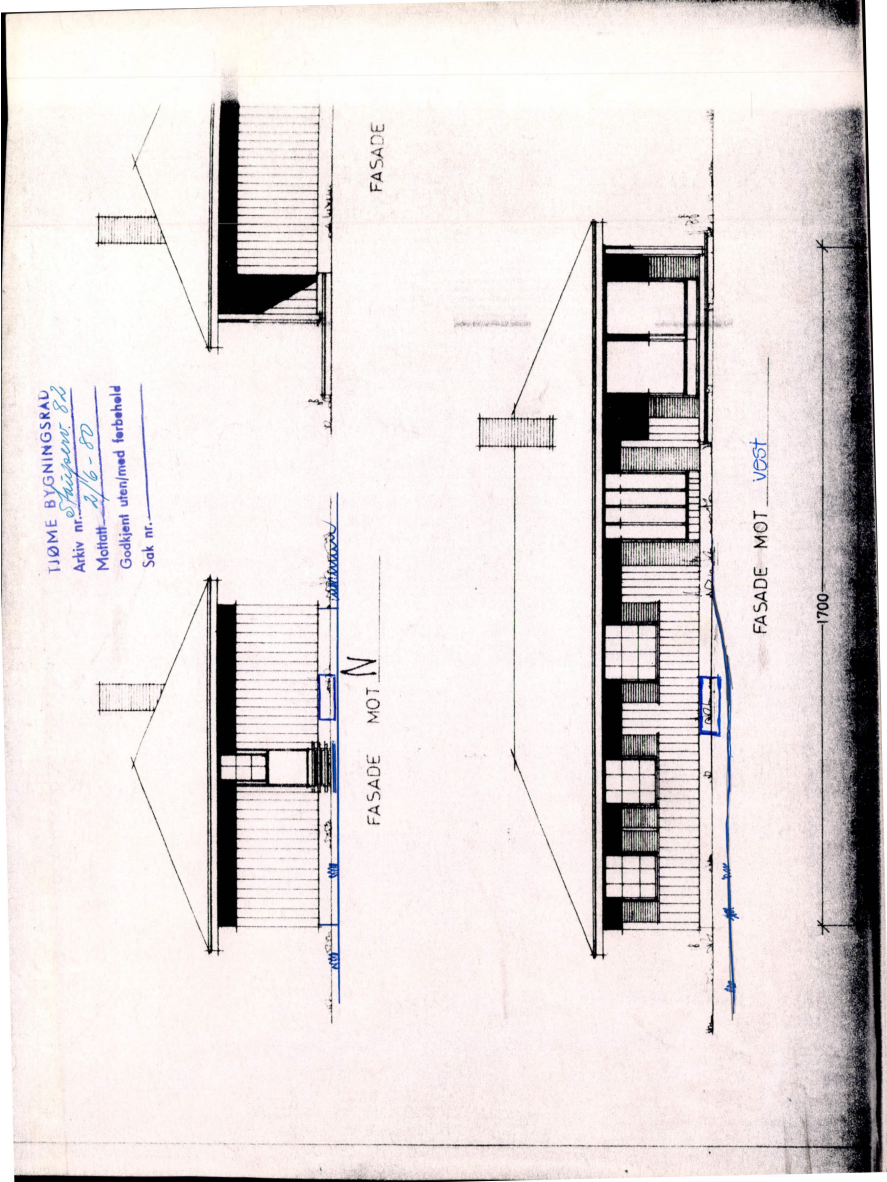
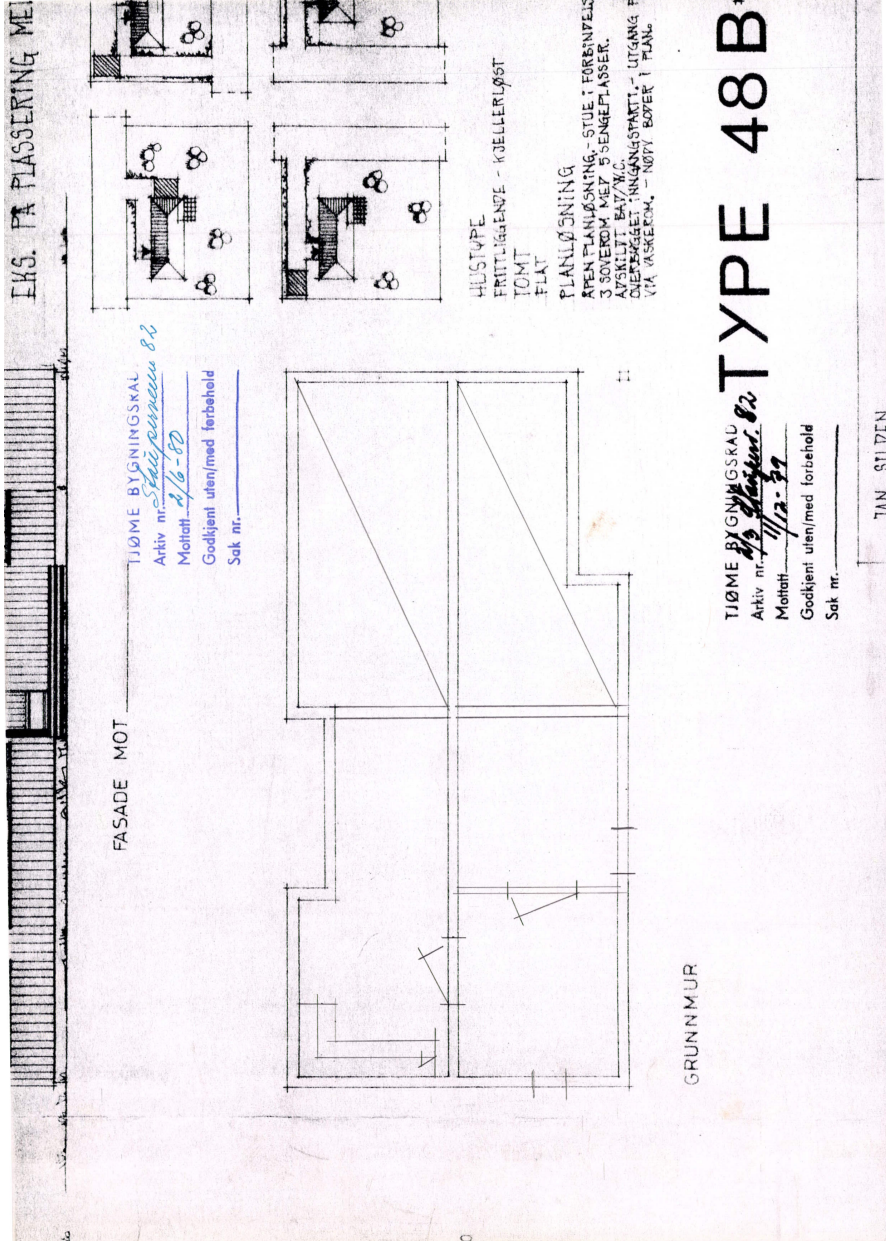
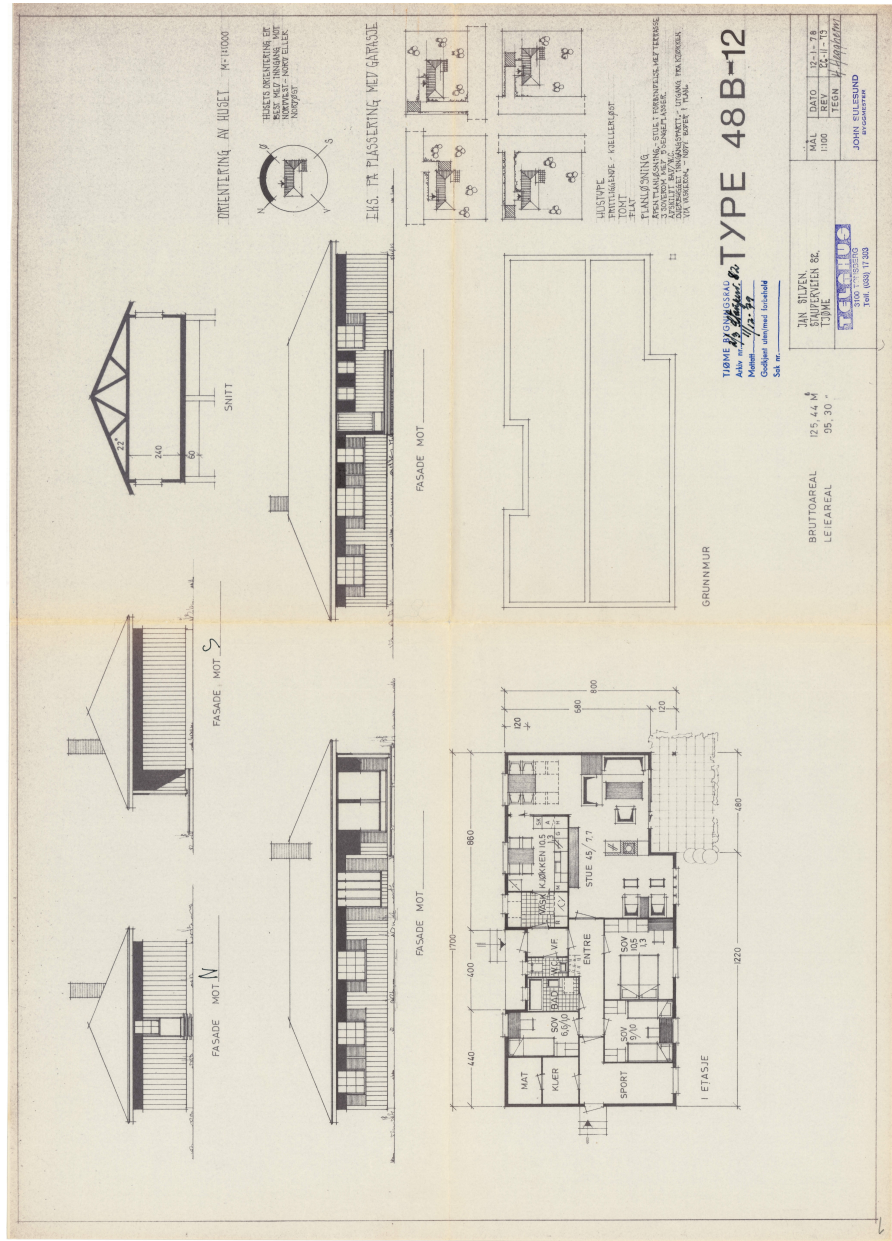
Undertegnede, eier av gnr. 2 bnr. 3/89 Tjøme kommune gir herved nabo. 2 bnr. 3/89 eier av gnr. 2 bnr. 3/89 tillatelse til å oppføre. 2 bnr. 3/89 i en avstand av. 1 meter fra felles eiendomsgrense, idet jeg forplikter meg og senere eiere til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivningens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier.

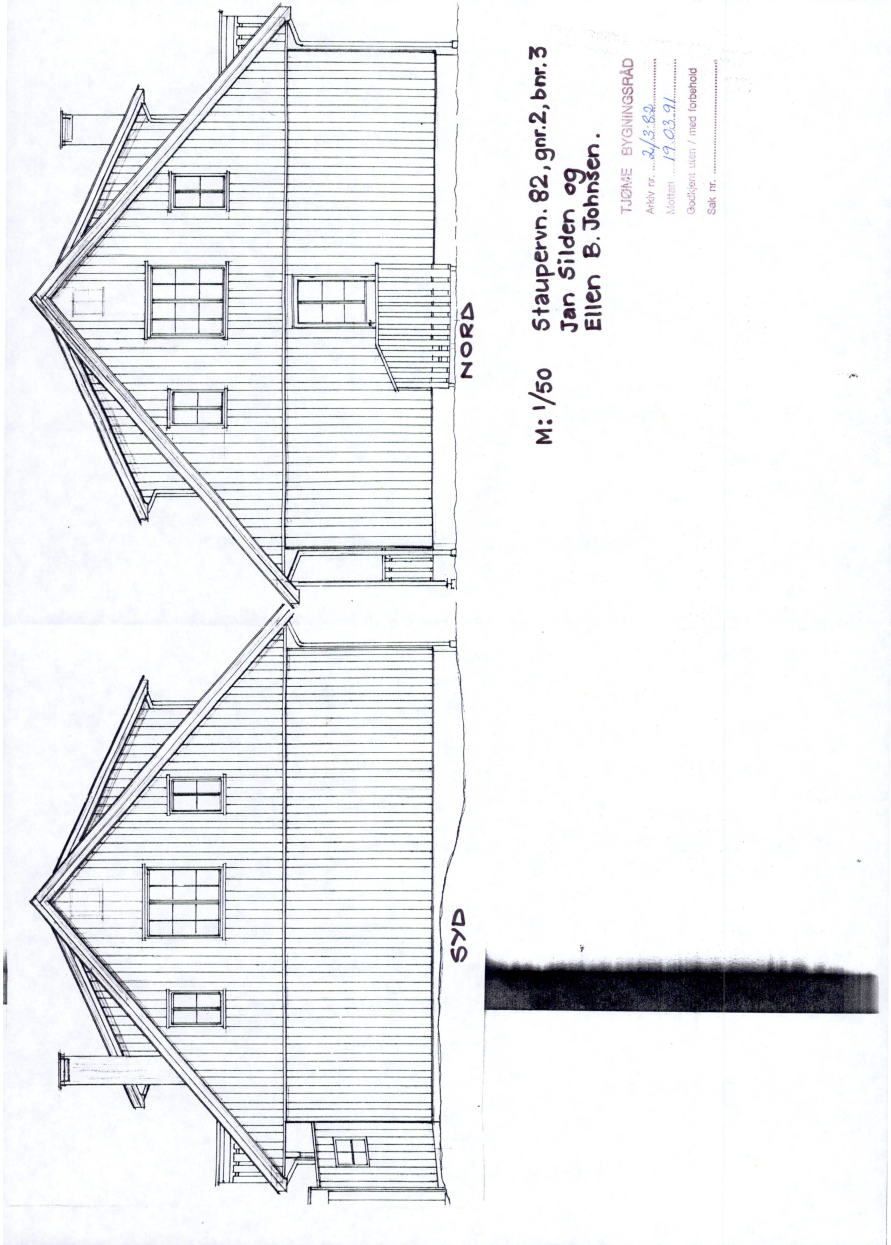
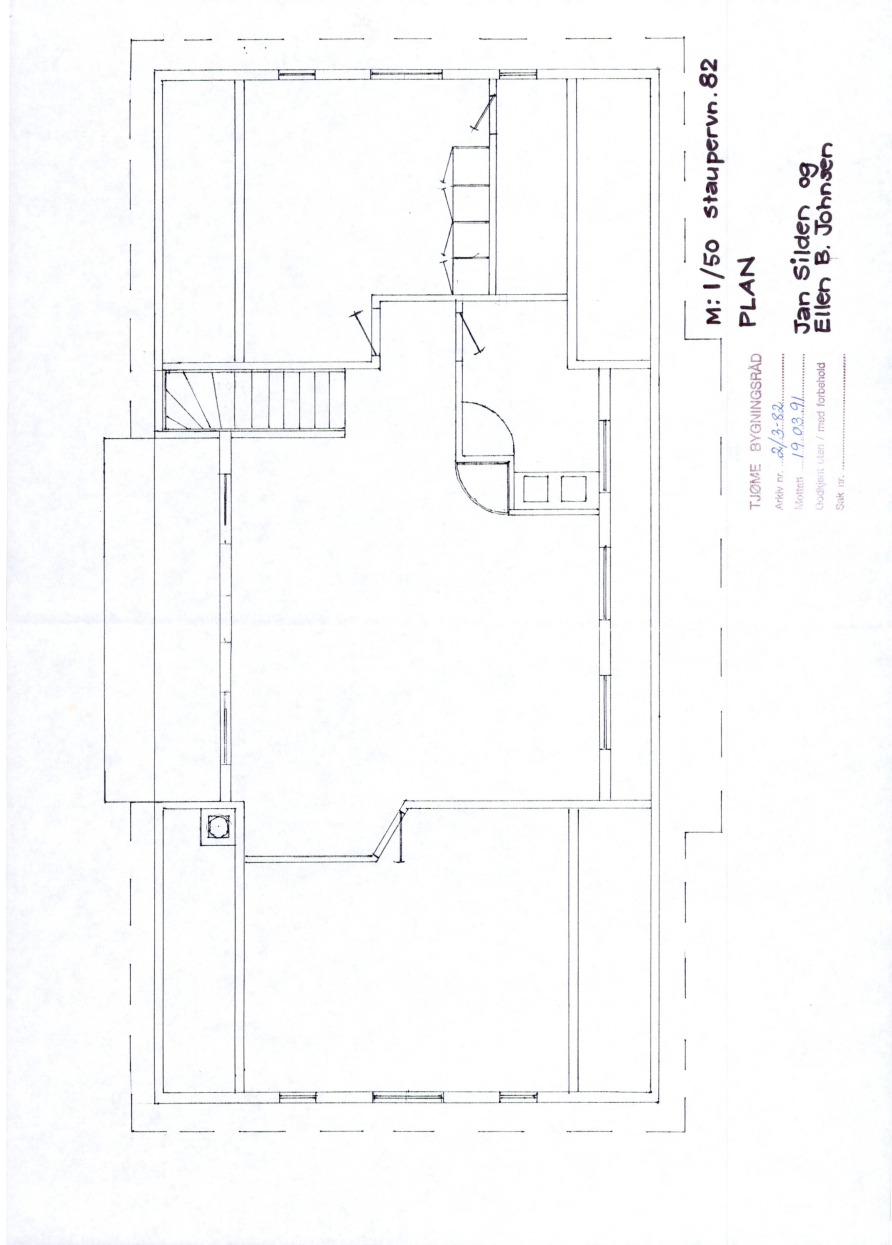
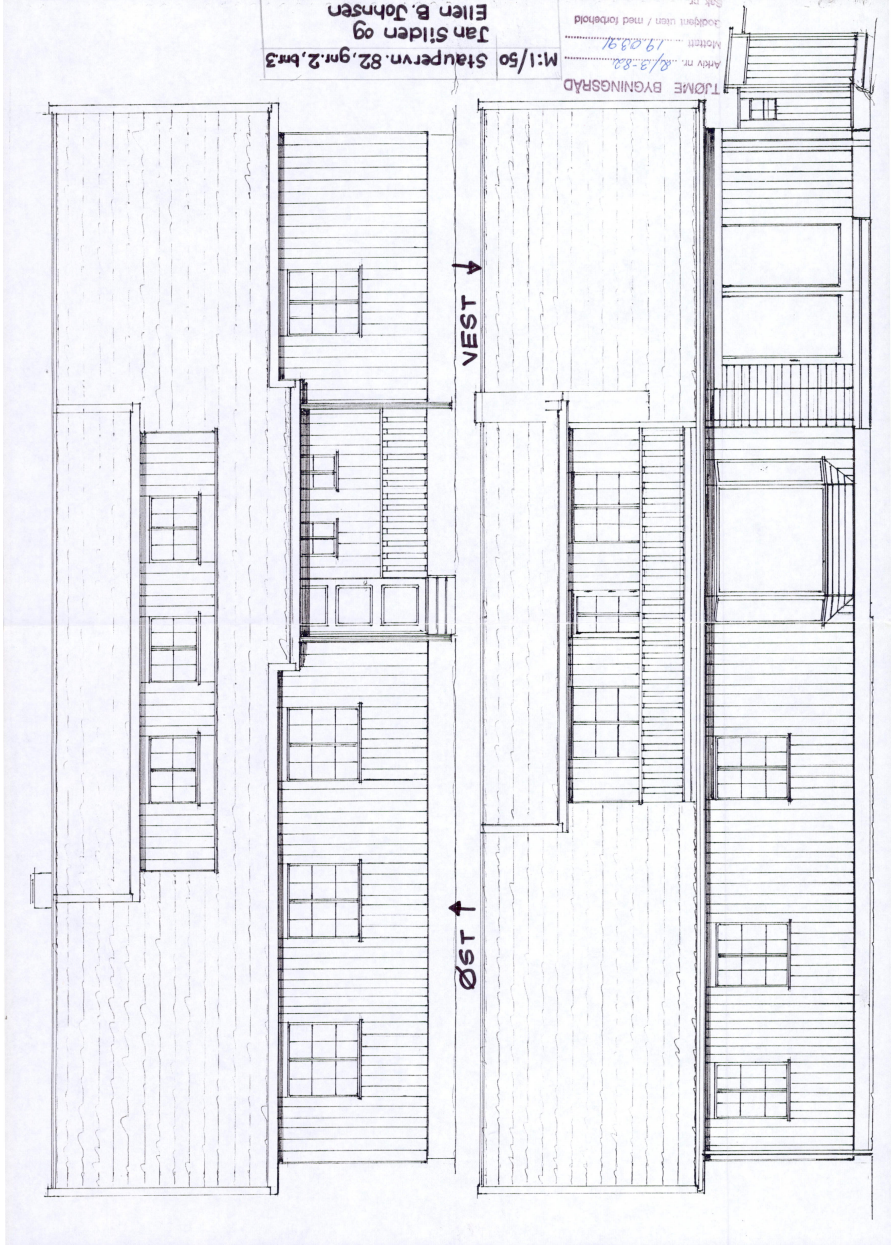
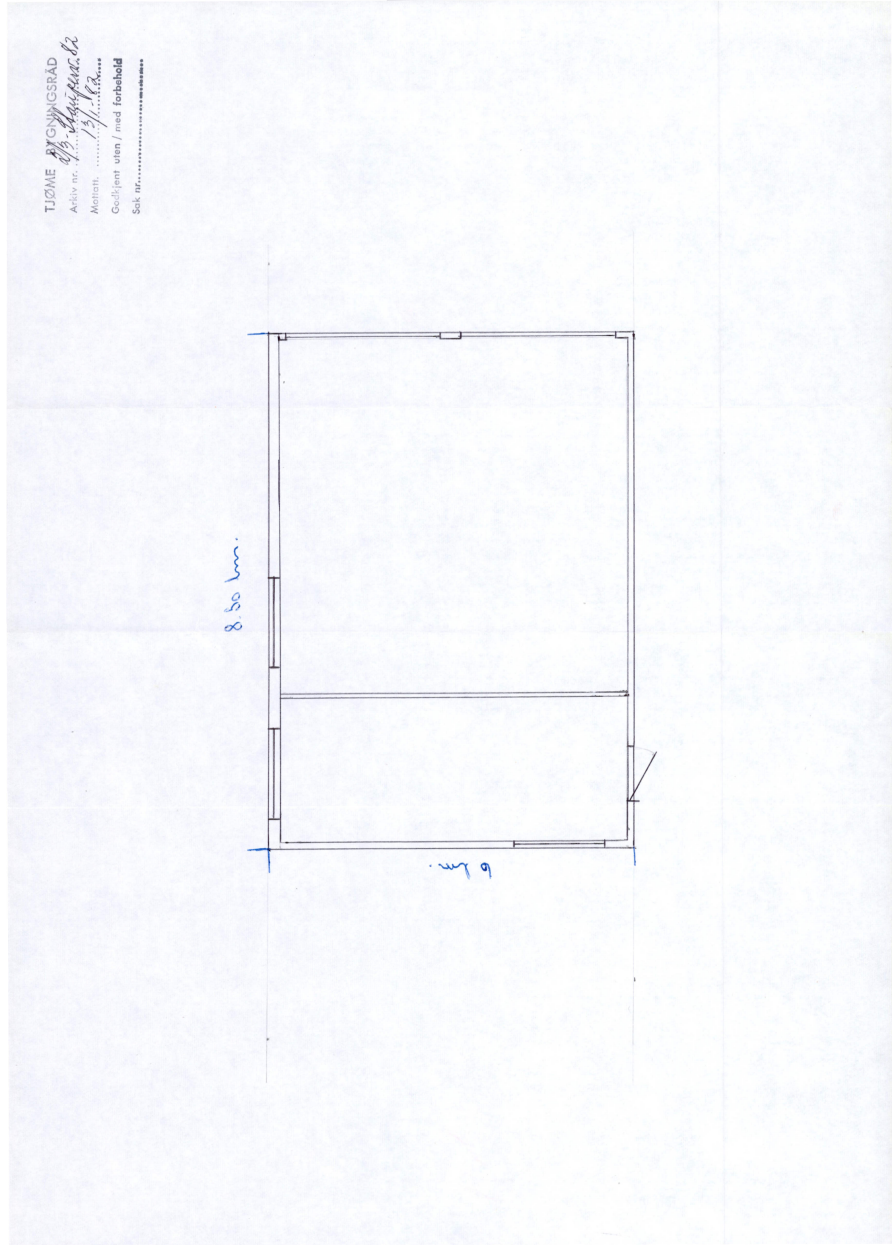
Denne erklæring kan ikke avleses uten Tjøme bygningsråds samtykke.

.....
.....
.....
.....

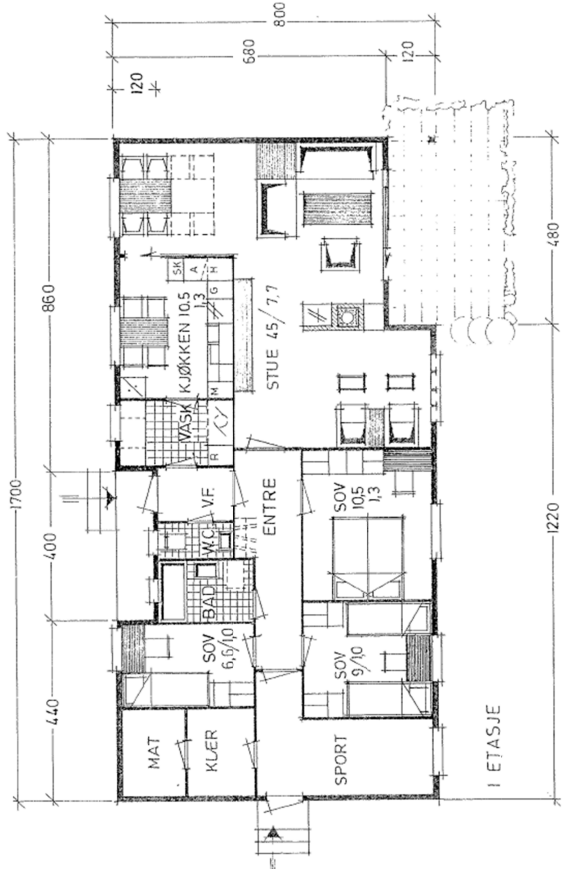
Tjøme den 5/12 1979
underskrift

Reklamasjonskontor
Tjøme kommune

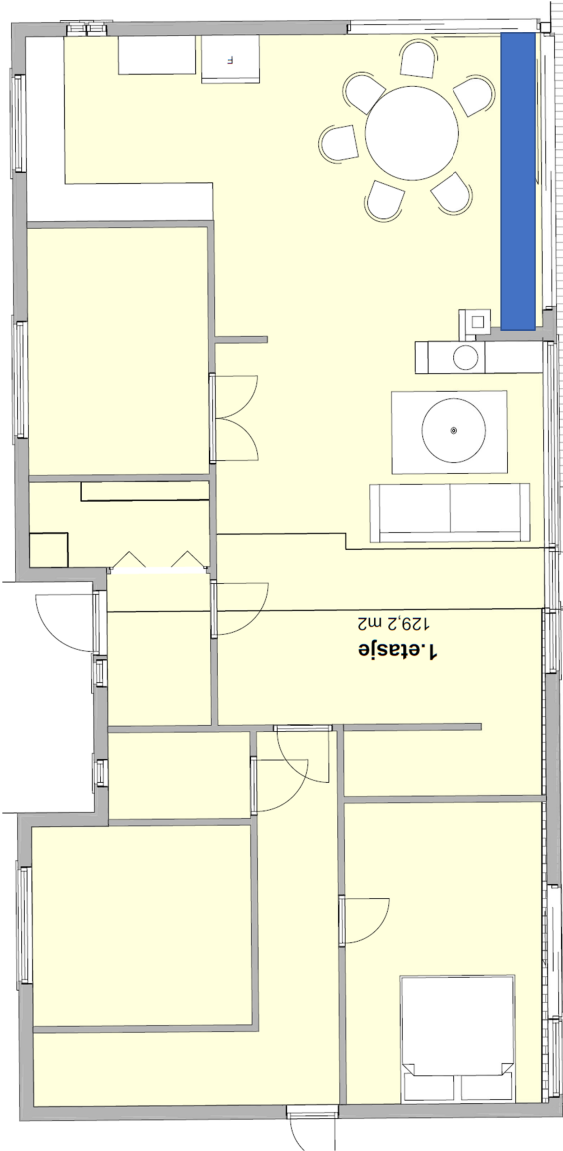




Før inbygging av sydvestre hjørne (ikke i målstokk):



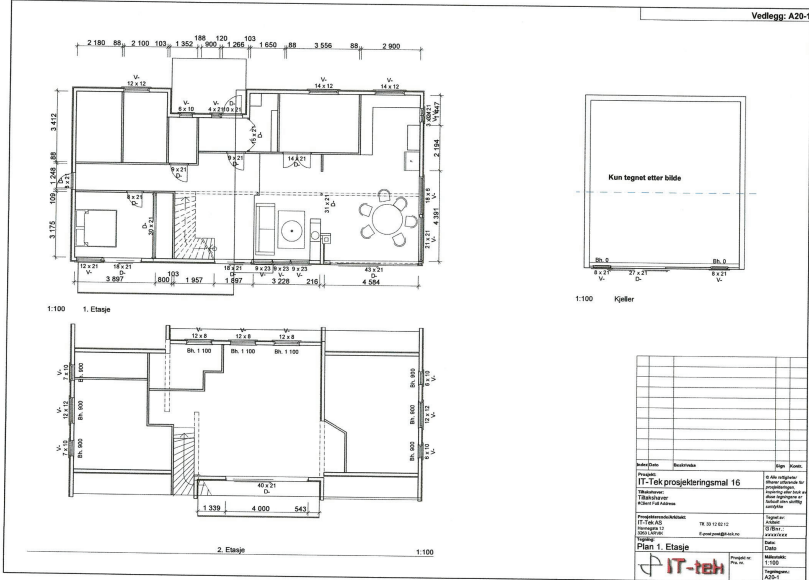
Efter inbygging av sydvestre hjørne (ikke i målstokk):

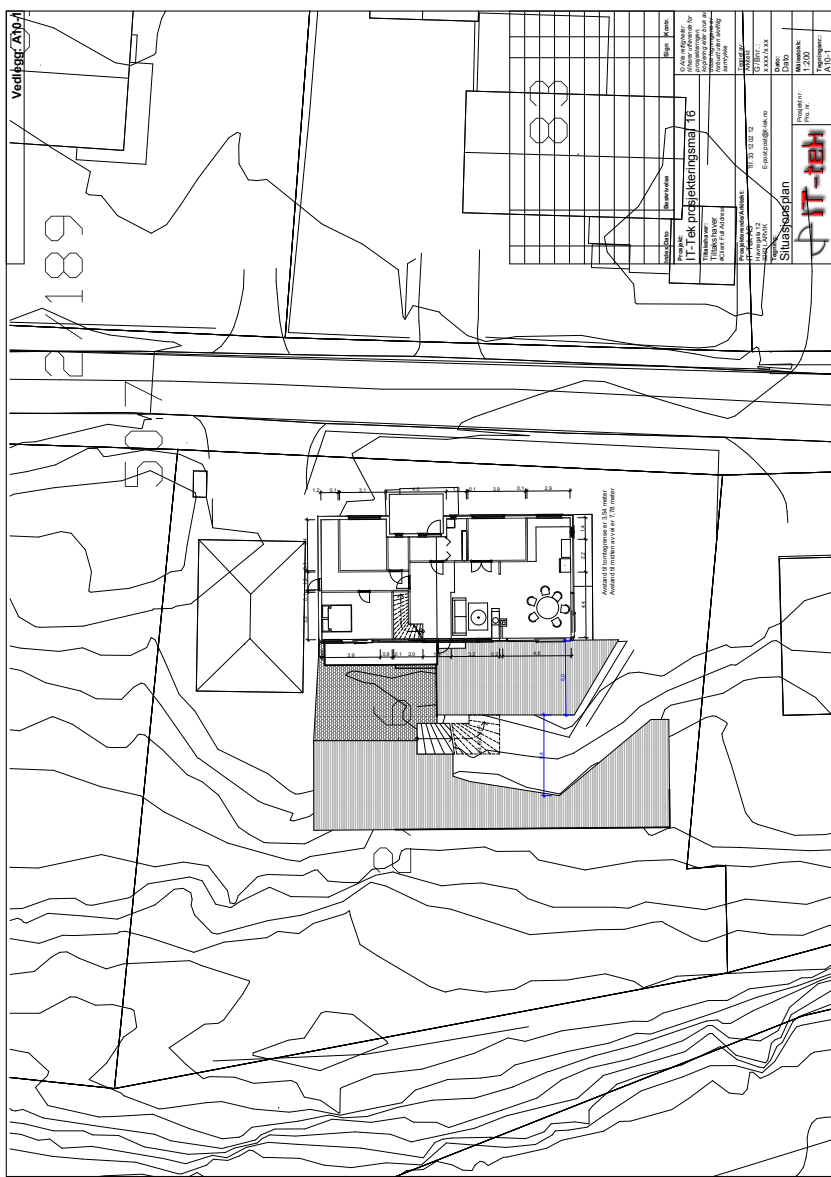


Innvendige mål:

Ca. 90 cm.

Ca. 440 ca.





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 i sa som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løssøre 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 løssøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3- 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 bioeiser/veggovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på vising.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger

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

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

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

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

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



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, skade-insekter, 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, skade-insekter, 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 EiendomNorge.

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!



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE
Bransseorganen for eiendomsmeglerne

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 oppfylt 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
- 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.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

- 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: 28260222 Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Stauperveien 82, 3145 TJØME

Betegnelse: GNR 202, BNR 246 i Færder kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

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

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.
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 budgivningen 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 12.08.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

