Ødekjærveien 65 A, B og C

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

46

Beliggenhet

62

Eiendommen

75

Tekniske dokumenter

Ødekjærveien 65 A, B og C

Prisantydning	24 000 000
Omkostninger	620 990
Totalpris	24 620 990
Bruksareal	403,0 m²
BRA-I	306,0 m²
BRA-E	51,0 m²
BRA-B	46,0 m²
TBA	84,0 m²
Soverom	6
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	18 166 m²
Byggeår	1900

Kontakt vår megler



Benjamin Mehlum Wilhelmsen
Eiendomsmegler / Partner
+47 984 90 810
bw@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til Villstrå

Villstrå er ikke bare en eiendom, men et helt eget univers - formet gjennom flere tiår med arkitektonisk bevissthet, skaperglede og respekt for naturen. På den over 18 mål store tomten ligger flere karakterrike bygninger omgitt av frodig vegetasjon, vinranker og stemningsfulle uteplasser. Tomten strekker seg helt ned til vannet og byr på en sjelden kombinasjon av romslighet, skjerming og naturnær skjønnhet.

Eiendommen har en varm og bohemsk atmosfære, der hus, hage og landskap oppleves som en naturlig helhet. Hver bygning har sitt eget uttrykk og sin egen historie, men bindes sammen av den gjennomførte arkitekturen og bruken av naturlige materialer.
Bygningene er utviklet og oppført etter løsninger fra Gaia Arkitekter. Godt inneklima, energieffektivitet og miljøvennlige materialvalg har stått sentralt, samtidig som det er lagt stor vekt på romlige kvaliteter og en positiv tilknytning til stedet.

Hovedhuset
Hovedhuset ble opprinnelig oppført som et sveitserstilhus i 1900 og tilfører eiendommen historie, varme og klassisk sjarm. Huset ble bygget om på 1960-tallet og har senere blitt oppgradert i flere omganger.
I 1997 ble boligen utvidet med nytt inngangsparti og bad, samtidig som det ble etablert en stemningsfull glassveranda. I 2017 fikk huset nytt kjøkken og en generell fornyelse av rommene.
Innvendig møter man en lun og personlig bolig med naturlige materialer og et uttrykk som harmonerer vakkert med eiendommens karakter. Gulv i furu og flis, trepanel, heltre fyllingsdører og ildsteder skaper en varm ramme rundt rommene.

Hovedhuset er isolert med trefiberisolasjon i taket og har solcelleanlegg på den sørvendte takflaten. Oppgraderingene er ifølge eier gjennomført med miljøvennlige og inneklimasikre metoder.

Halmhuset og Verkstedet
Boligen ble oppført i 1997 og er en av Villstrås mest særegne bygninger. Den synlige tømmerrammekonstruksjonen, de pussede halmveggene og de myke, avrundede formene gir huset en organisk arkitektur og en atmosfære man sjelden opplever.
Bygningen ble opprinnelig benyttet som kontor og verksted, men ble i 2021 bygget om og godkjent som tomannsbolig, hvor hver enhet fikk navnene "Halmhuset" og "Verkstedet". Tomannsboligen består i dag av to separate og godkjente boenheter, begge med egen inngang, kjøkken og bad. Den ene boenheten har en stor terrasse og carport (Verkstedet), mens den andre har glassveranda og terrasse (Halmhuset).

Innvendig preges bygningen av naturlige materialer, tregulv, vedovn og synlige konstruksjoner. Halmveggene og flere av de øvrige veggflatene er pusset med leirepuss, noe som understreker det lune, organiske og håndverksmessige uttrykket.

Glasshuset
Glasshuset er et arkitektonisk blikkfang og et av Villstrås mest magiske bygg. Her forenes en isolert del med et stort, tilknyttet veksthus som vender seg mot hagen, vinrankene og vannet. Den imponerende takhøyden og de store glassflatene fyller rommet med dagslys og skaper en nær og stemningsfull forbindelse til naturen utenfor.

Den isolerte delen inneholder stue, kjøkken, bad og sovehems. Det vakre gulvet av eldre teglstein, kombinert med gulvvarme og lune materialvalg, tilfører rommene både karakter og varme.
Glasshuset er oppført med blant annet Glasopor, et isolerende materiale laget av resirkulert glass, og har solceller på taket. Bygningen er i dag registrert som anneks. Det foreligger godkjenning for bruk som boenhet og rammetillatelse for en løsning hvor Halmhuset samtidig endres fra tomannsbolig til enebolig med hybel. Eiendommen vil i begge alternativer ha tre boenheter. Det henvises til kommunale dokumenter for nærmere opplysninger om vilkår og nødvendige tiltak.

Eikely
Skjermet og tilbaketrukket på eiendommen ligger Eikely - et lite, eventyrlig anneks som kan gi assosiasjoner til et «hobbithus». Bygget er formet inn mot en fjellknaus og oppført med den tradisjonelle leireteknikken «Cob».

De organiske linjene og krumme formene gjør Eikely nærmest skulpturelt. Her er det skapt et intimt og stemningsfullt sted med en sjarm helt utenom det vanlige. Den usjenerte plasseringen og det særegne uttrykket har gjort annekset svært populært for utleie i sommermånedene.

Eiendommen har carport med tilhørende bod og areal som kan benyttes som verksted eller atelier. Her ligger alt til rette for skapende arbeid, hobbyprosjekter og praktisk oppbevaring - kvaliteter som passer naturlig inn i Villstrås frie og kreative univers.







































































































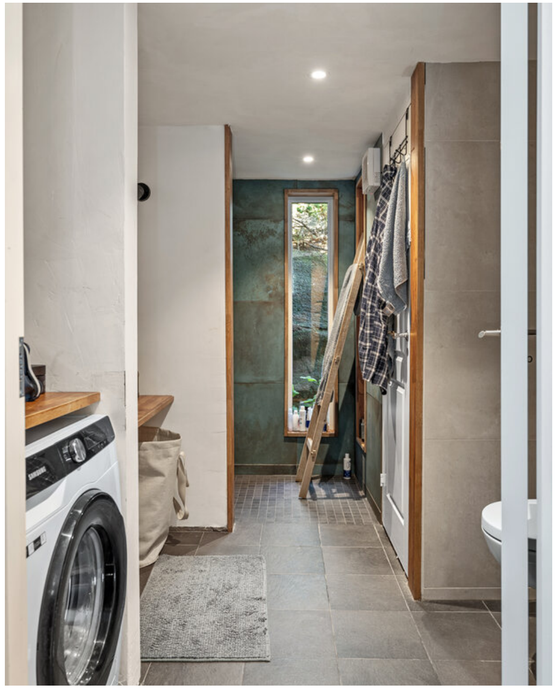












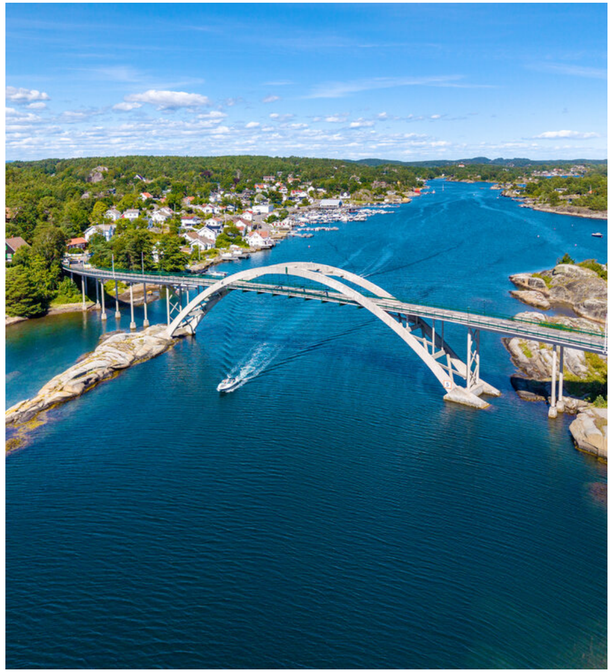














Beliggenhet

Ødekjærveien ligger fredelig og naturskjønt til på Tjøme i Færder kommune – et av Vestfolds mest attraktive og særpregede kystområder. Her bor man omgitt av vakker natur og med sjøen tett på, samtidig som hyggelige spisesteder, servicetilbud, skoler og fritidsaktiviteter er lett tilgjengelige.

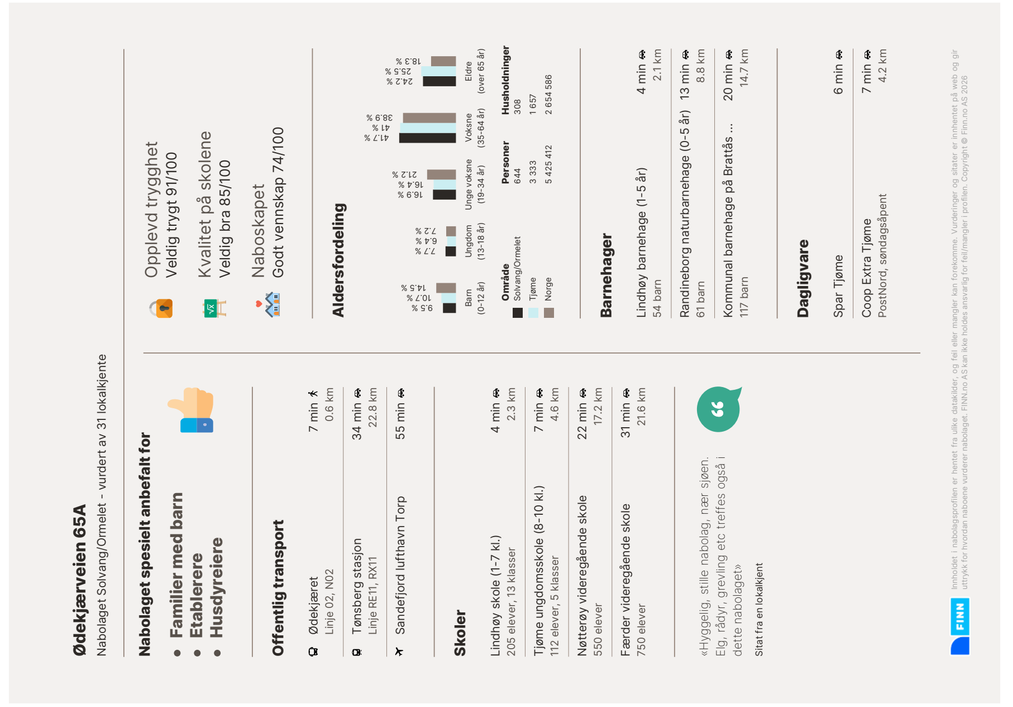
I gangavstand fra eiendommen ligger Havhesten, en flott restaurant med en hyggelig atmosfære nær sjøen. Det er også kort vei til populære serveringssteder som Blå Brygge, Havnesjefen og Solsiden – fine møteplasser for gode måltider og stemningsfulle sommerdager ved vannet.

Tjøme sentrum ligger en kort kjøretur unna og byr på det man trenger i hverdagen, blant annet Vinmonopolet, apotek, kaféer og et godt utvalg butikker og servicetilbud. Her finnes også dagligvarebutikkene Rema 1000, Coop Extra og Spar, som alle holder åpent hver dag gjennom hele året. For barnefamilier er det kort vei til Lindhøy barnehage og skole, samt ulike fritidsaktiviteter og idrettstilbud.

Tjøme er kjent for sin vakre skjærgård, med lune viker, svaberg og flotte badeplasser. Fra eiendommen er det kort vei til Lilleskagen og Sønstegård – to nydelige strender som innbyr til bading, rekreasjon og lange sommerdager ved sjøen. Området byr også på gode turmuligheter gjennom skog, kulturlandskap og karakteristisk kystnatur.

Tjøme sentrum og Verdens Ende bidrar med et levende sommermiljø, hyggelige møteplasser og flere serveringssteder, med Oslofjorden og Færder nasjonalpark som en spektakulær ramme. Samtidig er det gode forbindelser videre mot Nøtterøy, Tønsberg og resten av Vestfold.

Beliggenheten gir en sjelden kombinasjon av fred, frihet og naturnær livskvalitet – med sjø, strender, båtliv, gode måltider og alle nødvendige hverdagstilbud innen kort rekkevidde.



Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Sport

Ormelet idrettsanlegg Fotball, tennis	20 min 1.8 km
Lindøy Skole ballbaner Ballspill	4 min 2.4 km
Fokus Treningssenter	6 min
ENERGY Fitness Borgheim	23 min

Boligmasse



«Lite og koselig boligfelt med praktiske hus. Veldig sentralt i forhold til skole, butikk, idrettsanlegg og sjøen»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Bellevuesenteret	28 min
Apotek 1 Tjøme	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



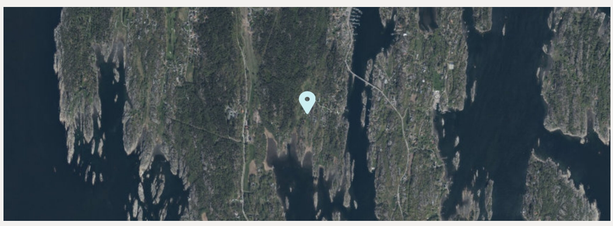
Familiesammensetning

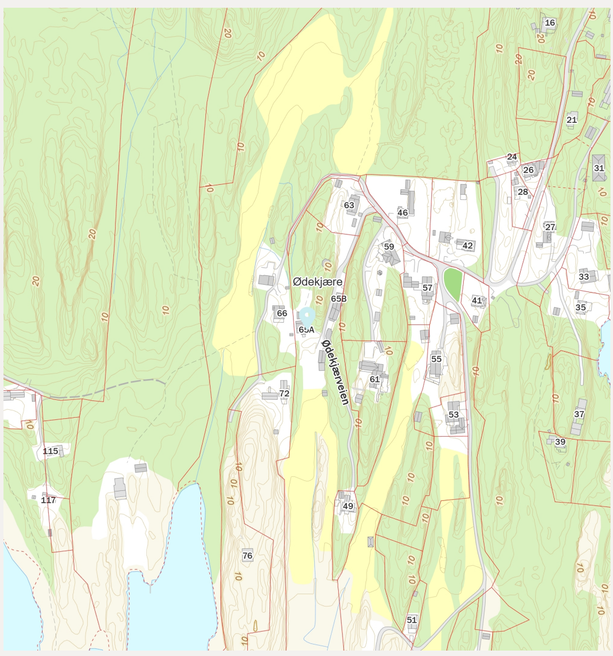


Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	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





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



Innhold

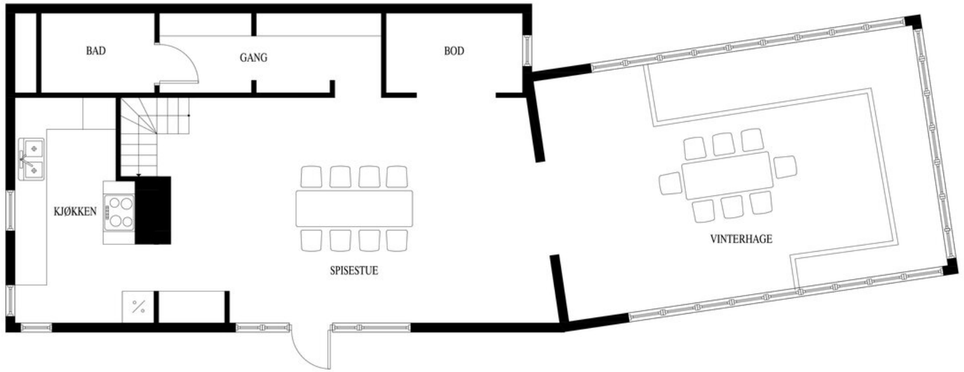
Hovedhuset
Kjeller med bod, arbeidsrom og lagerrom.
1. etasje med entré, gang, stue, kjøkken og bad.
2. etasje med med trapperom, gang og 3 soverom.

Halmhuset
1. etasje med stue/kjøkken og bad.
2. etasje med stue og soverom.

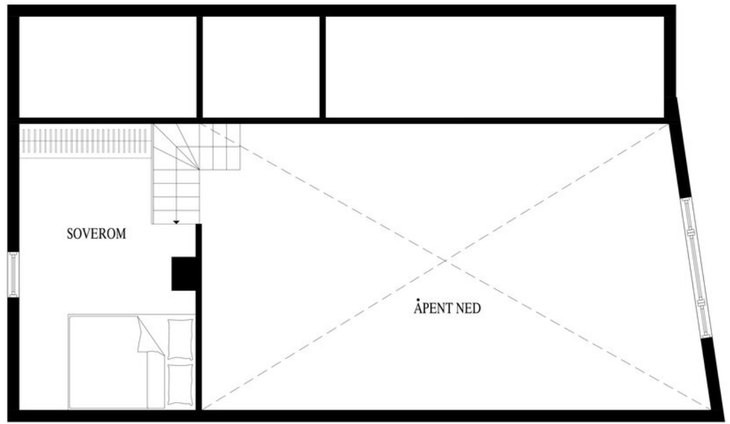
Tomannsbolig
1. etasje med entré, gang, soverom og bad.
2. etasje med stue/kjøkken og soverom.

Glasshuset
1. etasje med gang, stue, kjøkken og bad.

Anneks Eikely
1. etasje med stue og kjøkken.



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



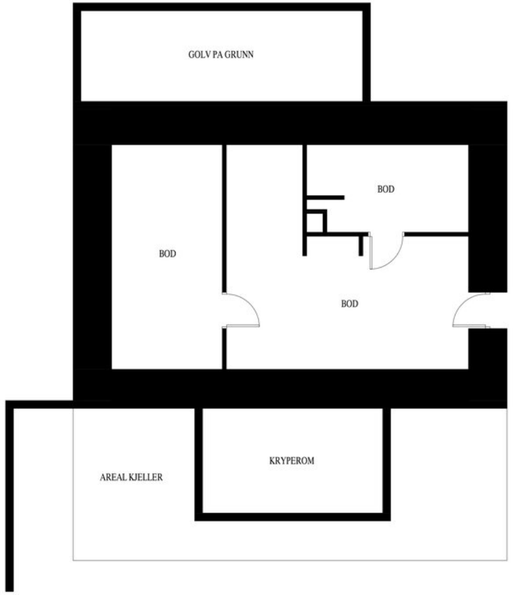
Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



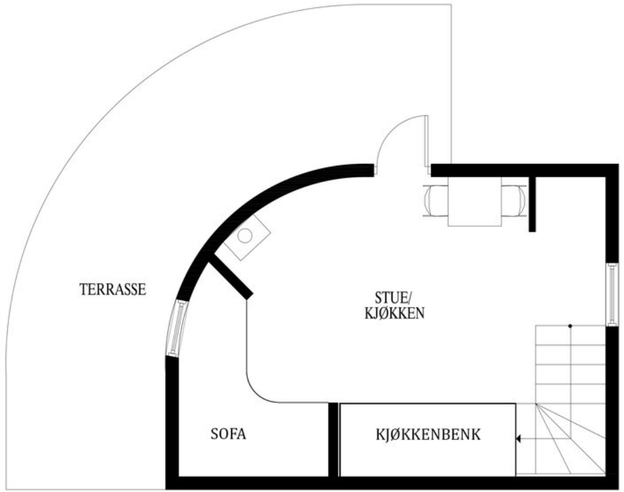
Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



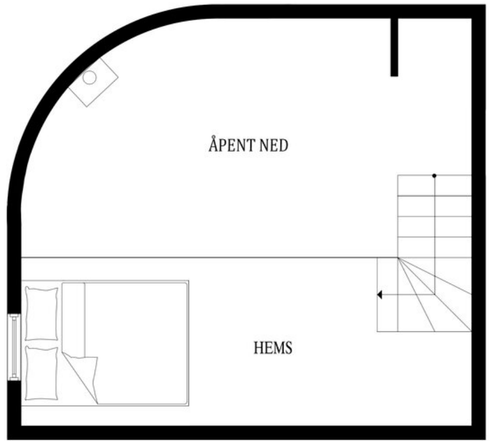
Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



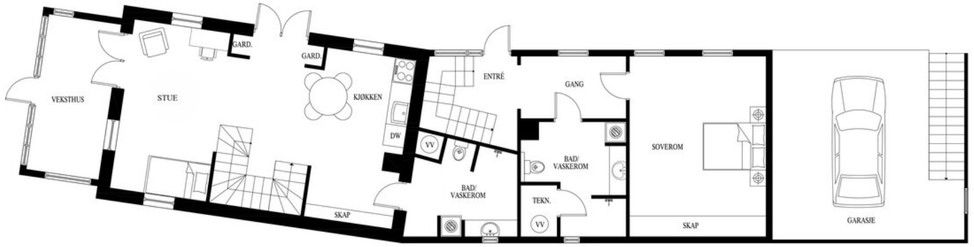
Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



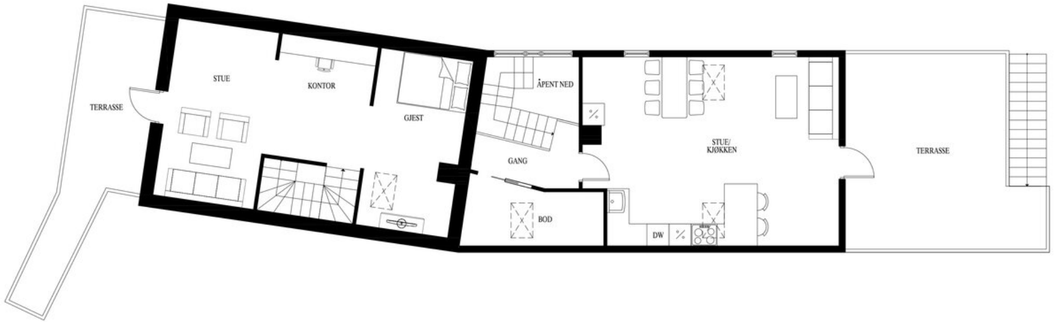
Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 403,0 m²

- BRA-i: 306,0 m²
- BRA-e: 51,0 m²
- BRA-b: 46,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 84,0 m², ALH (ikke måleverdig areal): 59 m² og GUA (gulvareal): 368 m².

Hovedhuset
Kjeller:
BRA-e: 13 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Bod, arbeidsrom og lagerrom.
ALH (ikke målverdig areal): 21m².

1. etasje:
BRA-i: 75 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, gang, stue, kjøkken og bad.
BRA-e: 8 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Utvendig ved-/sykkelbod.
BRA-b: 9 m². Følgende er oppgitt som BRA-b: Innglasset balkong.
TBA: 35 m².

2. etasje:
BRA-i: 37 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Trapperom, gang og 3 soverom.
TBA: 9 m².

Halmhuset
1. etasje:
BRA-i: 37 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Stue/kjøkken og bad.
BRA-b: 8 m². Følgende er oppgitt som BRA-b: Innglasset balkong.

2. etasje:
BRA-i: 25 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Stue og soverom.
TBA: 9 m².

Tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 42 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, gang, soverom og bad.

2. etasje:
BRA-i: 39 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Stue/kjøkken og soverom.
TBA: 21 m².

Glasshuset
1. etasje:
BRA-i: 51 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, stue, kjøkken og bad.
BRA-b: 29 m². Følgende er oppgitt som BRA-b: Innglasset balkong.

Anneks Eikely
1. etasje:
BRA-i: 16 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Stue og kjøkken.
TBA: 10 m².

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arbeidsbu
BRA-e: 14 m².

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 25.06.2026, utført av takstmann Bjarne Henry Johansen. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Uteområde
Villstrå ligger på en frodig og innholdsrik tomt på over 18 mål, som strekker seg helt ned til vannet. Eiendommen oppleves som en verden for seg selv, med stor avstand til det ordinære og en sjelden følelse av fred, frihet og nærhet til naturen.

Mellom bygningene finnes flere stemningsfulle uteplasser med ulike solforhold gjennom dagen. Terrasser, glassverandaer, vinranker og frodig vegetasjon skaper vakre rammer rundt både rolige morgener og lange sommerkvelder med familie og venner.

Hagen har et naturlig og bohemsk uttrykk, der opparbeidede soner glir harmonisk over i det omkringliggende landskapet. Glasshuset og veksthuset danner et helt spesielt samlingspunkt og gir mulighet for dyrking, måltider og sosiale sammenkomster i inspirerende omgivelser.

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

Parkering
Selger opplyser at eiendommen er godkjent med to parkeringsplasser pr. boenhet.

Byggemåte
Hovedhuset bygget i 1900, ombygd på 1960-tallet og tilbygg med bad og inngang i 1997. huset ble oppgradert siste gang i 2017 med bla. nytt kjøkken. Det er isolert med trefiberisolasjon i tak og det er lagt på solcelleanlegg på sørvendt tak. Alle tiltak er gjennomført med miljøvennlige og inneklimasikre metoder.

I 1997 ble Halmhuset bygget - først som kontor og verksted. Kontordelen ble oppført med en tømmerrammekonstruksjon som er synlig innvendig og gir dermed en kvalitet og et særpreg i rommene. Veggene er utført som halmbyggeteknikk med puss innvendig og utvendig. Halmbyggeteknikk regnes som en av de aller mest miljøvennlige byggemetodene og gir nærmest superisolerte vegger og et godt inneklima. Halmveggenes avrundete former gir en egen sjarm som er unik. I 2021 ble hele bygget ombygget til to leiligheter. Det ble installert nytt bad og kjøkken i begge enhetene og lagt til en stor terrasse og carport på den ene enheten og en glassveranda og terrasse på den andre.

Også her er det benyttet miljøvennlige og inneklimasikre materialer og løsninger. I tillegg til halmveggene som er pusset med en leirepuss, er også noen av veggene for øvrig pusset med leirepuss.

Glasshuset/murhuset - Dette bygget er todelt med en isolert del med stue, kjøkken, sovehems og bad og en del som er et tilknyttet veksthus som ikke er isolert. "Glasshuset" spiller naturligvis på selve veksthuset som er i glass, men også at det for øvrig i stor grad er bygget som et murhus med "Glasopor". Dette er et miljøvennlig materiale som består av resirkulert glass som er skummet og derved gir en isolasjonsverdi. Det er brukt Glasopor som isolasjon mot grunn og veggene er bygget som en isolert skallmur. Det er et flott golv med gammel teglstein som er lagt med gulvvarme og ekstra isolasjon. Det er solceller på tak.

Eikely - Dette er et lite anneks som ligger skjermet og har derfor vært populært for utleie i sommermånedene. Bygget er formet inn mot en fjellknaus og er bygget med tradisjonell leireteknikk som kalles "Cob". Dette gir mulighet for å bygge med krumme former og følgelig er Eikely nærmest skulpturert. Et unikt lite bygg.

Hovedhuset

Utvendig
Taket har tekking med betongtakstein og undertaktekking med takpapp. Det er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag. Taket har saltak med sperrekonstruksjon og kaldtloft. Ytterveggene har tømmerkonstruksjon (kubber) med stående bordkledning. Det er malte vinduer med 2-lags glass og koblet glass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Det er balkong i 2. etasje. Det er trapp til inngang, hagen og trapp til kjeller.

Innvendig
Gulv er utført med furu og flis. Veggene er kledd med trepanel og malte plater, og himlingen består av malte plater og trepanel. Det er trebjelkelag. Det er mursteinspipe, åpen peis og masseovn med bakerovn/pizzaovn. Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er malt tretrapp. Innvendige dører er heltre furu fyllingsdører.

Våtrom
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 19972010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak. Våtrommet har malt/behandlet betonggulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 25 mm. Det er løstliggende banemembran under påstøp på gulv Badet ble oppgradert med nytt vanntett belegg Microsement i 2016. Sluket er av plast. Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i gangen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er under 8.

Kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger består av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør). Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.

Tomannsbolig

Utvendig
Taket har teglstein som taktekking og takpapp som undertaktekking. Det er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er oppvarmet loftsrom.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning. Utvendig er det malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Det er veranda.

Innvendig
Innvendig har gulv av furu og flis. Innvendig har vegger og himlinger trepanel. Det er trebjelkelag. Det er elementpipe og vedovn. Det er malt tretrapp. Innvendige dører er malte fyllingsdører. Det er ikke registrert spor av skadedyr.

Våtrom
Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer. Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25. Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk. Våtrommet har innredning med toppmontert servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Det er en to-veis ventilasjonsvifte med varmegjenvinning hvor luften vekselsvis trekkes inn og ut. Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er utført med PP-plastrør. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Røykvarsler og brannslukkingsapparat.

Tomteforhold
Det er fuktsikring med drenerende masser fra 1997. Det er betonggrunnmur. Flatt terreng.

Halmhuset

Utvendig
Taket er tekket med teglstein, med undertakstekking av takpapp. Besiktigelsen er utført fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp er av metall. Det er saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Loftet er innredet som oppvarmet loftsrom. Ytterveggene er av Halm murkonstruksjon og stående bordkledning. Det er malte vinduer med koblet glass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Det er balkong.

Innvendig
Innvendig har vegger pusset mur av halm og himling med trepanel. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. betongplate mot grunn. Det er mursteinspipe og vedovn. Det er lakkert tretrapp. Innvendige dører er formpressede innerdør og slett heltredør.

Våtrom
Våtrommet er opplyst å være utført etter Teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer. Våtrommet har flis malt mur på vegg og malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk. Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Det er en to-veis ventilasjonsvifte med varmegjenvinning hvor luften vekselsvis trekkes inn og ut.

Kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner
Det er plast (rør-i-rør), og anlegget er besiktiget i rørskap. Det er innvendige avløpsrør av PP-plast. Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk effekt. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Røykvarsler og brannslukkingsapparat.

Tomteforhold
Det er drenerende masser fra 2022. Tomteforholdet har betonggrunnmur. Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng, det er etablert sluk utenfor huset etter tidligere flom.

Glasshuset

Utvendig
Taktekking med metallplater og diffusjonsåpent undertak. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp er av metall. Det er saltak med sperrekonstruksjon. Loftet er et oppvarmet loftsrom. Ytterveggene har murkonstruksjon med pussede murfasader. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Innvendig
Gulvet er belagt med tegelstein. Innvendig har veggene murt forblending og himlingen trepanel. Det er trebjelkelag. Det er elementpipe og masseovn med integrert vedkomfyr og bakerovn. Det er murt trapp. Innvendige dører er finerdører.

Våtrom
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 19972010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 17 mm. Våtrommet har ikke registrert vanntett sjikt, eller dette er ukjent. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 37 mm.

Våtrommet har innredning med toppmomtert servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vaskemaskin. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap. Det er innvendige avløpsrør i PP-plast. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er en ca. 150 liters varmtvannstank. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Tomteforhold
Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling. Tomten er opparbeidet med sprengsteinsfylling og drenerende masser. Det er betonggrunnmur. Opparbeidet hage.

Hovedhuset

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist råte på vinduer. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak.
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner.
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner.
- Innvendig > Innvendige dører.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for 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.

Halmhuset

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Taktekking.
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt:
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

Tomannsbolig

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner.
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner.
- Innvendig > Innvendige dører.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200bq).

Glasshuset/murhuset

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:
- Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt:
- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet:
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200bq).

- 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 for Ødekjærveien 65A:
- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade: Montering av solcelleanlegg. Utført i 2022 av faglært ved Blutec AS.
- Har huset hatt problemer med fukt eller vann, eller oversvømmelse i kjeller: Noe fukt i kjeller (det er sluk i kjellergulv). Lagt ny drenering i 2022 (utført av ufaglært).
- Er det tegn til setningsskader eller sprekk i fliser: Noe setning i gammel grunnmur fra tidligere. Ingen bevegelse registrert i nyere tid.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema for Ødekjærveien 65B:
- Er det utført arbeid på bad/vaskerom/toalettrom: Nytt bad i 2021. Membran og rørlegger ved faglært ABK Rørservice.
- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt: Flom i 2021 - forsikringssak. Gulv i 1. etasje måtte skiftes.
- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade: Takvindu satt inn i 2021. Utført av faglært ved Louisa Bygg AS.
- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget: Nytt elektrisk anlegg i 2021. Utført av faglært ved Xpert Installasjon AS.
- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør: Nytt innvendig røropplegg. Utført i 2021 av ABK Rørservice AS.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema for Ødekjærveien 65C:
- Er det utført arbeid på bad/vaskerom/toalettrom: Nytt bad i 2021. Membran og rørlegger ved faglært ABK Rørservice.
- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt: Flom i 2021 - forsikringssak. Nedre del av vegg og gulv måtte skiftes.
- Er det utført arbeid med drenering: Etter flom - lagt ny, stor drensledning i 2021 (av ufaglært).
- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget: Nytt elektrisk anlegg i 2021. Utført av faglært ved Xpert Installasjon AS.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen, datert 10.08.2026.

Tomt
Denne tomten er eiet - 18166,00 kvm.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen består av 4,6 dekar fulldyrket jord. Det er driveplikt på all fulldyrket jord. Plikten til å holde jorda i hevd kan oppfylles ved å drive jorda selv eller leie den bort. Hvis en ikke ønsker/kan drive jorda selv eller leie den bort kan en søke kommunen om fritak fra driveplikten.

Deler av bygningen i Ødekjærveien 65B og C ligger delvis utenfor eiendomsgrensen.

Det gjøres oppmerksom på at GBNR. 250/60 i Færder kommune har vederlagsfri rett til bruk av et areal syd-øst på eiendommen, iht. til tinglyst avtale med dagboknr. 10717. Se vedlagte servitutt for definering av arealet.

Nåværende eier opplyser at Ødekjærveien 49 har adkomst gjennom eiendommen. Retten er basert på hevd og er ikke tinglyst.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for hovedhuset, 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 godkjente og byggemeldte tegninger for de forskjellige byggene på eiendommen, med det er avvik på noen av disse:

Hovedhuset - 29.09.1997.
- TV-stue/bibliotek er opprinnelig tegnet som soverom. Her er veggen åpnet mot stuen.
- Sommerstue i 1. etasje er opprinnelig tegnet som veranda.
- Dør fra gang i 2. etasje mot gjesterom er tettet, slik at eneste inngang er gjennom soverom øst.

Eikely, anneks - 01.05.2010
Glasshus - 04.01.2023, 13.04.2026

Tomannsbolig "Halmhuset" og "Verkstedet", 65 B+C - 02.09.2020.

Det foreligger ikke ferdigattest for innredning av Glasshuset. Kjøper overtar ansvaret for forholdet.

Adgang til utleie
Selger opplyser at leietager er oppsagt med 2 måneder oppsigelse fra salgsdato.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med vedovn (masseovn) samt elektriske solceller på tak.
Glasshuset er oppvarmet med vedovn (masseovn) samt elektriske solceller på tak.
Halmhuset er oppvarmet med vedovn.

Energikarakter Ødekjærveien 65A: D
Energikarakter Ødekjærveien 65B: E
Energikarakter Ødekjærveien 65C: E

Energiforbruk foregående år var 33 000 kwh for bolig og Glasshuset. Halmhuset har egen måler, og forbruket har variert fra 4 500 til 11 000 kwh - avhengig av leietager. Energiforbruket er opplyst av selger og 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.
Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 09.01.2026. Siste feiebesøk ble utført 18.12.2023.
Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:
- Sotluken og Feieluken er defekt.

Nåværende eier har opplyst til VIB at det planlegges å skifte til doble og godkjente feieluker i løpet av høsten 2026.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 24 000 000,-

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

600 000,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

24 620 990,- 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. 27 565,- for 2025. Dekker vann x3, slamtømming, miljøgebyr, renovasjon x3 samt feieavgift x3. 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 for Ødekjærveien 65A og B, utgjør ca. kr. 1 048,- pr. mnd.
Årlig betaling for privat veilag - Ødekjær Veilag utgjør ca. kr. 1 900,-.

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 for Ødekjærveien 65A kr.
1 170 055,00.
Sekundær formuesverdi for Ødekjærveien 65A kr.
4 680 219,00.
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 av selger frem til overtagelse.

Regulering
En liten del av eiendommen er regulert til naturvernområde på land med plannavn "Tangenkilen", vedtatt 28.04.1999 med planID T55.

I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 06.09.2023, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, bevaring naturmiljø, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, flomfare, forbudsgrense sjø, spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - nåværende.

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

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 har adkomst fra privat vei. Det gjøres oppmerksom på at det kan tilkomme kostnader i forbindelse med vedlikehold/brøyting.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann. Eiendommen har felles ledninger sammen med andre eiendommer. Avløp er privat (minirenseanlegg), med kommunal slamtømming. Nåværende eier opplyser at godkjent renseanlegg gjelder for 4 boenheter.

Det foreligger avtale (ikke tinglyst) med Ødekjærveien 63 som er tilknyttet med én boenhet.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:

Erklæring/avtale, tinglyst 14.08.1997 med dagboknr. 10717, gjelder: Eier av GBNR. 250/61 skal iht. til avtale vederlagsfritt overdra til eier av bnr. 60 et areal betegnet som 60A på vedlagte kart straks arealet er godkjent fradelt. Inntil dette tidspunkt har eier av bnr. 61 rett til vederlagsfritt bruk av arealet. Det gjøres oppmerksom på at arealet p.t. ikke er fradelt.

Rettighet på eiendommen GBNR. 250/92 i Færder kommune:
Bestemmelse om veg/erklæring, tinglyst 03.09.2013 med dagboknr. 737259, gjelder: GBNR. 250/61 og 51 har rett til å bruke vei gjennom ny parsell, se vedlagte kart. Det er også gitt rett til å drifte og legge kabler og ledningsnett.

Rettighet på eiendommen GBNR. 250/2 i Færder kommune:
Bestemmelse om veg, tinglyst 23.06.2023, dagboknr. 663234, gjelder: Eiendommen Ødekjærveien 65 har veirett til Ødekjærveien hvor veigrunn tilhører Ødekjærveien 16, GBNR. 250/2.

Rettighet på eiendommen GBNR. 250/22 i Færder kommune:
Bestemmelse om veg, tinglyst 23.06.2023, dagboknr. 663244, gjelder: Eiendommen Ødekjærveien 65 har veirett til Ødekjærveien hvor veigrunn tilhører Ødekjærveien 42, GBNR. 250/22.

Rettighet på eiendommen GBNR. 250/1 i Færder kommune:
Bestemmelse om veg, tinglyst 23.06.2023, dagboknr. 663250, gjelder: Eiendommen Ødekjærveien 65 har veirett til Ødekjærveien hvor veigrunn tilhører Ødekjærveien 43A, GBNR. 250/60.

Rettighet på eiendommen GBNR. 250/60 i Færder kommune:
Bestemmelse om veg, tinglyst 23.06.2023, dagboknr. 663258, gjelder: Eiendommen Ødekjærveien 65 har veirett til Ødekjærveien hvor veigrunn tilhører Ødekjærveien 43A, GBNR. 250/1.

Rettighet på eiendommen GBNR. 250/40 i Færder kommune:
Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 28.05.2026, dagboknr. 584837, gjelder: Rettighetshaver har radgang til å inspisere, sikre og vedlikeholde sikring av fjellvegg tilhørende GBNR. 250/40 i området der "Halmhuset" ligger. Ansvar for, samt kostnader knyttet til undersøkelser, sikring og vedlikehold av sikring av fjellveggen langs bygningen påhviler rettighetshaver. Dette gjelder også ved ev. steinsprang fra fjellveggen.

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.

Bevaringsverdig
Eiendommen er registrert med kulturminne 07230110002. Eiendommen er registrert i SEFRAK med ID 7231102 i SEFRAK-registeret, og er merket med rød trekant.

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

Bygningen er meldepliktig (bygninger som er eldre enn 1850), som betyr at det er lovfestet (kulturminneloven § 25) at en vurdering av verneverdien må gjennomføres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent.

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
Ødekjærveien 65A - følgende tilbehør medfølger handelen: Kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Ødekjærveien 65B - følgende tilbehør medfølger handelen: Kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Ødekjærveien 65C - følgende tilbehør medfølger handelen: Kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Glasshuset - følgende tilbehør medfølger handelen: Kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin.

I tillegg medfølger el-billader samt robotgressklipper - kanttråd må legges delvis på nytt.

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 bygningssakyndig 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 eigedom (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 Janne Lepperød og Rolf Jacobsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Ødekjærveien 65 A, B og C. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 250, bnr. 61 i Færder.

Vårt oppdragsnummer er 28260241.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva

Tilrettelegging: 19 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 3 000,00
Utleggsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 306 430,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto standard 5 700,00
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 2 100,00
Opplysningspakke kommunen 4 000,00
Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00
Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00

Utlegg er summert til kr. 12 995,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 319 425,-.

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 / Bakke Sørvik & Partners. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato
14.08.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)
Ødekjærveien 65A. 3145 Tjøme

Postadresse (må fylles ut)
Ødekjærveien 65A. 3145 Tjøme

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)
Rolf Jacobsen og Janne Lepperød

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)
rolf@gaiaarkitekter.no

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)
48056168

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)
År og måned
1997. Mars

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)
Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?
29 år

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)
Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profitthormål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ○ ja
- ◉ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)
Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ○ ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- ○ ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

2.2 Årstall

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ○ Faglært
- ○ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ◉ Ja
- ○ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)
Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid
Solcelleanlegg

4.2 Årstall
2022

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ◉ Faglært
- ○ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?
Montering av solcelleanlegg.

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?
Bluetec as

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ◉ Ja
- ○ Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Hvis ja, beskriv feilen:
Noe fukt i kjeller. (det er sluk i kjellergolv). Lagt ny drenering i 2022

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ○ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)
Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid
Lagt ny drenering.

7.2 Årstall
2022

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ○ Faglært
- ◉ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ◉ Ja
- ○ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)
For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ○ ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)
Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ○ ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

9.2 Årstall

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ○ Faglært
- ○ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ○ Ja
- ○ Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet? (Må fylles ut)
Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

- ○ ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)
Feil kan for eksempel være: Rør lekker, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.
Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- ○ ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)
Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- ○ ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ○ Faglært
- ○ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Gjensidige

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ ja ○ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

○ ja
◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

○ ja
◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

○ ja
◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ ja ○ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

◉ ja
○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

Noe setning i gammel grunnmur fra tidligere. Ingen bevegelse registrert i nyere tid.

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

○ Ja
◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

○ Ja
◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

○ Ja
◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

○ Ja
◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Gjensidige

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

○ Ja
◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

○ Ja
◉ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ ja ○ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

○ ja
◉ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

○ ja
○ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

Gjensidige

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

○ Ja
◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

○ Ja
◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

○ Ja
◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

27 Er det utført radonmåling?

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) https://dsa.no/radon

○ Ja
◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Gjensidige

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

- ◯ ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår
For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/

Priser
Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreret

- Engangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10 000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- ◉ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ◯ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Tjørne | Dato: 23. juni 2026 | Sign:

Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)
Ødekjærveien 65B, 3145 Tjørne

Postadresse (må fylles ut)
Ødekjærveien 65B, 3145 Tjørne

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)
Rolf Jacobsen og Janne Lepperød

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)
rolf@gaiaarkitekter.no

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)
48056168

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)
År og måned
1997

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)
Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?
Bygget som kontor. Gjort om til leiligheter for utleie.

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)
Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ◯ Ja
- ◉ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)
Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ◯ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- ◉ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid
Nytt bad.

2.2 Årstall
2021

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ◉ Faglært
- ◯ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?
Membran og rørlegger

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?
ABK rørservice

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ◉ Ja
- ◯ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)
Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- ◉ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:
Flom 2021. Forsikringssak. Golv i 1.etg. måtte skiftes.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

- ◉ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid
Takvindu satt inn.

4.2 Årstall
2021

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ◯ Faglært
- ◯ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?
Innsetting av takvindu

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?
Louisa bygg as

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ◉ Ja
- ◯ Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ◯ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ◯ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ◯ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)
Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ◯ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ◯ Faglært
- ◯ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)
For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ◯ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)
Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ◉ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid: Nytt elektrisk anlegg.

9.2 Årstall: 2021

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

(•) Faglært ( ) Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?: Alt.

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?: Xpert innstallasjon as

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

(•) Ja ( ) Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

( ) Ja

(•) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.
Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

( ) Ja

(•) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

(•) Ja

( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid: Nytt innvendig røropplegg.

12.2 Årstall: 2021

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

( ) Faglært ( ) Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?: Rørleggerarbeid.

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?: ABK rørservice as

Gjensidige

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

(•) Ja ( ) Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

( ) Ja

(•) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

( ) Ja

(•) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

( ) Ja

(•) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

( ) Faglært ( ) Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

( ) Ja ( ) Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

( ) Ja

(•) Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller piombering av pipe.

( ) Ja

(•) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

( ) Ja

(•) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

( ) Ja

(•) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

( ) Ja

(•) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Gjensidige

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

( ) Ja

(•) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

( ) Ja

(•) Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

( ) Faglært ( ) Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

( ) Ja ( ) Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

( ) Ja

(•) Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

( ) Ja

( ) Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

Gjensidige

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)
For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ○ ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)
Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- ○ ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)
Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ○ ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

27 Er det utført radonmåling?
Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) https://dsa.no/radon

- ○ ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Gjensidige

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår
For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/

Priser
Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrerett

- Engangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- ◉ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ○ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Tjøme

Dato: 23. juni 2026

Sign:

Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)
Ødekjærveien 65C, 3145 Tjøme

Postadresse (må fylles ut)
Ødekjærveien 65C, 3145 Tjøme

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)
Rolf Jacobsen og Janne Lepperød

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)
rolf@gaiaarkitekter.no

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)
48056168

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)
År og måned
1997

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)
Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?
Bygget i 1997 som kontor. Endret i 2021 til leilighet.

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)
Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ○ Ja
- ◉ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)
Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ○ ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- ◉ ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid
Nytt bad

2.2 Årstall
2021

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ◉ Faglært
- ○ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?
Membran og rørleggerarbeid.

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?
APK rørservice as.

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ◉ Ja
- ○ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)
Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:
Flom i 2021. Forsikringssak. Nedre del av vegg og golv måtte skiftes.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

- ○ ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

4.2 Årstall

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ○ Faglært
- ○ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ○ Ja
- ○ Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Gjensidige

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ○ ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ◉ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ◉ ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid: Etter flom. Lagt ny stor drensledning

7.2 Årstall: 2021

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ○ Faglært
- ◉ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ○ ja
- ◉ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ○ ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ◉ ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid: Nytt elektrisk anlegg.

9.2 Årstall: 2021

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ◉ Faglært
- ○ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?: Alt arbeidet.

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?: Xpert Innstallasjon as.

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ◉ Ja
- ○ Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

- ○ ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.
Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- ○ ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ○ Faglært
- ○ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Gjensidige

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ○ ja
- ○ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

- ○ ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- ○ ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- ○ ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ○ Faglært
- ○ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ○ ja
- ○ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- ○ ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ○ ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ○ ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ○ ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Gjensidige

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)
Velg ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ○ ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- ○ ja
- ◉ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ ja ○ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- ○ ja
- ◉ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)
Velg ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ○ ja
- ○ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)
For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)
Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)
Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

27 Er det utført radonmåling?
Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) https://dsa.no/radon

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

- ○ ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår
For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/

Priser
Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreret

- Engangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10 000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- ◉ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ○ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Tjørne Dato: 23. juni 2026 Sign:

Tilstandsrapport

Ødekjærveien 65 A, 3145 TJØME
FÆRDER kommune
gnr. 250, bnr. 61

Sum areal alle bygg: BRA: 403 m² BRA-i: 306 m²



Befaringsdato: 25.06.2026 **Rapportdato:** 10.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22008-1471 **Eiendomsverdi ref nr:** GE6687

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen **Sertifisert Takstingeniør:** Bjarne Henry Johansen

Medlem av Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Bjarne Henry Johansen
Uavhengig Takstingeniør
bjarnehennyjohansen@gmail.com
907 67 807

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger formes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0 **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**
Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**
Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**
Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller redusert funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

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

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hovedhuset bygget i 1900, ombygd på 1960 tallet og tilbygg med bad og inngang i 1997. huset ble oppgradert siste gang i 2017 med bla. nytt kjøkken. Det er isolert med trefiberisolasjon i tak og det er lagt på
solcellean legg på sørvendt tak. Alle tiltak er gjennomført med miljøvennlige og inneklimasikre metoder.
Halmhuset
I 1997 ble Halmhuset bygget - først som kontor og verksted. Kontordelen ble oppført med en tømmerrammekonstruksjon som er synlig innvendig og gir dermed
en kvalitet og et særpreg i rommene. Veggene er utført som halmbyggeteknikk med puss innvendig og utvendig.
Halmbyggeteknikk regnes som en av de aller mest miljøvennlige byggemetodene og gir nærmest superisolerte vegger og et godt inneklima. Halmveggenes avrundete
former gir en egen sjarm som er unik. I 2021 ble hele bygget ombygget til to leiligheter. Det ble innstallert nytt bad og kjøkken i begge enhetene og lagt til en stor
terrasse og carport på den ene enheten og en glassveranda og terrasse på den andre. Også her er det benyttet miljøvennlige og inneklimasikre materialer og løsninger. I tillegg til halmveggene som er pusset med en leirepuss, er også noen av veggene forøvrig
pusset med leirepuss.
Glasshuset/ murhuset
Dette bygget er todelt med en isolert del med stue, kjøkken, sovehems og bad og en del som er et tilknyttet veksthus som ikke er isolert. "Glasshuset" spiller naturligvis på selve veksthuset som er i glass, men også at det forøvrig i stor grad er bygget som et murhus med "Glasopor". Dette er et miljøvennlig materiale som består av resirkulert glass som er skummet og derved gir en isolasjonsverdi. Det er brukt Glasopor som isolasjon mot grunn og veggene er bygget som en isolert skallmur. Det er et flott golv med gammel teglstein som er lagt med golvvarme og ekstra isolasjon. Det er solceller på tak.
Eikely
Dette er et lite anneks som ligger skjermet og har derfor vært populært for utleie i sommermånedene. Bygget er formet inn mot en fjellknaus og er bygget med tradisjonell leirtekniikk som kalles "Cob". Dette gir mulighet for å bygge med krumme former og følgelig er Eikely nærmest skulpturert. Et unikt lite bygg.

Hovedhuset - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Taket har tekking med betongtakstein og undertaktekking med takpapp. Det er beskitget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag.
Taket har saltak med sperrekonstruksjon og kaldloft.
Ytterveggene har tømmerkonstruksjon (kubber) med stående bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags glass og koblet glass.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Det er balkong i 2. etasje.
Det er trapp til inngang, hagen og trapp til kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er utført med furu og flis.
Veggene er kledd med trepanel og malte plater, og himlingen består av malte plater og trepanel.
Det er trebjelkelag.
Det er mursteinspipe, åpen peis og masseovn med bakerovn/ pizzaovn.
Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører er heltre furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.
Våtrommet har malt/behandlet betonggulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 25 mm.
Det er løstliggende banemembran under påstøp på gulv Badet ble oppgradert med nytt vanntett belegg Microsement i 2016. Sluket er av plast.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i gangen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er under 8.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektriske anlegget etter 1. januar 1999.

Tomannsboli - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Taket har teglstein som taktekking og takpapp som undertaktekking. Det er beskitget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan

Beskrivelse av eiendommen

utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak.
Det er oppvarmet loftsrom.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.
Utvendig er det malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Det er veranda.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig har gulv av furu og flis.
Innvendig har vegger og himlinger trepanel.
Det er trebjelkelag.
Det er elementpipe og vedovn.
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.
Det er ikke registrert spor av skadedyr

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer.
Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstryknings membran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.
Våtrommet har innredning med toppmontert servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon. Det er en to-veis ventilasjonsvifte med varmegjenvinning hvor luften vekselsvis trekkes inn og ut.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er beskitget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Røykvarsler og brannslukkingsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er fuktsikring med drenerende masser fra 1997.
Det er betonggrunnmur.
Flatt terreng

Halmhuset - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med teglstein, med undertakstekking av takpapp.
Besiktigelsen er utført fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall.
Det er saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak.
Loftet er innredet som oppvarmet loftsrom.
Ytterveggene er av Halm murkonstruksjon og stående bordkledning.
Det er malte vinduer med koblet glass.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Det er balkong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig har vegger pusset mur av halm og himling med trepanel.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. betonglplate mot grunn.
Det er murstenspipe og vedovn.
Det er lakkert tretrapp.
Innvendige dører er formpressede innerdør og slett heltredør.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført i være utført etter Teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer.
Våtrommet har flis malt mur på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstryknings membran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon. Det er en to-veis ventilasjonsvifte med varmegjenvinning hvor luften vekselsvis trekkes inn og ut

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er plast (rør-i-rør), og anlegget er besiktiget i rørskap.
Det er innvendige avløpsrør av PP-plast.
Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk effekt.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
Røykvarsler og brannslukkingsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er drenerende masser fra 2022.
Tomteforholdet har betonggrunnmur.
Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng, det er etablert sluk utenfor huset etter tidligere flom.

Glasshuset / murhuset - Byggeår: 0

Beskrivelse av eiendommen

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med metallplater og diffusjonsåpent undertak. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall.
Det er saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med tegelstein.
Innvendig har veggene murt forblending og himlingen trepanel.
Det er trebjelkelag.
Det er elementpipe og masseovn med integrert vedkomfyr og bakerovn.
Det er murt trapp.
Innvendige dører er finerdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 17 mm.
Våtrommet har ikke registrert vanntett sjikt, eller dette er ukjent.
Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 37 mm.
Våtrommet har innredning med toppmontert servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vaskemaskin.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.
Det er innvendige avløpsrør i PP-plast.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en ca. 150 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.
Tomten er opparbeidet med sprengsteinsfylling og drenerende masser.
Det er betonggrunnmur.
Opparbeidet hage

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Hovedhuset

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

Halmhuset

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

Tomannsboli

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er ikke bad i 2. etasje som inntegnet.

Glasshuset / murhuset

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

Anneks Eikely

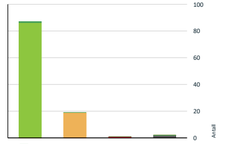
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Arbeidsbu

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgraden? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Hovedhuset

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for 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.

Halmhuset

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet forelligger krav til snøfangere Gå til side

Tomannsboli

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet forelligger krav til snøfangere Gå til side

Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200bq).

Glasshuset / murhuset

TG 3 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200bq). Gå til side

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

HOVEDHUSET



Byggeår
1900

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket har tekking med betongtakstein og undertaktekking med takpapp. Det er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag.

Vurdering av avvik:
• Takrenner er eldre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes at takrenner nærmer seg utskifting

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket har saltak med sperrekonstruksjon og kaldtloft.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har tømmerkonstruksjon (kubber) med stående bordkledning.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags glass og koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte på vinduer.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
• Det er råte i en midsprosse på stuevinduet
• Sprossen bør skiftes.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er råte i stuevindu.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hoveddytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Utvendige trapper

Beskrivelse
Det er trapp til inngang, hagen og trapp til kjeller.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv er utført med furu og flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er kledd med trepanel og malte plater, og himlingen består av malte plater og trepanel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Det er trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er mursteinspipe, åpen peis og masseovn med bakerovn/ pizzaovn.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for 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.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

10.2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er heltre furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.

19.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

10.2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

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.

1. ETASJE > BAD

10.2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.

1. ETASJE > BAD

10.1 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har malt/behandlet betonggulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 25 mm.

1. ETASJE > BAD

10.2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er løstliggende banemembran under påstøp på gulv Badet ble oppgradert med nytt vanntett belegg Microsement i 2016. Sluket er av plast.

Vurdering av avvik:
- Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

10.1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

10.1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i gangen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er under 8.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

10.1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger består av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

10.1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

10.1 Ventilasjon

10.1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

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 tilsynet) eller registrert elektroviksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.

TOMTEFORHOLD

19.1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Tomteforholdene har fuktsikring med grunnmursbeskyttelse fra 2022.

19.1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er i natursteinsmur, og lettklinkerblokker.

19.1 Terrengforhold

Beskrivelse
Opparbeidet hage

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:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for 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
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport

HALMHUSET



Byggeår
2022
Anvendelse
Bolig
Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med teglstein, med undertakstekking av takpapp. Besiktigelsen er utført fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Vindkier og israfter har noe råte

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.
• Det må påregnes noe utskifting.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Loftet er innredet som oppvarmet loftsrom.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er av Halm murkonstruksjon og stående bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med koblet glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Innvendig har vegger pusset mur av halm og himling med trepanel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. betongplate mot grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er murssteinspipe og vedovn.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er formpressede innerdør og slett heltredør.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er opplyst å være utført etter Teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis malt mur på vegg og malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 2S.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon. Det er en to-veis ventilasjonsvifte med varmegjenvinning hvor luften vekselsvis trekkes inn og ut

1. ETASJE > BAD

TG K Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Det er plast (rør-i-rør), og anlegget er besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Det er innvendige avløpsrør av PP-plast.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk effekt.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Røykvarsler og brannslukkingsapparat

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Det er drenerende masser fra 2022.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Tomteforholdet har betonggrunnmur.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse
Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng, det er etablert sluk utenfor huset etter tidligere flom.

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

Tilstandsrapport

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

TOMANNSBOLI



Byggeår
1997
Anvendelse
Bolig
Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket har teglstein som taktekking og takpapp som undertaktekking. Det er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Det er råte i vindskier og israfter.

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Det må påregnes noe utskifting.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet 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.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er oppvarmet loftsrom.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Utvendig er det malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er veranda.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendig har gulv av furu og flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Innvendig har vegger og himlinger trepanel.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Det er trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200bq).

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å iverksette radonreduserende tiltak, som forbedret ventilasjon eller tetting mot grunnen, og gjennomføre nye målinger etter utbedring.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er elementpipe og vedovn.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det er ikke registrert spor av skadedyr

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Dokumentasjon for våtrom**

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med toppmontert servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Det er en to-veis ventilasjonsvifte med varmegjenvinning hvor luften vekselsvis trekkes inn og ut.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

TG 1 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er utført med PP-plastrør.

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 **Varmtvannsbereder/tank**

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Brannteknisk forhold

Beskrivelse
Røykvarsler og brannslukkingsapparat

TOMTEFORHOLD

TG 2 **Fuktsikring og drenering**

Beskrivelse
Det er fuktsikring med drenerende masser fra 1997.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 **Grunnmur og fundamenter**

Beskrivelse
Det er betongrunnmur.

TG 1 **Terrengforhold**

Beskrivelse
Flatt terreng

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:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Tilstandsrapport

• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200bq).

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det anbefales å iverksette radonreduserende tiltak, som forbedret ventilasjon eller tetting mot grunnen, og gjennomføre nye målinger etter utbedring.

GLASSHUSET / MURHUSET



Byggeår
0
Anvendelse
Bolig
Standard
Normal standard.
Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 **Taktekking**

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking med metallplater og diffusjonsåpent undertak. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 **Nedløp, beslag og skorsteiner over tak**

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

TG 1 **Takkonstruksjon/Loft**

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Det er saltak med sperrekonstruksjon. Loftet er et oppvarmet loftsrom.

TG 1 **Yttervegger/Veggkonstruksjon**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterveggene har murkonstruksjon med pussede murfasader.

19.1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

19.1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

INNVENDIG

19.1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med tegelstein.

19.1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Innvendig har veggene murt forblending og himlingen trepanel.

19.1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Det er trebjelkelag.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200bq).

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å iverksette radonreduserende tiltak, som forbedret ventilasjon eller tetting mot grunnen, og gjennomføre nye målinger etter utbedring.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er elementpipe og masseovn med integrert vedkomfyr og bakerovn.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er murt trapp.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• 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
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

19.1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er finerdører.

19.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

19.2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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.

ETASJE > BAD

19.1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

ETASJE > BAD

19.2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 17 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport

• Fuger bør skiftes ut.

ETASJE > BAD

19.1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har ikke registrert vanntett sjikt, eller dette er ukjent. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 37 mm.

ETASJE > BAD

19.1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med toppmontert servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

19.1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

ETASJE > BAD

19.1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

19.1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vaskemaskin.

ETASJE > KJØKKEN

19.1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

19.1 Innvendige vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør) og beskitget i rørskap.

19.1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Det er innvendige avløpsrør i PP-plast.

19.1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

19.1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 150 liters varmtvannstank.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.

19.1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Tomten er opparbeidet med sprengsteinsfylling og drenerende masser.

19.1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er betonggrunnmur.

19.1 Terrengforhold

Beskrivelse
Opparbeidet hage

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:
• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200bq).
• 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
• Det anbefales å iverksette radonreduserende tiltak, som forbedret ventilasjon eller tetting mot grunnen, og gjennomføre nye målinger etter utbedring.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Anneks Eikely



Anvendelse
Anneks

Byggeår **Kommentar**
0

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Anneks Bygget av blanding av leire sand og halm. Isolert mellom murene og isolert i gulv og tak. Det er innlagt strøm, men ikke våtrom. dette torvtak non råte i enkelte vindskier. Vinduer med 3 lags glass. Det er vedovn og hems treterrasse utenfor. Bygget mot fjellet i bakgrunn.

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

Arbeidsbu



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Lager og arbeids bod med carport i tilknytning.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

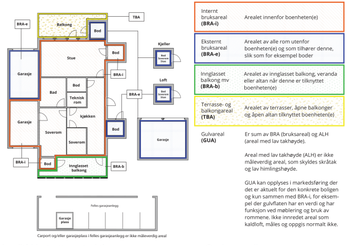
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Interntbruksareal (BRA-i) — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen 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 kan sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carport og eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggteknisk 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 endre 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

Hovedhuset

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	75	8	9	92	35		92
2. Etasje	37			37	9	25	62
Kjeller		13		13		21	34
SUM	**112**	**21**	**9**		**44**	**46**	**188**
SUM BRA	**142**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entrè, bad, gang, kjøkken, stue		Innglasset balkong
2. Etasje	Trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Bod, arbeidsrom, lagerrom	

Kommentar
Eksternt bruksareal BRA-e er: Ved / sykkelbod utenfor

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? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Montert solcelleanlegg, ny drenering.

Halmhuset

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	37		8	45			45
2. Etasje	25			25	9	6	31
SUM	**62**		**8**		**9**	**6**	**76**
SUM BRA	**70**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, bad		Innglasset balkong
2. Etasje	Stue, soverom		

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? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt bad, rør og el opplegg

Tomannsboli

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (AUK)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	42			42			42
2. Etasje	39			39	21	3	42
SUM	**81**				**21**	**3**	**84**
SUM BRA	**81**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, bad, soverom		
2. Etasje	Stue/kjøkken, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er ikke bad i 2. etasje som inntegnet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt bad, montert takvindu, utbedret gulv 1. etasje etter flom. Nytt el og rør opplegg.

Glasshuset / murhuset

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	51		29	80	
SUM	**51**		**29**		
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, gang, bad, kjøkken		

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? ☐ Ja ☑ Nei

Anneks Eikely

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (AUK)	Gulvareal (GUA)
Etasje		16		16	10		16
Andre etasjer						4	4
SUM		**16**			**10**	**4**	**20**
SUM BRA	**16**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken		
Andre etasjer			

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

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? ☐ Ja ☑ Nei

Arbeidsbu

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2026	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Janne Lepperød	Kunde
	Rolf Jacobsen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	250	61		0	18166.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ødekjærveien 65 A

Hjemmelshaver
Lepperød Janne, Jacobsen Rolf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendom med flere bygninger i landlig rolig område ved sjøen på Tjøme

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Minirenseanlegg

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse og LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt. plen, beplantning,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.06.2026		Gjennomgått	27	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	

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 minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndiges 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 tilstandsvurdert, 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.

Undersøkelsesnivå 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. Funksjonsprøving 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 utilgjengelige, 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.

Bygningssakkyndig 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 omtalt 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 *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* 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 innhentes 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

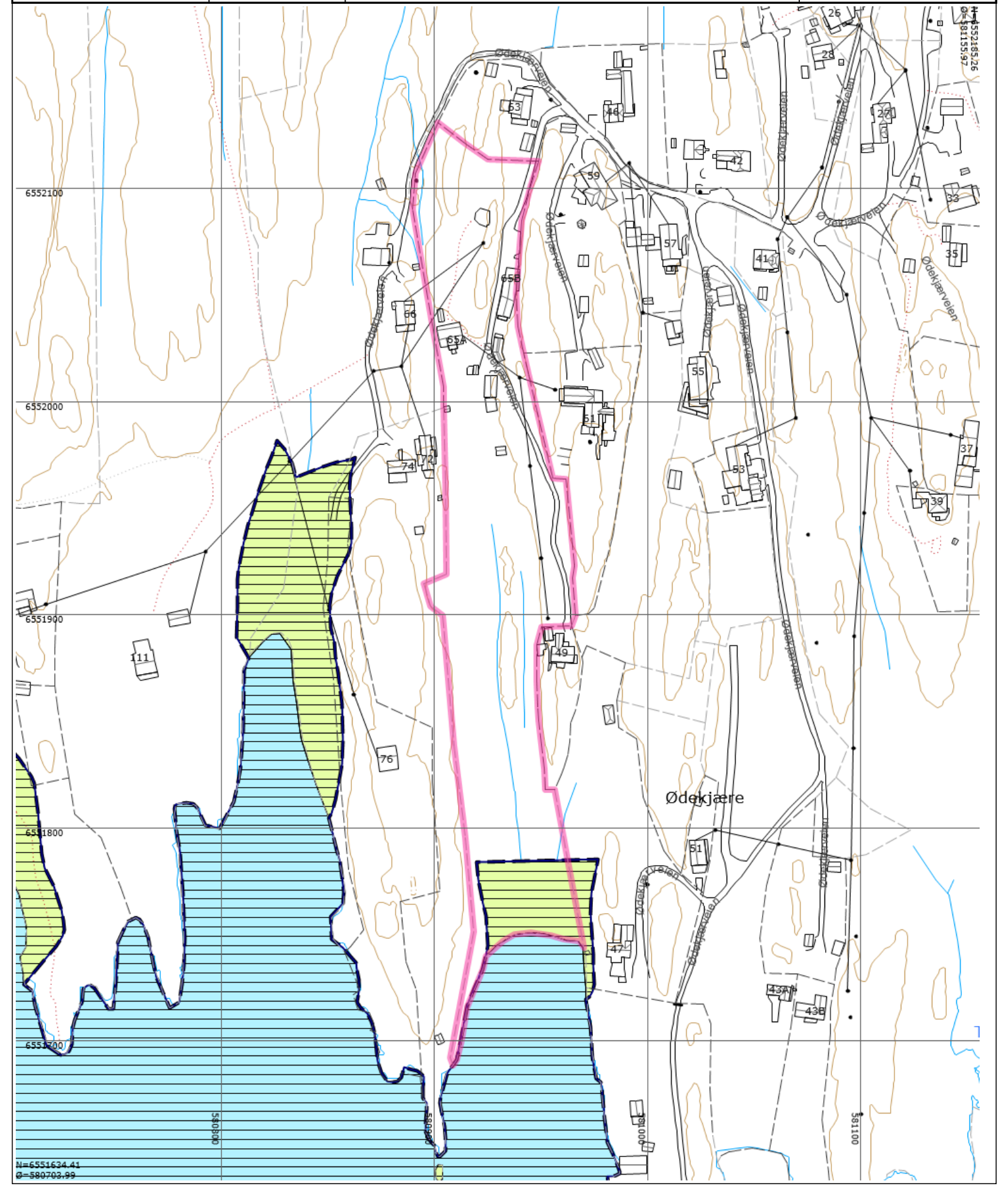
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

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 eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Færder kommune	Reguleringsplaner					Målestokk 1:2500
	Eiendom:	Gnr: 250	Bnr: 61	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Ødekjærveien 65A 3145 TJØME, m.fl.				
	Annen info:	Tangenkilen				



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Vann	Bygg og anlegg	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Trase	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	Traktorveg	Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Privatveg gatenavn .
RpGrense	RpFormålgrense	Naturvernområde
Naturvernområde i sjø/vassdrag	Elv og bekk	Kanal og grøft
Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur	Forsenkningskurve 5m
Høydekurve 5m		

Vedlegg 2, sak 18/99

Tjøme kommune, teknisk etat

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Tangekilen, plan 55

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Arealet er regulert til følgende formål:

Spesialområde - naturvernområde (naturmark)	PBL § 25.6
Spesialområde - naturvernområde i sjø	PBL § 25.6

§ 2

Hensikten med å opprette spesialområdet (naturvernområde) er å bevare den naturlige bukta med omgivelser som biotop for flora og fauna.

§ 3

Naturvernområde på land

I området skal naturlandskapet vernes og det kan ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som endrer landskapets art og karakter. Kjemiske bekjempingsmidler tillates ikke.

§ 4

Naturvernområde i sjøen

I sjøen tillates ikke oppføring av brygger, anlegg og faste innretninger, uttak, oppfylling, planering og lagring av masser.

Utlegging av fortøyningsbøyer tillates ikke.

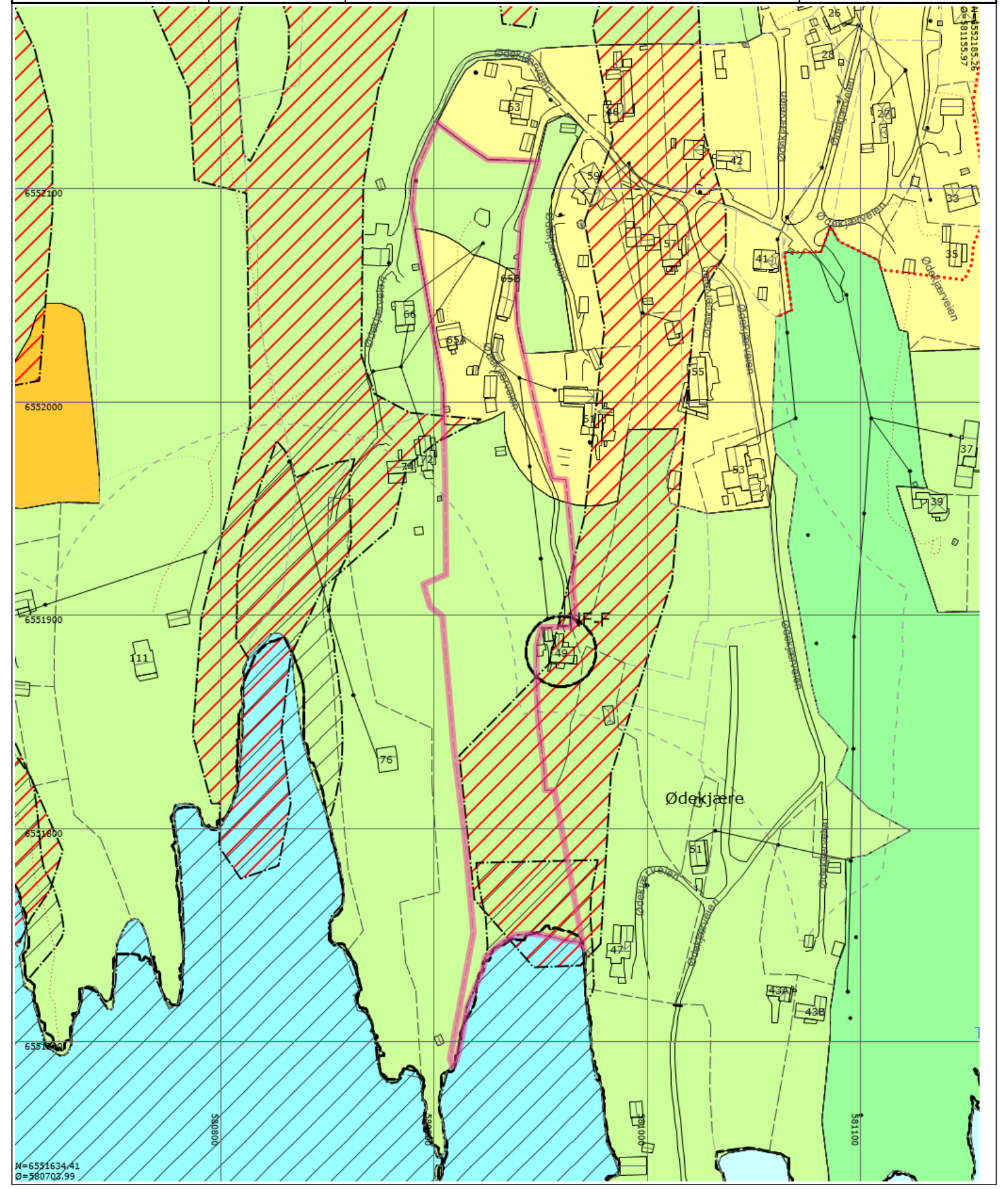
Motorisert ferdsel er kun tillatt til/fra eksisterende brygger innenfor området.

Det tillates ikke utvidelse av eksisterende brygger.

Enkel vedlikeholdsmudring til eksisterende brygger kan tillates under forutsetning av at tillatelse gis etter forurensningsloven.

10.01.98
rev. 10.12.98

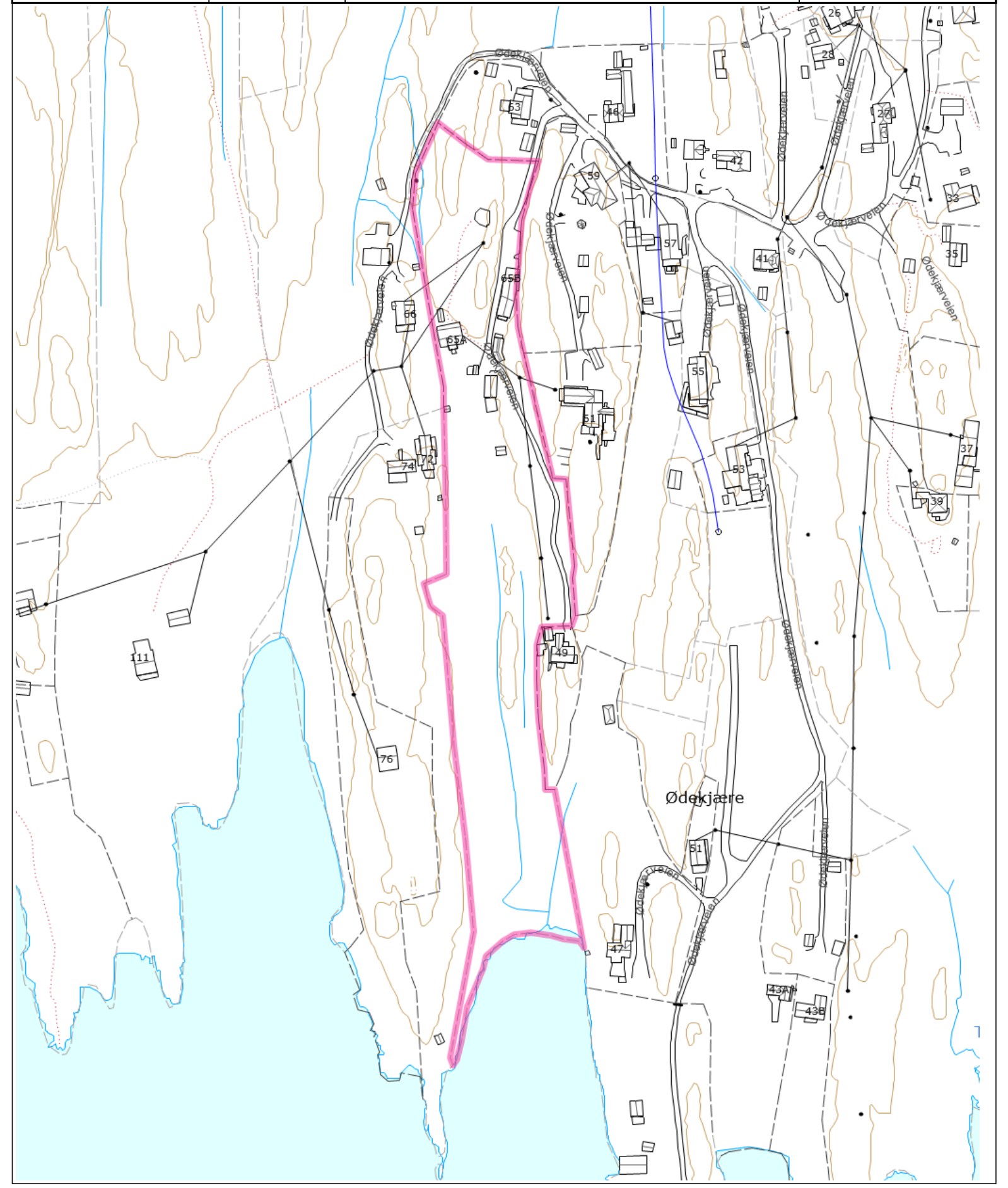
Færder kommune	Kommuneplan					Målestokk 1:2500
	Eiendom:	Gnr: 250	Bnr: 61	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Ødekjærveien 65A 3145 TJØME, m.fl.				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel				



Tegnforklaring

- Byggegrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Vann
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Forbudsgrense sjø
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring naturmiljø
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Fritidsbebyggelse - Fremtidig
- Friområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Naturområde - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Forsenkningskurve 5m
- Høydekurve 5m

Færder kommune	Oversiktskart med VA					Målestokk 1:2500
	Eiendom:	Gnr: 250	Bnr: 61	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Ødekjærveien 65A 3145 TJØME, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

- Kum - annen eier
- Anslått eiendomsgrense
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegbom
- Sti
- Privatveg gatenavn .
- Kystkontur tekniske anlegg
- Høydekurve 5m
- Vannledning uten Vestfold vann
- Vann
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Elv og bekk
- Kystkontur
- Havflate
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Bygg og anlegg
- Trase
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Traktorveg
- Husnummer med bokstav
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve 5m

Returneres til:

RETT KOPI BEKREFTES
KRISTIAN ALMÅS
ADVOKAT

REGISTSkjøte
14 AUG 1997
TØNSBERG BYRETT
Dagbokn.: 10717

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 1)

Kommune/i Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Tjøme	50	61			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [X] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra borttfester er ikke nødvendig (s.t. tomtefesteloven § 32, jfr. § 33 og 34 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Borttfester har godkjent overdragelsen og underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja
Bruksforhold: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd
Bruk av grunn: [X] B Bolig [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet
Type bolig: [ ] FV Våningshus [ ] T Tomanns- [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet
[ ] FB enebolig [X] TB bolig

2. Kjøpesum

Kr 1.030.000

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei
Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] Gave (helt, 2 eller delvis) [ ] Ekspro-3 prosjon [ ] Tvangs-4 auksjon [ ] Skifte-6 oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 1)

Kr 1.030.000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
95 12 55 815 . .	OTJ Eiendom A/S	

Dokn: 10717 Tinglyst 14.08.1997 Erdb: 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

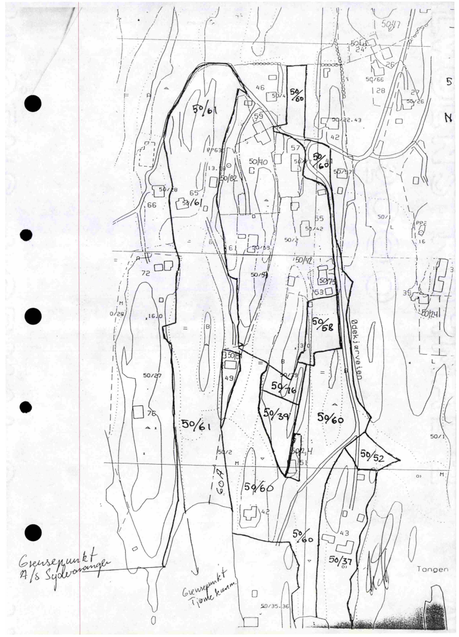
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
270457 [redacted]	Rolf Jacobsen	[X] Ja [ ] Nei	
180258 [redacted]	Marianne Leisner	[X] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses :

Kjøper plikter å overdra vederlagsfritt til eier av bnr.60 et areal av bnr.61 betegnet 60A på vedlagte kart straks arealet er godkjent fradelt bnr.61.Inntil dette tidspunkt har eier av bnr.61 rett til vederlagsfri bruk av arealet.

Nr. 47 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-96



Rekvirent iht. følgebrev - rekvirent ikke oppgitt
964953345
Org.nr./fødselsnr.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Rolf Jacobsen og Marianne Leisner	Dokn: 737259 Tinglyst 03.09.2013 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Gudesvei 65	
Postnummer: 3145 Poststed: Tjøme	
Fødselsnr./Org.nr. 180258 [redacted] Rekvir.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Marianne Leisner	180258 [redacted]
Rolf Jacobsen	270457 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [1]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Tjøme		50			

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)** [1]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0723	Tjøme	50	61		
0723	Tjøme	50	51		

B — **Rettighet for person (personleg servituttpengehaftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

*Tinglyst i gnr 50 bnr. 92 iht. hf. m/Bernt-Ole Gylfe-Dahli (Tjøme kommune) ene

Dato	Hjemmelshavers underskrift [1]
2/9.13	Marianne Leisner pp/Jacobsen

4. Beskrivelse av rettigheten [1]

Gbr. 50/61 og Gbr. 50/51 har rettighet til å bruke vei gjennom my parsell, se vedlagt kart.
Det er også gitt rett til å drifte og legge kabler og ledningsnett.

Vedlegg: Kartskisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

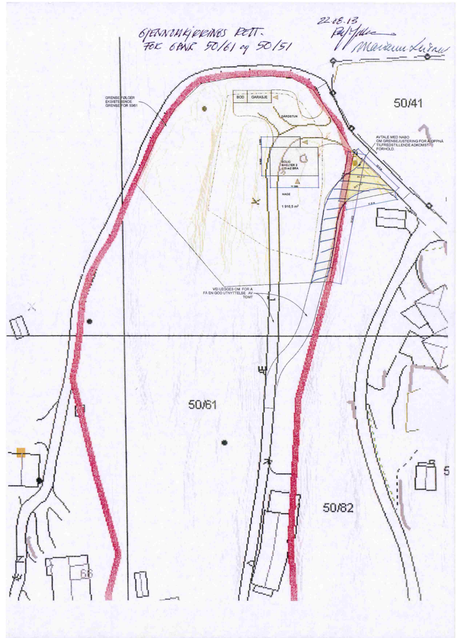
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Tjome 2/18-13	Marianne Kvisner Rolf Jacobsen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) eller tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har satt begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Rolf Jacobsen Adresse: Ødekjærvei 65 A Postnummer: | Poststed: 3145 Tjome Fødselsnr./Org.nr. | Ref.nr. 27045 [redacted]	Dokn: 663234 Innlevert: 23.08.2023 STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Christian Forby Svendsen Roykenveien 219 1386 Asker	041057 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Frnr.	Snr.
3811	Færder	250	2		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)** [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Frnr.	Snr.
3811	Færder	250	61		

B — **Rettighet for person (personlig servitutt/pengehefteIse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [8]
16.03.2023	C F Svendsen

4. Beskrivelse av rettigheten [1]

Eiendommen Ødekjærvei 65 med hovedhus og tre sidebygninger - tilsammen 4 boenheter, gis veirett til Ødekjærveien hvor velgrunn tilhører Ødekjærvei 42 - GBNR 250/2
42

Vedlegg: Kartskisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

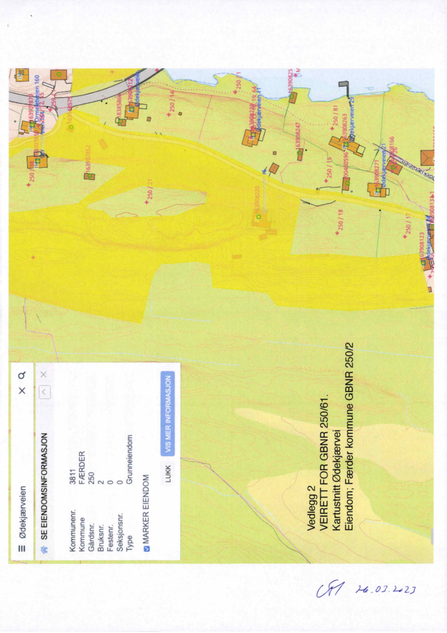
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

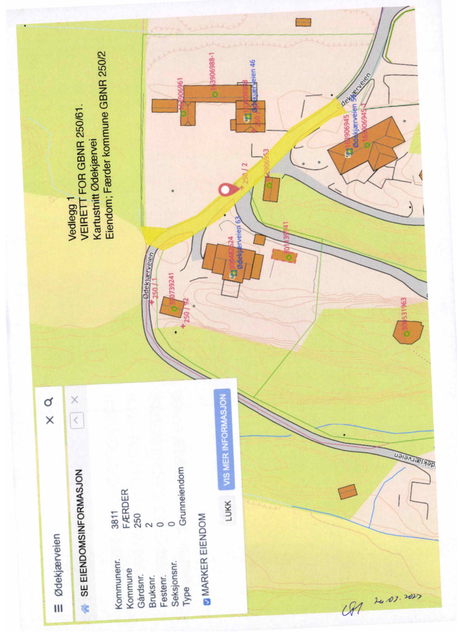
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Tjome 16.03.2023	C F Svendsen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) eller tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har satt begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnboksinnsyn til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke underTegner





Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Rettighetens navn (rekvirent):
Rolf Jacobsen
Adresse:
Ødekjærvei 65 A
Postkommune: | Poststed:
3145 Tjøme
Fødselsnr./D-nr.: | Ref.nr.:
270480 [redacted]

Plass for linjeforløpsstempel

Dokumentnr.: 663244 Tinglyst: 23.06.2023
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (pantsetter)
Navn:
Jon Sandvik
Ødekjærvei 42
3145 Tjøme
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
051154 [redacted]

2. Eiendom (avgivende)[2]
Kommunenr. | Kommunenavn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr.
3811 Færder 250 22

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B
Rettighet for fast eiendom (med servitutt) [3]
A
Kommunenr. | Kommunenavn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr.
3811 Færder 250 61

Rettighet for person (personlig servitutt/panterettsforhold)
B
Navn: | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato | Hjemmelshavers underskrift [4]
17/3 2023 Jon Sandvik

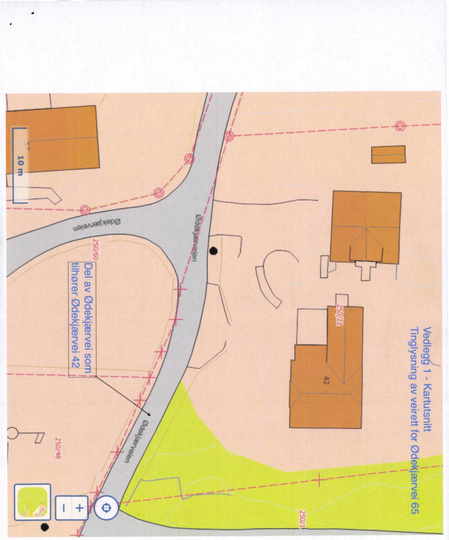
4. Beskrivelse av rettigheten [5]
Ødekjærvei 65 med hovedhus og tre sidebygninger - tilsammen 4 boenheter, gis veirett til Ødekjærveien over vegrunne tilhørne Ødekjærvei 42 - GBNR 250/22

Vedlegg: Kartskisse som viser avgivers eiendom og rettighetens inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)[6]

6. Underskrifter
Sted og dato | Hjemmelshavers (pantsetters) underskrift [7]
Tjøme 17/3 -23 Jon Sandvik

Noter:
1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, panterett, forkjøpsrett og leieavtaler. Skjemaet kan ikke brukes for tinglysing av pantedokumenter. Slike dokumenter skal sendes elektronisk og vil ikke bli tinglyst dersom Kartverket tinglysing Postboks 600 Sentrum, 5807 Bergen. Det vises ellers til lov om tinglysing av 5. juli 1985 nr. 4 og forskrift om tinglysing av 1. juli 1986 nr. 1050 med senere endringer.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Hjemmelshaver er den/de nåværende eier/eiergj av fronte som vil erklære til at eier av eiendommen, jfr. avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav a).
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Hvis det er avtalt at rettighetshaver skal vedlikeholde veien, skal det fremgå av denne. Det skal videre stå hvem som har rettighet og hvem(s). Dersom rettigheten er knyttet til en bygg skal det stå om bygget kun er på én eller alle tilfeller skal inkluderes.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnboksfullmakt innført til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle det må underskrive, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke underskriver



Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):
Rolf Jacobsen
Adresse:
Ødekjærvei 65 A
Postnummer: 3145 | Poststed: Tjome
Fødselsnr./Org.nr. 27045 [redacted] | Ref.nr.

Dokn: 663250 Tinglyst: 23.06.2023
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)
Navn: Færder kommune
Postboks 250 Borgheim
3163 Notterøy
Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer): 817 263 992

2. Eiendom (avgivers) [1]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3811	Færder	250	1		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

A

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3811	Færder	250	61		

Rettighet for person (personleg servituttpengehefteIse)

B

Navn | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato: 23/5 | Hjemmelshavers underskrift [1]: Jan S. Andersen
FÆRDER KOMMUNE Ordfører

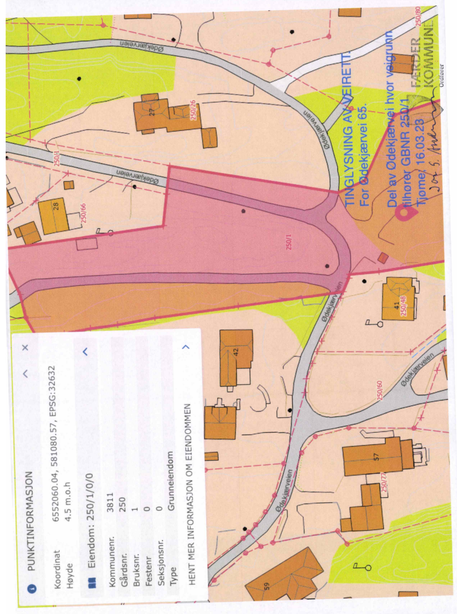
4. Beskrivelse av rettigheten [4]
Eiendommen Ødekjærvei 65, GBNR 250/61, med hovedhus og tre sidebygninger - tilsammen 4 boenheter, gis veirett til Ødekjærveien hvor vegrunn tilhører Ødekjærveien 43 A, GBNR 250/1

Vedlegg: Kartskisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [1]

6. Underskrifter
Sted og dato: BORGHEIM 14/6-23 | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [1]: Jan S. Andersen
FÆRDER KOMMUNE Ordfører

Noter:
1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3807 Hønefoss.** Det ene eksemplaret anbefales hos kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det fertig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgiro.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke underfertiger



Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):
Rolf Jacobsen
Adresse:
Ødekjærvei 65 A
Postnummer: 3145 | Poststed: Tjome
Fødselsnr./Org.nr. 27045[redacted] | Ref.nr.

Dokmr: 663258 Tinglyst: 23.06.2023
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)
Navn | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
240387[redacted]
Anders Christian Garmann Wilhelmsen
Lechenveien 16
0286 Oslo

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Frnr.	Snr.
3811	Færder	250	60		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A
Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Frnr.	Snr.
3811	Færder	250	61		

B
Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)
Navn | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato | Hjemmelshavers underskrift [5]
15/05/23 | ANDERS CHR. WILHELMSEN

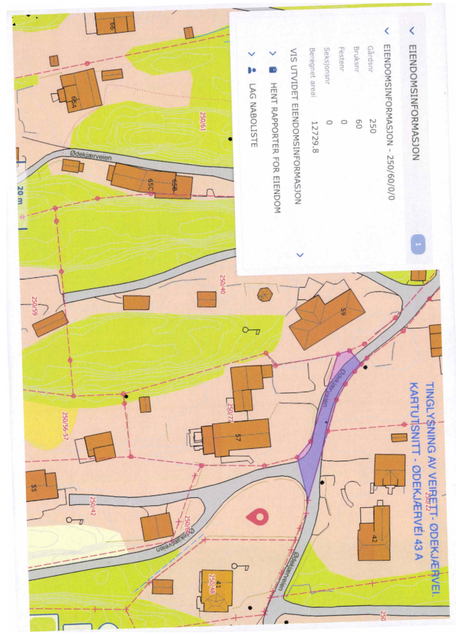
4. Beskrivelse av rettigheten [6]
Eiendommen Ødekjærvei 65, GBNR 250/61, med hovedhus og tre sidebygninger - tilsammen 4 boenheter, gis veirett til Ødekjærveien hvor veigrunn tilhører Ødekjærveien 43 A, GBNR 250/60.

Vedlegg: Kartskisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter
Sted og dato | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
OSLO 15/05/23 ANDERS CHR. WILHELMSEN

Noter:
1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig teksting beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (karthjel og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):
Rolf Jacobsen
Adresse:
Ødekjærvei 65 A
Postnummer: 3145 | Poststed: Tjome
Fødselsnr./Org.nr. 27045[redacted] | Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

1. Hjemmelshaver (avgiver)
Navn | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
120398[redacted]
Carsten Christopher Garmann Wilhelmsen
33 Hasker street, SW3 2 LE,
London. UK.

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Frnr.	Snr.
3811	Færder	250	60		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A
Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Frnr.	Snr.
3811	Færder	250	61		

B
Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)
Navn | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato | Hjemmelshavers underskrift [5]
18.03.2023 | Wilhelmsen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eiendommen Ødekjærvei 65, GBNR 250/61, med hovedhus og tre sidebygninger - tilsammen 4 boenheter, gis veirett til Ødekjærveien hvor veigrunn tilhører Ødekjærveien 43 A, GBNR 250/60.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
London, UK 18.03.2023	Wilhelmsen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent): Rolf Jacobsen	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Ødekjærvei 65 A	
Postnummer: 3145 Poststed: Tjøme	
Fødselsnr./Org.nr. 270457[redacted] Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Kristina Madeleine Garmann Wilhelmsen Løchenveien 18 0286 Oslo	200788 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3811	Færder	250	60		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)** [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3811	Færder	250	61		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
20/03/23	Kristina Wilhelmsen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eiendommen Ødekjærvei 65, GBNR 250/61, med hovedhus og tre sidebygninger - tilsammen 4 boenheter, gis veirett til Ødekjærveien hvor veigrunn tilhører Ødekjærveien 43 A, GBNR 250/60.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

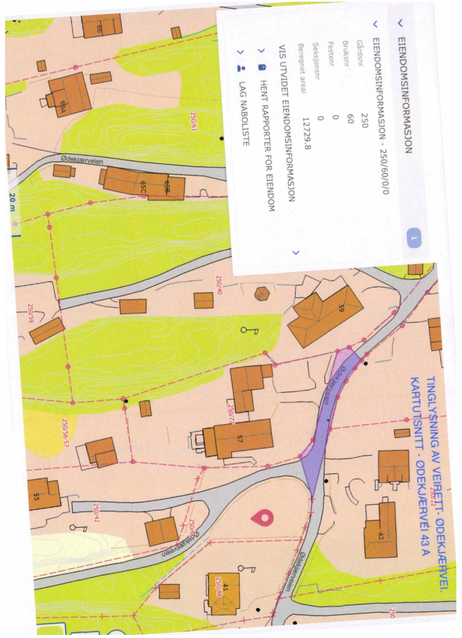
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo 20/03/23	Kristina Wilhelmsen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Rolf Jacobsen	
Adresse: Ødekjærvei 65 A	
Postnummer: 3145 | Poststed: Tjøme	
Fødselsnr./Org.nr. 27045 [redacted] | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn: Oscar Alexander Garmann Wilhelmsen
Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer): 080491 [redacted]
Riddervolds gate 3 42 H
0285 Oslo

2. Eiendom (avgivers) [1]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3811	Færder	250	60		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3811	Færder	250	61		

B — **Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse)**

Navn: | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer):

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
24.07.23	Oscar Wilhelmsen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eiendommen Ødekjærvei 65, GBNR 250/61, med hovedhus og tre sidebygninger - tilsammen 4 boenheter, gis veirett til Ødekjærveien hvor veigrunn tilhører Ødekjærveien 43 A, GBNR 250/60.

Vedlegg: Kartskisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

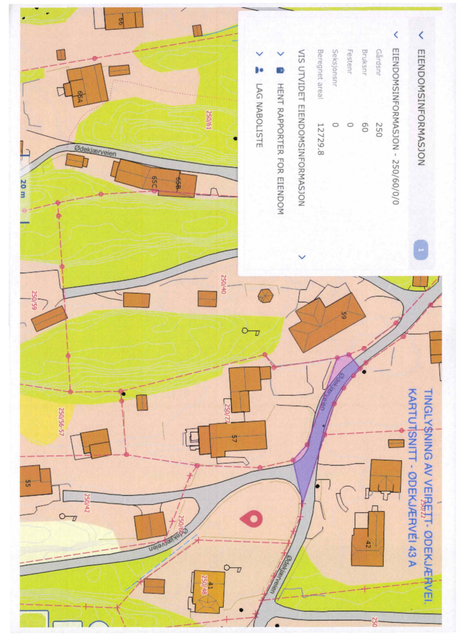
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo, 24.07.23	Oscar Wilhelmsen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jakt/rett, bomtt, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig teknisk beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Doknr: 584837 Tinglyst: 20.05.2026
STATENS KARTVERK

Begjæring om tinglysing

Erklæring om rettighet med tilhørende vedlikeholdsplikt

1. Parter

Rettighetshaver:
Gnr 250, bnr 61
Rolf Jacobsen 27045[redacted]
Janne Lepperød 2507[redacted]
Felles adresse: Ødeskjærveien 65, 3145 Tjøme
Kommunenummer: 3911, Færder kommune.

Avgiver:
Gnr 250, bnr 40
Siri Kjernlie Blom. Personnummer: 24037[redacted]
Morten Sommerstad. Personnummer 16106[redacted]
Felles adresse: Ødeskjærveien 59, 3145 Tjøme
Kommunenummer: 3911, Færder kommune.

2. Avtalens innhold

Rettighet:
Rettighetshaver samtykker til at byggverk "Halmhuset" i Ødekjærveien 65 a og b, 3145 Tjøme, ligger nærmere den tjenende eiendoms grense enn plan- og bygningslovens normalregel på fire meter. Rettighetshaver har adgang til å inspisere, sikre og vedlikeholde sikring av fjellvegg tilhørende gnr 250, bnr 40, i området der "Halmhuset" ligger på, over og nærmere enn fire meter til angivers eiendoms grense. Forklarende kart følger avtalen.

Plikt:
Ansvar for, samt kostnader knyttet til undersøkelser, sikring og vedlikehold av sikring av fjellveggen langs bygningen, som utgjør en risiko for "Halmhuset", påhviler rettighetshaver, gnr 250, bnr 61. Rettighetshaver har ansvar for kostnader i forbindelse med skader på «Halmhuset» som følge av steinsprang fra fjellveggen. Denne avtalen gjelder også dersom rettighetshavers eiendom, gnr 250, bnr 61 senere blir fradelt, og bygningsmassen eller det aktuelle arealet blir lagt til en ny matrikkelenhet. Avtalen begrenser ikke angivers ansvar for skader som følge av aktive tiltak på egen eiendom jf. Naboloven § 5.

3. Varighet

Avtalen gjelder uten tidsbegrensning og følger eiendommene ved eierskifte.
Avtalen gjelder inntil en ny tinglyst avtale erstatter den.

S.1 av 2

4. Tinglysing

Partene begjærer avtalen tinglyst på:
• Rettighetshaver, eiendom: Gnr 250, bnr 61
• Angiver, eiendom: Gnr 250, bnr 40

5. Underskrifter

Sted: Tjøme

Dato: 27.05.2026

Hjemmelshavere gnr 250, bnr 61 (rettighetshaver):

Rolf Jacobsen

Janne Lepperød

Hjemmelshavere gnr 250, bnr 40 (angiver):

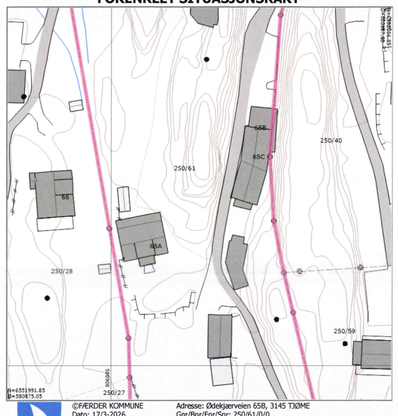
Siri Kjernlie Blom

Morten Sommerstad

Vedlegg: Forenklet situasjonskart

S.2 av 2

FORENKLET SITUASJONSKART



©FÆRDER KOMMUNE
Dato: 17/3-2026

Adresse: Ødekjærveien 65B, 3145 TJØME
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 250/61/0/0

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning, uten Vestfold Vann
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

UTM32 Euref89

N

Målestokk 1:500

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forbehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.



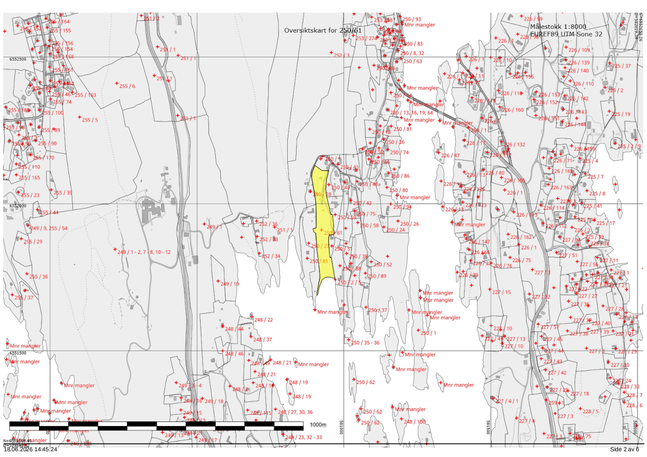
Færder kommune

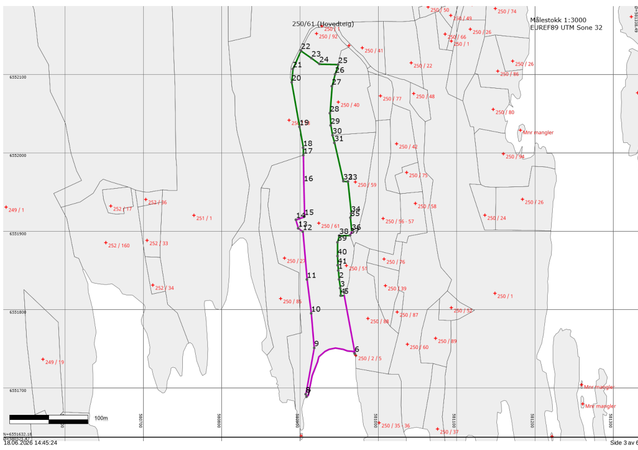
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	**250**	**61**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

Areal: 18166,60 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

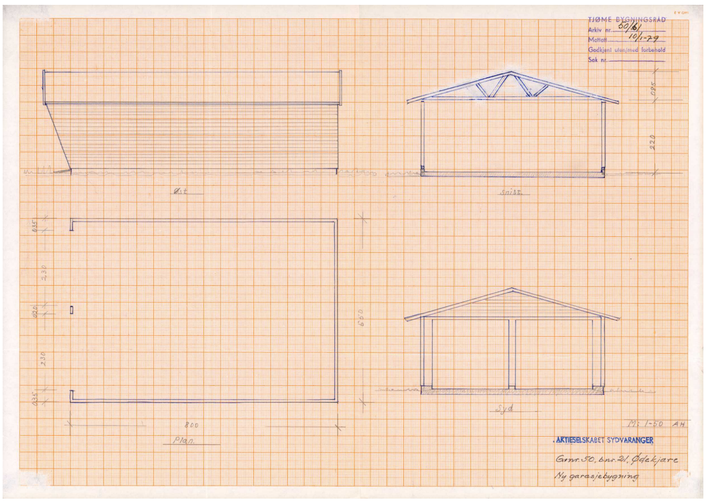
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6551910,37 Øst: 580924,42

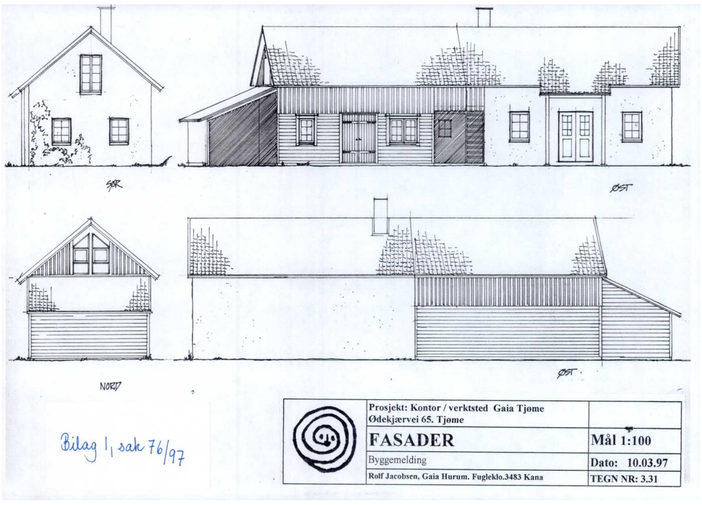
Ytre avgrensning

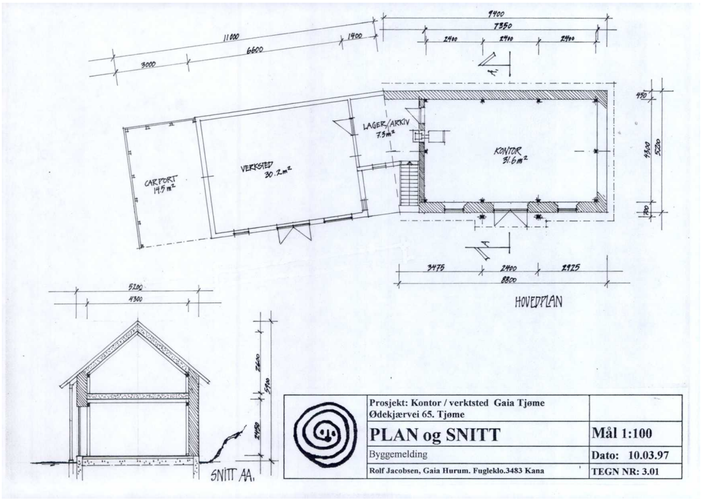
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6551850,05	580949,14	Ikke spesifisert	Annen detalj	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			11,43	Ikke hjelpelinje		13	
2	6551838,67	580950,17	Ikke spesifisert	Annen detalj	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			11,24	Ikke hjelpelinje		13	
3	6551827,52	580951,60	Ikke spesifisert	Annen detalj	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			9,58	Ikke hjelpelinje		13	
4	6551817,96	580952,17	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			4,39	Ikke hjelpelinje		13	
5	6551818,23	580956,55	Ikke spesifisert	Annen detalj	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			75,38	Ikke hjelpelinje		200	
6	6551744,09	580970,19	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	20 Stereoinstrument	200	
			105,23	Vannkant		200	
7	6551688,92	580908,62	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra	1000	
			3,45	Ikke hjelpelinje	krokering på kart	1000	
8	6551692,21	580907,57	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	1000	
			60,07	Ikke hjelpelinje	skjerm	1000	
9	6551751,27	580918,53	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	1000	
			44,28	Ikke hjelpelinje	skjerm	1000	
10	6551795,38	580914,59	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	1000	
			43,56	Ikke hjelpelinje	skjerm	1000	
11	6551838,60	580909,13	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	1000	
			51,28	Ikke hjelpelinje	skjerm	1000	
12	6551899,64	580903,78	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	1000	
			7,16	Ikke hjelpelinje	skjerm	1000	
13	6551903,88	580898,01	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	1000	
			11,34	Ikke hjelpelinje	skjerm	1000	
14	6551914,85	580895,12	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	1000	

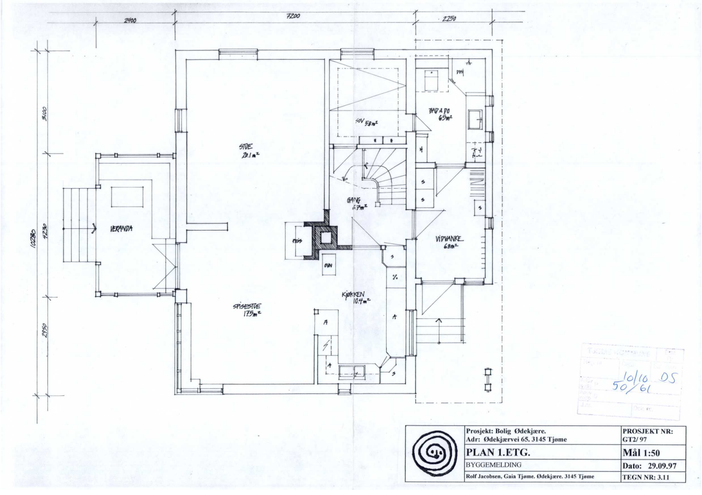
			11,52	Ikke hjelpelinje	skjerm	1000	
15	6551918,89	580905,91	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	1000	
			43,02	Ikke hjelpelinje	skjerm	1000	
16	6551961,90	580905,17	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	1000	
			35,31	Ikke hjelpelinje	skjerm	1000	
17	6551997,20	580904,54	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			9,54	Ikke hjelpelinje		5	
18	6552006,74	580904,27	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			27,07	Ikke hjelpelinje		5	
19	6552033,41	580899,64	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			57,71	Ikke hjelpelinje		5	
20	6552090,27	580889,77	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			17,04	Ikke hjelpelinje		5	
21	6552107,26	580891,01	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			25,74	Ikke hjelpelinje		5	
22	6552130,76	580901,51	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			16,58	Ikke hjelpelinje		5	
23	6552121,03	580914,95	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			12,39	Ikke hjelpelinje		5	
24	6552113,77	580924,99	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			24,00	Ikke hjelpelinje		5	
25	6552112,81	580948,96	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			12,99	Ikke hjelpelinje		13	
26	6552100,42	580945,07	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			15,73	Ikke hjelpelinje		13	
27	6552085,24	580940,94	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			34,50	Ikke hjelpelinje		13	
28	6552050,83	580938,45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			15,63	Ikke hjelpelinje		13	
29	6552035,23	580939,38	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			12,76	Ikke hjelpelinje		13	
30	6552022,71	580941,86	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			10,00	Ikke hjelpelinje		13	
31	6552012,98	580944,16	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	

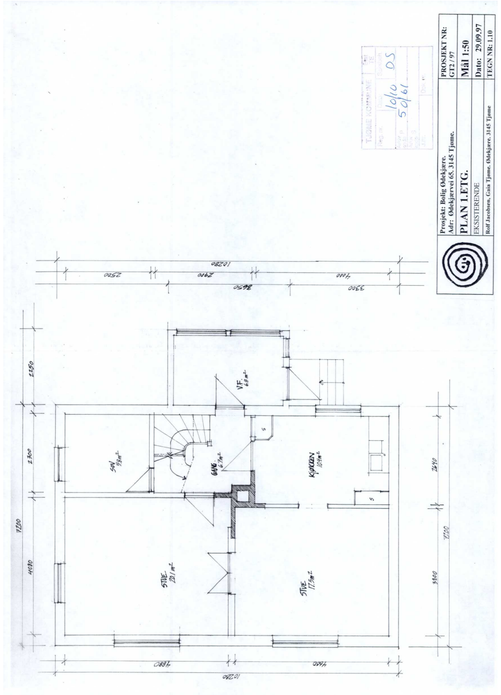
			50,23	Ikke hjelpelinje		13	
32	6551964,10	580955,71	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			5,86	Ikke hjelpelinje		13	
33	6551963,75	580961,56	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			40,99	Ikke hjelpelinje		13	
34	6551922,95	580965,57	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			5,60	Ikke hjelpelinje		13	
35	6551917,42	580964,67	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			17,61	Ikke hjelpelinje		13	
36	6551899,88	580966,25	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			5,25	Ikke hjelpelinje		200	
37	6551895,03	580964,23	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			13,84	Ikke hjelpelinje		13	
38	6551894,58	580950,40	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			8,87	Ikke hjelpelinje		13	
39	6551886,00	580948,14	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			17,49	Ikke hjelpelinje		13	
40	6551868,51	580948,24	Ikke spesifisert	Annen detalj	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			11,82	Ikke hjelpelinje		13	
41	6551856,69	580948,42	Ikke spesifisert	Annen detalj	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			6,68	Ikke hjelpelinje		13	

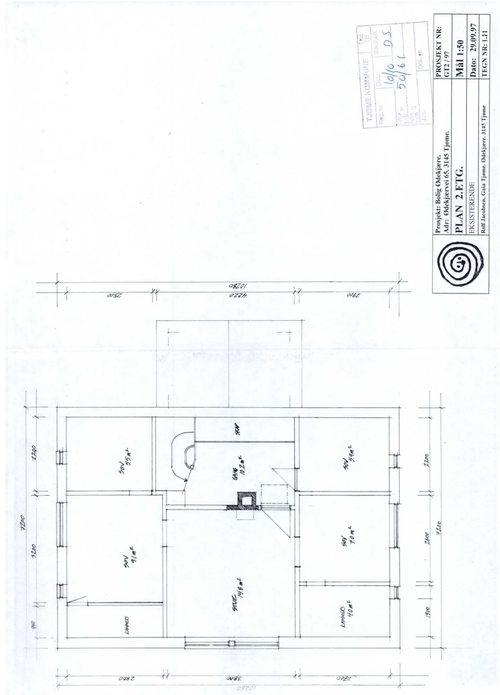

TJØME BYGNINGSRÅD
Arkiv nr. 50/61
Mottatt 19/1-77
Godkjent uten/med forbehold
Sak nr.
ARTIESELSKAPET SYDVARANGER
Gnr. 50, bnr. 21, Ødekjære
Ny garasje/bygning

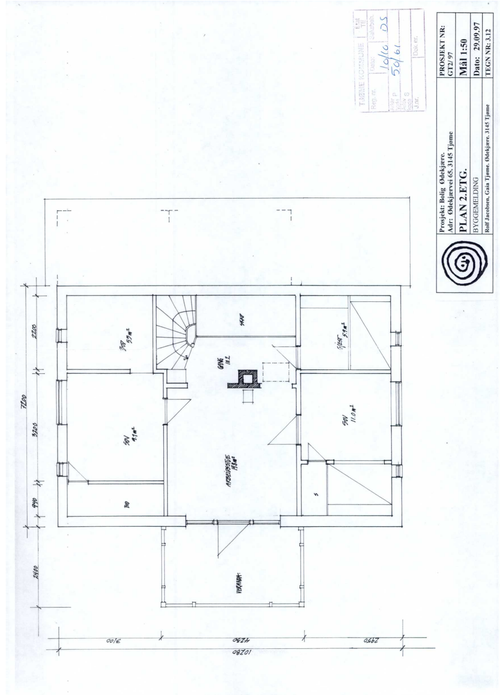

SØR
ØST
NORD
ØST
Bilag 1, sak 76/97
Prosjekt: Kontor / verkstsed Gaia Tjøme
Ødekjærvei 65. Tjøme
FASADER
Mål 1:100
Byggemelding
Dato: 10.03.97
Rolf Jacobsen, Gaia Hurum. Fugleklo.3483 Kana
TEGN NR: 3.31


CARPORT
VERKSTED
LAGER/ARKIV
KONTOR
HOVEDPLAN
SNITT AA
Prosjekt: Kontor / verkstsed Gaia Tjøme
Ødekjærvei 65. Tjøme
PLAN og SNITT
Mål 1:100
Byggemelding
Dato: 10.03.97
Rolf Jacobsen, Gaia Hurum. Fugleklo.3483 Kana
TEGN NR: 3.01


STUE
BADE
VEIVANGE
STOMSTUE
KJØKKEN
10/10 DS
50/61
Prosjekt: Bolig Ødekjære.
Adr: Ødekjærvei 65. 3145 Tjøme
PLAN LETG.
BYGGEMELDING
Rolf Jacobsen, Gaia Tjøme. Ødekjære. 3145 Tjøme
PROSJEKT NR: GTJ/97
Mål 1:50
Dato: 29.09.97
TEGN NR: 3.11


Prosjekt: Bolig Oddsjøen.
Adr.: Oddsjøveien 68, 3185 Tjøme.
PLAN 1.ETG.
EKSISTERENDE
Rolf Jacobsen, Gran Tjøme. Oddsjøen. 3145 Tjøme
PROSJEKT NR: GT2 /97
Mål: 1:50
Dato: 29.09.97
TEGN NR: L10


Prosjekt: Bolig Oddsjøen.
Adr.: Oddsjøveien 68, 3185 Tjøme.
PLAN 2.ETG.
EKSISTERENDE
Rolf Jacobsen, Gran Tjøme. Oddsjøen. 3145 Tjøme
PROSJEKT NR: GT2 /97
Mål: 1:50
Dato: 29.09.97
TEGN NR: L11

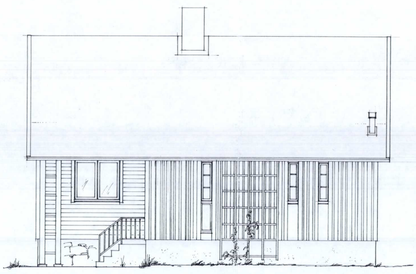

Prosjekt: Bolig Oddsjøen.
Adr.: Oddsjøveien 68, 3185 Tjøme.
PLAN 2.ETG.
BYGGEMELDING
Rolf Jacobsen, Gran Tjøme. Oddsjøen. 3145 Tjøme
PROSJEKT NR: GT2 /97
Mål: 1:50
Dato: 29.09.97
TEGN NR: A12


Prosjekt: Bolig Oddsjøen.
Adr.: Oddsjøveien 68, 3185 Tjøme.
FASADE VEST
EKSISTERENDE
Rolf Jacobsen, Gran Tjøme. Oddsjøen. 3145 Tjøme
PROSJEKT NR: GT2 /97
Mål: 1:50
Dato: 29.09.97
TEGN NR: L12



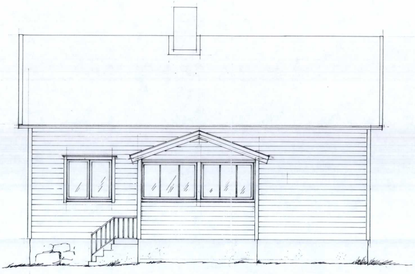
TJØME KOMMUNE — Ekst. TE
Reg. nr. | Dato: 1d/10 | Saksbeh. DS
Arkiv: P 50/61
Arkiv: B
Lnr.
Dok. nr.

Prosjekt: Bolig Ødekjære. Adr: Ødekjærvei 65, 3145 Tjøme		PROSJEKT NR: GT2/97
FASADE VEST		Mål 1:50
BYGGEMELDING		Dato: 29.09.97
Rolf Jacobsen, Gaia Tjøme. Ødekjære. 3145 Tjøme		TEGN NR: 3.32



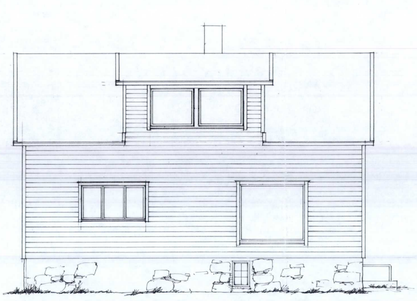
TJØME KOMMUNE — Ekst. TE
Reg. nr. | Dato: 1d/10 | Saksbeh. DS
Arkiv: P 50/61
Arkiv: B
Lnr.
Dok. nr.

Prosjekt: Bolig Ødekjære. Adr: Ødekjærvei 65, 3145 Tjøme		PROSJEKT NR: GT2/97
FASADE NORD		Mål 1:50
BYGGEMELDING		Dato: 29.09.97
Rolf Jacobsen, Gaia Tjøme. Ødekjære. 3145 Tjøme		TEGN NR: 3.33



TJØME KOMMUNE — Ekst. TE
Reg. nr. | Dato: 1d/10 | Saksbeh. DS
Arkiv: P 50/61
Arkiv: B
Lnr.
Dok. nr.

Prosjekt: Bolig Ødekjære. Adr: Ødekjærvei 65, 3145 Tjøme.		PROSJEKT NR: GT2 / 97
FASADE NORD		Mål 1:50
EKSISTERENDE		Dato: 29.09.97
Rolf Jacobsen, Gaia Tjøme. Ødekjære. 3145 Tjøme		TEGN NR: 1.33



TJØME KOMMUNE — Ekst. TE
Reg. nr. | Dato: 1d/10 | Saksbeh. DS
Arkiv: P 50/61
Arkiv: B
Lnr.
Dok. nr.

Prosjekt: Bolig Ødekjære. Adr: Ødekjærvei 65, 3145 Tjøme.		PROSJEKT NR: GT2 / 97
FASADE SØR		Mål 1:50
EKSISTERENDE		Dato: 29.09.97
Rolf Jacobsen, Gaia Tjøme. Ødekjære. 3145 Tjøme		TEGN NR: 1.31



TJØME KOMMUNE
Dato: 16/10 DS
Gnr. 50 Bnr. 61
Kart nr.

Prosjekt: Bolig Ødekjære. Adr: Ødekjærvei 65. 3145 Tjome	PROSJEKT NR: GT2/97
FASADE SØR	Mål 1:50
BYGGEMELDING	Dato: 29.09.97
Rolf Jacobsen, Gaia Tjome. Ødekjære. 3145 Tjome	TEGN NR: 3.31



TJØME KOMMUNE
Dato: 16/10 DS
Gnr. 50 Bnr. 61
Kart nr.

Prosjekt: Bolig Ødekjære. Adr: Ødekjærvei 65. 3145 Tjome.	PROSJEKT NR: GT2/97
FASADE ØST	Mål 1:50
EKSISTERENDE	Dato: 29.09.97
Rolf Jacobsen, Gaia Tjome. Ødekjære. 3145 Tjome	TEGN NR: 1.34



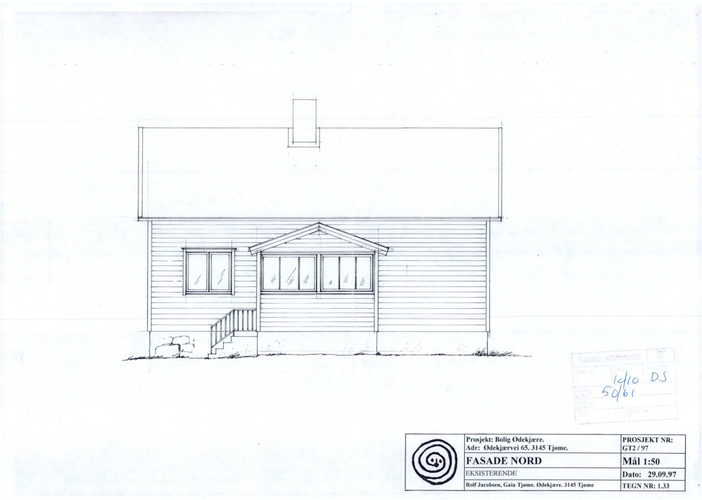
TJØME KOMMUNE
Dato: 16/10 DS
Gnr. 50 Bnr. 61
Kart nr.

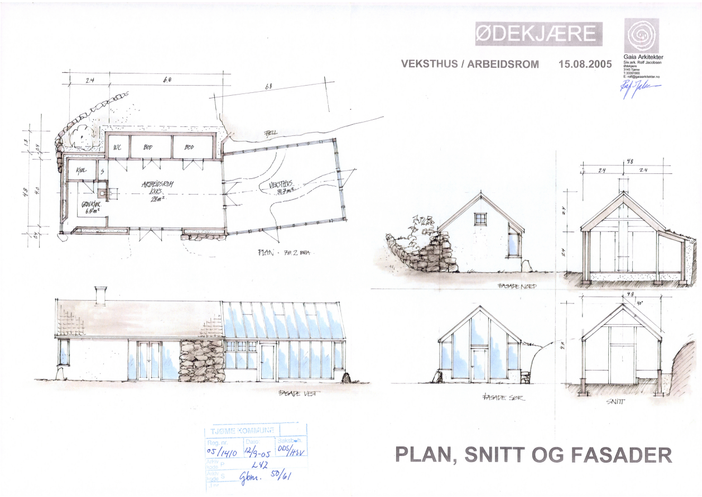
Prosjekt: Bolig Ødekjære. Adr: Ødekjærvei 65. 3145 Tjome	PROSJEKT NR: GT2/97
FASADE ØST	Mål 1:50
BYGGEMELDING	Dato: 29.09.97
Rolf Jacobsen, Gaia Tjome. Ødekjære. 3145 Tjome	TEGN NR: 1.34



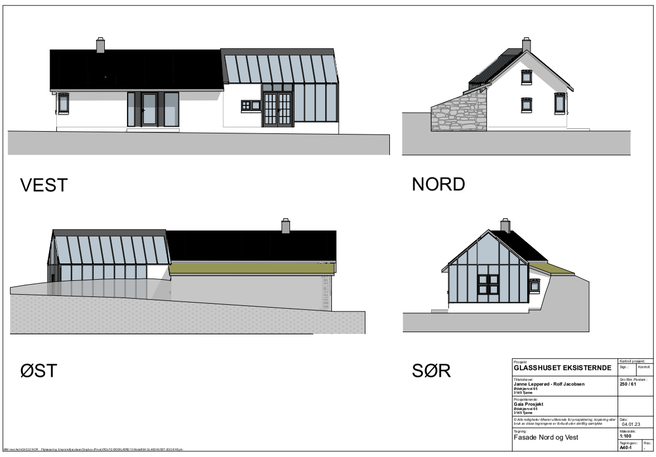
TJØME KOMMUNE
Dato: 16/10 DS
Gnr. 50 Bnr. 61
Kart nr.

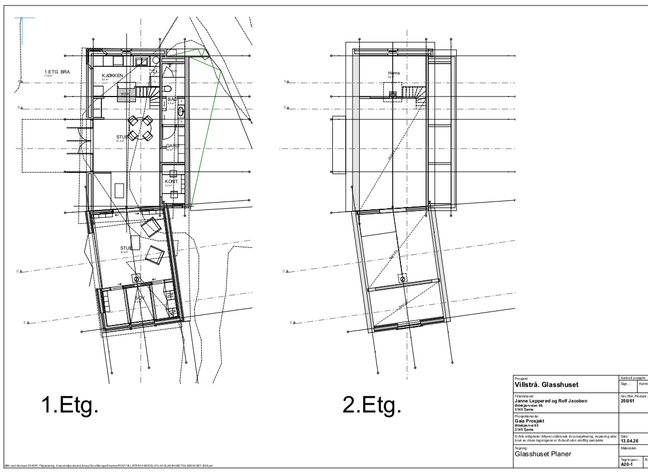
Prosjekt: Bolig Ødekjære. Adr: Ødekjærvei 65. 3145 Tjome.	PROSJEKT NR: GT2/97
FASADE VEST	Mål 1:50
EKSISTERENDE	Dato: 29.09.97
Rolf Jacobsen, Gaia Tjome. Ødekjære. 3145 Tjome	TEGN NR: 1.32


Prosjekt: Bolig Ødekjære.
Adr: Ødekjærvei 65. 3145 Tjøme.
FASADE NORD
EKSISTERENDE
Rolf Jacobsen, Gaia Tjøme. Ødekjære. 3145 Tjøme
PROSJEKT NR: GT2 / 97
Mål 1:50
Dato: 29.09.97
TEGN NR: 1.33


ØDEKJÆRE
VEKSTHUS / ARBEIDSROM 15.08.2005
Gaia Arkitektur
PLAN, SNITT OG FASADER


LITE ANNEKS ØDEKJÆRE.
MÅL 1: 50
DATO; 01.05.10
PERSPEKTIV - SØRVEST


VEST
NORD
ØST
SØR
GLASSHUSET EKSISTERNDE
Fasade Nord og Vest
A02.1



Prosjekt: **Villstrå. Glasshuset**
Kontroll prosjekt: Sign. | Kontroll

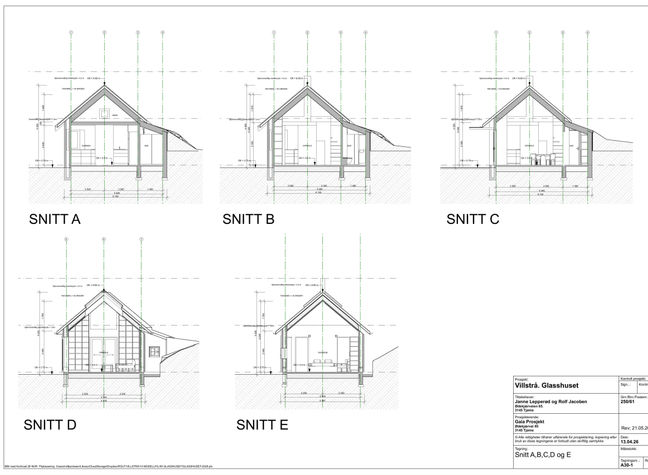
Tiltakshaver: **Janne Leggerød og Rolf Jacobsen**
Gnr/bnr/fnr/snr: 43/5
Adresse: 3160 Tønsberg

Prosjektområde: **Gaia Prosjekt**
Gnr/bnr/fnr/snr: 43/5
Adresse: 3160 Tønsberg

Dato: Rev. 21.05.26

Tegning: **Glasshuset Planer**
Tegningsnr.: A20-1 | Rev.:

Alle rettigheter tilhører utførende ark.prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten utrettelig samtykke



Prosjekt: **Villstrå. Glasshuset**
Kontroll prosjekt: Sign. | Kontroll

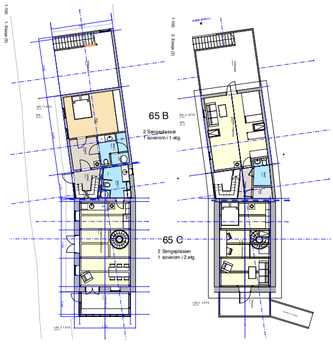
Tiltakshaver: **Janne Leggerød og Rolf Jacobsen**
Gnr/bnr/fnr/snr: 43/5
Adresse: 3160 Tønsberg

Prosjektområde: **Gaia Prosjekt**
Gnr/bnr/fnr/snr: 43/5
Adresse: 3160 Tønsberg

Dato: Rev. 21.05.26

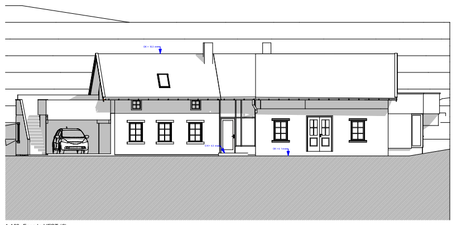
Tegning: **Snitt A,B,C,D og E**
Tegningsnr.: A30-1 | Rev.:

Alle rettigheter tilhører utførende ark.prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten utrettelig samtykke

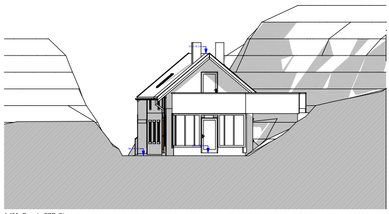


Ny situasjon

Prosjekt: **HALMHUSET ØDEKJÆRE**
DATO: 02.04.25 | Tegningsnr.: A2001
Tegning: **PLANER NY**
GAIA PROSJEKT

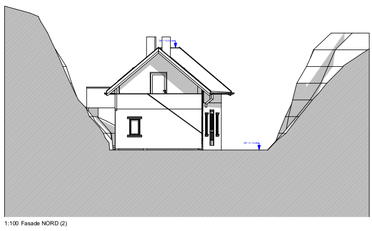


1:100 Fasade VEST (2)

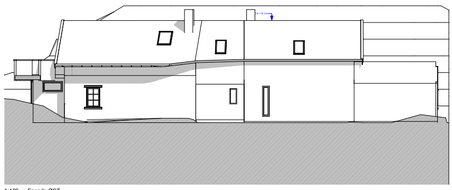


1:100 Fasade SØR (2)

DATO: 13.04.26 | Tegningsnr.: A11.2
Tegningsnavn: **FASADER**
GAIA PROSJEKT
Mr. ark Rolf Jacobsen
www.gaia-prosjekt.no

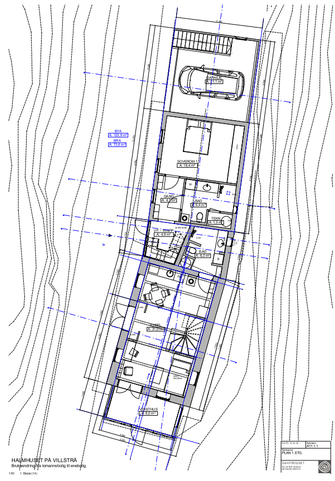


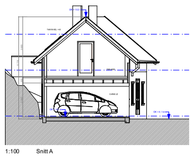
1:100 Fasade NORD (2)



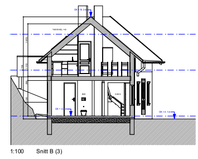
1:100 Fasade ØST

DATO: 13.04.26	Tegningsnr: A11.3
Tegningsnavn: FASADER 2	
GAIA PROSJEKT Bo- og fell Arkitekter www.gaia-prosjekt.no	

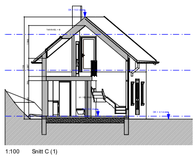




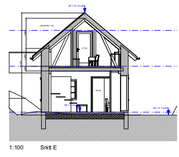
1:100 Snitt A



1:100 Snitt B (3)



1:100 Snitt C (1)



1:100 Snitt E

DATO: 13.04.26	Tegningsnr: A11.1.3
Tegningsnavn: SNITT	
GAIA PROSJEKT Bo- og fell Arkitekter www.gaia-prosjekt.no	

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET
Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din.

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE
Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din.

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges 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.
- Lese 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 bygningskyndige – 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?

- Lese 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 ettersisolere 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!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.

For 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:

1. 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 budforhøyelser, 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.

2. 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.

3. 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 rimelig å forvente av megler, budgivere og selger, å nå frem med en frist som beskrevet over. Bud inngis med en frist som beskrevet er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag 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:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngått 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 avsås 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.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for øvrig ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET

Norges Eiendomsmeglerforbund

EIENDOM NORGE

Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260241
Adresse: Ødekjærveien 65 A, B og C, 3145 TJØME
Betegnelse: GNR 250, BNR 61 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 besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

www.partners.no