# Østveien 2

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

**innhold**


04

Velkommen til Østveien 2

---

06

Nøkkelinformasjon/Megler

---

66

Beliggenhet

---

69

Plantegning

---

74

Eiendommen

---

83

Tekniske dokumenter

---



Velkommen til

# Østveien 2

Velkommen til denne perlen av en eiendom - en virkelig sommeridyll her på Tjøme, med tusleavstand ned til badestrand og båtfeste. Her kan du boltre deg med stor hage, samt sol hele dagen!  Eiendommen ligger sentralt til med kort avstand til både butikk og båthavn, samt flotte turområder i umiddelbar nærhet.
Kort fortalt:
- Idyllisk, sjarmerende eiendom med ekte "sommerfølelse"
- Svært kort gangavstand ned til båten - her kan du fortøye båten på brygga rett nedenfor eiendommen
- Badestrand like ved, kun ca 150 meter
- Eneboligen er godt vedlikeholdt og holder en normalt god standard
- 3 soverom
- Klassisk stil
- Tomt på ca 2,2 mål
- m.m.

## Østveien 2

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 6 750 000 |
| Omkostninger | 189 740 |
| Totalpris | 6 939 740 |
| Bruksareal | 148,0 m² |
| BRA-I | 123,0 m² |
| BRA-E | 25,0 m² |
| TBA | 7,0 m² |
| Soverom | 3 |
| Eiendomstype | Enebolig |
| Eierform | Selveier |
| Tomteareal | 2 196 m² |
| Byggeår | 1939 |

# Kontakt vår megler



**Lars Ole Wittingsrud**
Eiendomsmegler / Partner
+47 948 14 053
low@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg
































Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme


















HIERONYMUS BOSCH















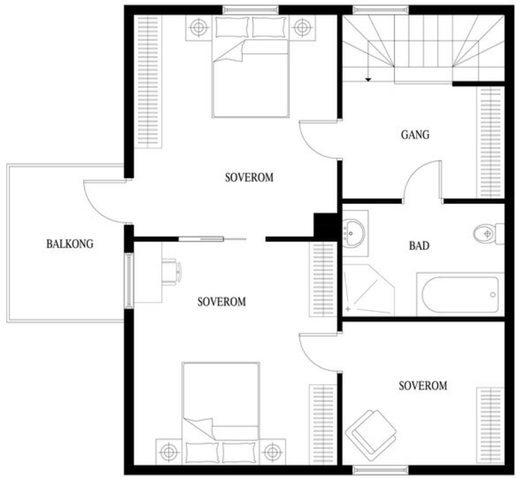













Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme








50








BATH


BATH



































































# Beliggenhet

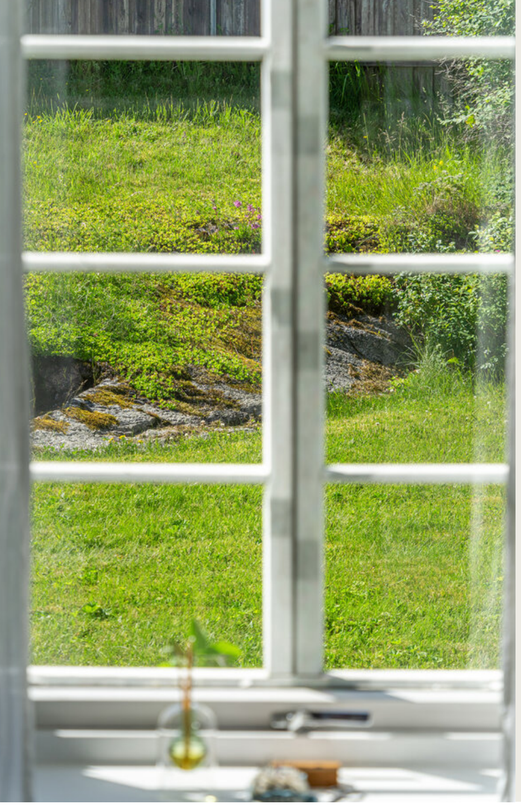
Eiendommen har en attraktiv og sjønær beliggenhet i et lunt og solrikt område, med kort vei til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter både til fots og med båt. Her bor du i rolige omgivelser samtidig som det er enkel tilgang til et bredt tilbud av fasiliteter.
Kun ca 80 meter til sjøen, ca 100 meter til båtfeste på brygga nedenfor eiendommen.

Det er ca. 7 minutters kjøring (ca. 4,5 km) til Tjøme sentrum, hvor du finner flere dagligvareforretninger, samt Vinmonopol, post i butikk, klesforretninger, bensinstasjon, caféer, pizzeria og restauranter. I tillegg ligger det en Kiwi-butikk i Vrengensundet - lett tilgjengelig både med bil og båt.
Vrengen Marina og den populære restauranten 8 Glass ligger i gangavstand fra eiendommen, kun ca. 4 minutters gange unna.

Tjøme byr på vakker natur og har mange attraktive friområder og turmål, blant annet Lilleskagen, Sandø, Bolærne, Færder fyr og Hvasser Syd - alle en del av Færder nasjonalpark. Øya har også et aktivt vannsportmiljø med gode forhold for blant annet kajakkpadling, seiling, vindsurfing og kitesurfing.
For øvrig finnes det et bredt fritidstilbud på øya, med blant annet Rød golfbane, ridesenter ved Verdens Ende, skateboardpark på Haug, to kunstgressbaner og to tennisbaner på Ormelet, samt idrettshall på Lindhøy. I tillegg tilbyr Aktiv Fritid aktiviteter som zipline, og området har gode fiskemuligheter - inkludert sesongbasert hummerfiske.



# Plantegning



# Innhold

Eiendommen inneholder følgende;
1.etasje: entré/gang, toalettrom, trappegang, kjøkken med innredning, stue i vinkel med dør til hagen.
2.etasje: 3 soverom, soveromsgang, baderom
Kjeller: vaskerom, diverse boder.

Garasje (enkel) samt carport

BRA 148,0 m²

---

BRA-I 123,0 m²

---

BRA-E 25,0 m²

---

TBA 7,0 m²

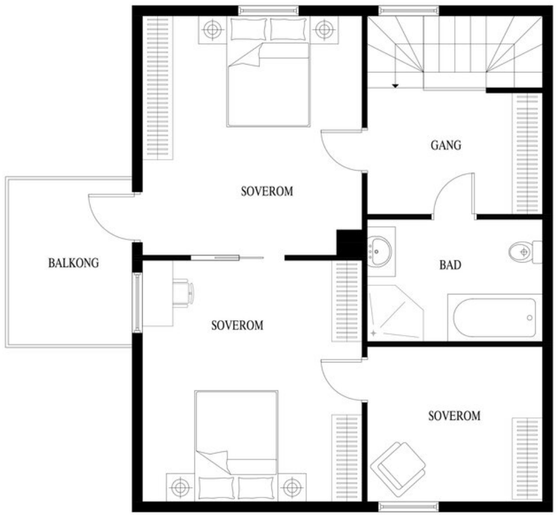
---

1. etg




Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

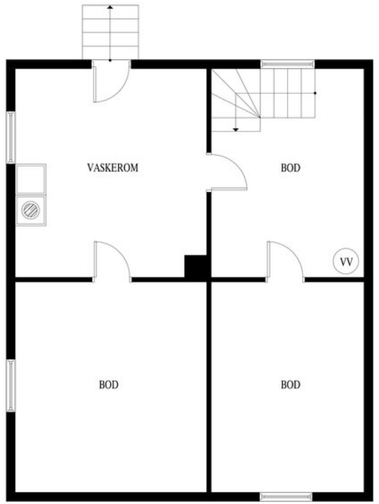
2. etg




Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Kj. etg




Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

**Arealer**
Totalt bruksareal: 148,0 m²

- BRA-i: 123,0 m²
- BRA-e: 25,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal.

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

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

**Parkering**
Det er fine parkeringsmuligheter på egen tomt, enten i garasje og carport eller i gruset oppkjørsel.

**Selgers egenerklæringsskjema**
Selger har svart på blant annet følgende punkter i egenerklæringsskjema:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. Nytt arbeid 2009. Egeninnsats/ ufaglært : Vi pusset opp hele huset, men gulv og tak på bad og våtrom ble bare malt og flislagt.

3 .Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Ja.  Etter særlig regnfulle perioder er to av veggene i kjelleren fuktige

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja.  Noen utdypninger: I de årene vi har eid huset har vi:
 - revet og kastet 2 oljekaminer m/tank og installerte varmepumpe. - Montert stålrør i loddpipa og kjøpt ny peis/ovn - Lagt plater og malt veggene i hele 1 etg. samt kjøpt nye vinduer i 1. etg. mot nord. - Slipte ned samtlige gulv i 1. og 2.etg. og malte dem samt samtlige vegger og tak i 2. etg. - Drenerte muren mot øst og delvis mot sør.
 - Pusset opp bad og kjøkken og installerte nytt inventar.
 - Isolerte samtlige rør i kjelleren og isolert gulvet på kvistloftet med glava. - Revet den gamle glassverandaen og bygde ny samt skiftet ut samtlige vindu mot nord i 1. etg. - Bygde ny garasje med hobby/kontor. El-lader installert.

Nytt arbeid 2010. Som det fremgår ble garasje og glassveranda-ombyggingen gjort av faglærte. Maling og div. annet velikehold ble utført av eier som er ufaglært. Faglært: Timber AS og Igeland AS.

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

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ja. Se tidligere forklaringer.

8. Er det utført arbeid med drenering?
Ja. Nytt arbeid 2009. Ved egeninnsats/ ufaglært ble det det gravd og drenert av selger.

10.Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Nytt arbeid 2009. Utført av lokalt firma som har dokumentasjon på utført arbeid. Vi har hatt elektriker som opp gjennom årene har utført div. nødvendige arbeider.

13.Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja. 2018. Nytt arbeid 2018. Utført av Færder kommune.

16.Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja. 2009. Nytt arbeid. Montert varmepumpe. Lokalt firma faglært. Selger har ikke dokumentasjon på arbeidet.

18.Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja. 2 oljekaminer er revet og nytt stålrør er montert i loddpipa.

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

**Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport**
Utdrag fra Tilstandsrapport utført av takstmann Marius Vedvik:
Enebolig fra 1939 som går over to etasjer + kjeller. Dagens eier har foretatt enkelte oppgraderinger i

perioden etter 2009. Det er registrert enkelte avvik som er normalt for bygningens alder. Dette handler i hovedsak om normal elde/slitasje og avvik fra dagens byggeforskrifter. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Det er satt 19 stk. tilstandsgrad 2 - (TG2: Avvik som kan kreve tiltak) - herunder:
Utvendig: Taktekking, Nedløp og beslag, Veggkonstruksjon, Takkonstruksjon/Loft, Vinduer, Dører, Utvendige trapper
Innvendig: Etasjeskille/gulv mot grunn, Rom under terreng
Tekniske installasjoner: Vannledninger, Avløpsrør, Varmtvannstank
Tomteforhold: Fuktsikring og drenering, Grunnmur og fundamenter
Våtrom 2.etasje bad: Overflater vegger og himling, Overflater Gulv, Sluk, membran og tettesjikt
Spesialrom 1.etasje toalettrom: Overflater og konstruksjon
Kjøkken 1.etasje: Overflater og innredning

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
-Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper

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

Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Lovlighet:
Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar:
Det foreligger kun tegninger for tilbygget vindfang fra 1990.

Garasjen har carportareal på ca 15m2. Loftsetasjen er opplyst innredet som hobbyrom, men med takhøyde som er for lav i forhold til måleverdighet og varig opphold. Rommet er ikke inspisert, da døren var låst på befaringsdagen.

**Byggemåte**
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Utvendig
Bygningen har fasader med trepanel og taktekking med tegltakstein. Vinduer i tre med 2-lags glass.

Innvendig
Gulv: Fliser i vindfang og ellers malt furuplank. Vegger: Malte flater, panel og tapet. Himlinger: Malte flater og panel

Våtrom
Bad
Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

Kjøkken
Innredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert kjøleskap/frys, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom
Toalettrom har malte plater på vegg og himling. Flislagt gulv. Rommet inenholder servant og toalett.

Tekniske installasjoner
Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i hall. Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i kjeller. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Boligen har en luft/luft varmepumpe.

Tomteforhold
Byggegrunn er ukjent, men det ser ut til å være stabile grunnforhold. Det er opplyst at eier har drenert langs grunnmur mot øst og delvis mot sør i 2009 (utført som egeninnsats). Grunnursplast er synlig her. Det er førvrig ingen tegn til, eller opplysninger om, at det er drenert rundt bygget i senere tid. Bygningen har betonggrunnmur.
Det foreligger ingen informasjon om evt. septikktank på eiendommen. Det foreligger ingen informasjon om evt. oljetank på eiendommen.



**Tomt**
Denne tomten er eiet.
2196,00 kvm.
Eiendommen er ikke oppmålt i moderne tid, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning.
Eiendommen består av 2 tomter/ matrikkelenheter- hhv. gbnr. 209/ 101 og gbnr. 209/114. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende. Partene har derfor intet krav mot hverandre dersom tomten ved en senere oppmåling skulle vise seg å være mindre/større enn oppgitt.

Svært hyggelig opparbeidet og beplantet hage med flere fine uteplasser, samt sjarmerende frukttrær, busker og blomsterbed. Alt i alt en "drømmehage"!

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest for boligens opprinnelig bebyggelse. Bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Megler har derfor ikke kunne kontrollere dagens innredning og bruk opp mot det som opprinnelig ble godkjent.

Det ble foreligger tegninger for tilbygget vindfang fra 1990.
Det foreligger tegninger for uthus datert 09.09.1991.

Det foreligger godkjente tegninger for garasje datert 08.10.2014. Innredning av hobbyrom er ikke del av tegningene og i strid med godkjennelse. Kjøper overtar ansvaret for forholdet. Det kan ikke påregnes å få dette godkjent. Det ser ikke ut til at tiltaket krevde ferdigattest- kun melding om utført.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av skorstein datert 27.02.2012.

**Adgang til utleie**
Boligen har ikke egen utleiedel.

**Oppvarming / energiforbruk**
Selger opplyser om at bad og inngangsparti har gulvvarme. Utover det er varmepumpen og peis med glassvindu hovedvarmekilder i 1 etg. og deler av 2. etasje som, utover varmepumpen, oppvarmes med stråleovner.

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

Det ble registrert 2 avvik på pipe/fyringsanlegg i rapport etter visuelt tilsyn fra Vestfold Interkommunale Brannvesen datert 17.11.2025.

Avvikene iht. Vestfold Interkommunale Brannvesen er som følger: Avvik 1: Røykløp - 30937:
Avvik fra: Eieren har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd.
Kommentar: Det mangler sklisikring på en av sidene av takstige/trinn for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Avvik 2: Avvik fra: Eieren har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd.
Kommentar: Takstigen er defekt/ i dårlig forfatning og må byttes til godkjent type.

Selger meldte tilbake at ny husstige skulle kjøpes inn. Tilsynet ble dermed lukket. Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig.

**Beregnet totalpris**
Prisantydning kr 6 750 000,-

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

168 750,00,- (Dokumentavgift)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

6 939 740,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

**Kommunale avgifter**
Kr. 19 724,- for 2026.

**Løpende kostnader**
Selger har internett fra Telenor, kostnad ca. 1.400,- pr.år.
Månedlige kostnader til strøm ca. kr. 4.000,- pr. mnd ( gjennomsnittlig).
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

I tillegg kommer kostnader til bygg- og innboforsikring samt alarm.

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.

**Formuesverdi**
Primær formuesverdi kr. 789 200,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 156 800,00.
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.

**Regulering**
Deler av eiendommen er regulert til midlertidig trafikkområde, annen
veggrunn, boligbebyggelse, annen veggrunn - teknisk anlegg og fortau i reguleringsplanene T96- GS- veg RV308 ( med reguleringsbestemmelser vedtatt 12.12.2007.

I tillegg er deler av eiendommen regulert til annen veigrunn og frisiktssone ( H140) i reguleringsplan T2013002 "Østveien 26" med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtatt 11.03.2015. Denne planen ser ikke til å ha blitt iverksatt. Hensikten med planen er å legge til rette for en utbygging og fortetting av eksisterende boligeiendommer med konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende eneboliger , med tilhørende lekearealer ( i området rundt Østveien 26 mfl- ca- 150 - 200 meter østover). Hensikten er også å få etablert et fortau til og langs Østveien, samt å sikre forbindelseslinjer gjennom planområdet og ut mot marka. Frisiktsone (H140)har følgende bestemmelse: "Avkjørsler/kryss skal ha frisikt som vist på plankartet. Frisiktslinjene skal ikke ha hinder høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers plan. Enkeltstående oppstammede trær kan tillates.".

Resten er uregulert hvor det da er kommuneplanens arealdel som gjelder.
Eiendommen er avsatt med formål boligbebyggelse- nåværende og LNF-areal -nåværende- ras- og skredfare, og andre sikringssoner. Se vedlagte reguleringskart og kommuneplankart.

**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 man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke:
https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen har adkomst fra fylkesvei/ offentlig vei.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Færder kommune opplyser at eiendommen har delvis felles ledninger med andre eiendommer. Færder kommune opplyser at det går kommunale ledninger over eiendommen. I følge VA-kart så er det vannledning som går eiendommens nordside.
Se forøvrig vedlagt kart.

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

Følgende servitutter er tinglyst på gnr. 209 bnr.101:

Dnr. 2930, tgl. 31.08.1939 - Erklæring/avtale
Div. vilkår vedtatt i forbindelse med legging av kloakkledning under kommunevei
Erklæring hvor eier av gnr.209 bnr.101 ( Østveien 2 - "Sundvold") fikk tillatelse til å anlegge en kloakkledning gjennom kommuneveien på flere betingelser- blant annet at det må fjernes dersom veivesenet senere skulle finne det nødvendig. Det er uvisst om bestemmelsen fremdeles er relevant. Kjøper overtar risiko for forholdet.

Dnr. 990042, tgl. 22.10.1966 - Elektriske kraftlinjer
Dokument " Registrering av elektrisk kraftledning" - hvor det opplyses at elektrisitetsverkets høyspente fordelingsnett ( 17 kv) går over en rekke med opplistede eiendommer i daværende Tjøme kommune - herunder gnr. 9 bnr.101 (Østveien 2). De som hadde innsigelse å gjøre mot adkomsten til den av hensyn til ledningen fornødne benyttelse av grunnen måtte innsende erklæring herom til undertegnede innen 2 år etter nærværende kunngjørelse. Se forøvrig vedlagt bestemmelse med kart. Det antas at dette gjelder dagens ledning som går over eiendommens sydside.

Eiendommen har følgende rettighet på gnr.209 bnr. 1:
Dnr. 15049, tgl. 14.09.1989. Rett for eiendommen Østveien 2
( bnr.101) til båtfeste på anvist sted på eiendommen gnr.209 bnr.1 ( Sundene Nord). Jfr. erklæring utstedt 12.09.1989 av Gunstein Sundene. Med båtfeste menes en juridisk rettighet til å fortøye en båt på en annens eiendom.

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

**Konsesjon**
Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrket jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for handelen at kjøper signerer denne, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtagelse.

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

**Løsøre og tilbehør**
De 2 lysekronene i 1. etg. følger ikke med.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

**Budgivning**
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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 Emil Sandåg og Inger Nancy Skjerstad.

**Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**
Eiendommens adresse er Østveien 2.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 209, bnr. 101 og gnr. 209, bnr. 114 i Færder.

Vårt oppdragsnummer er 28260211.

**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: 15 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 750,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 19 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 2 500,00
Utleggsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 897,00

Vederlag er summert til kr. 123 427,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto standard 6 000,00

Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 260,00

Opplysningspakke kommunen 4 000,00

Plantegninger fra fotograf pr.stk 450,00

Utlegg er summert til kr. 10 710,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan

tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 134 137,-.

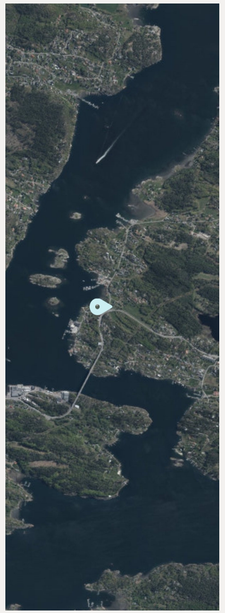
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

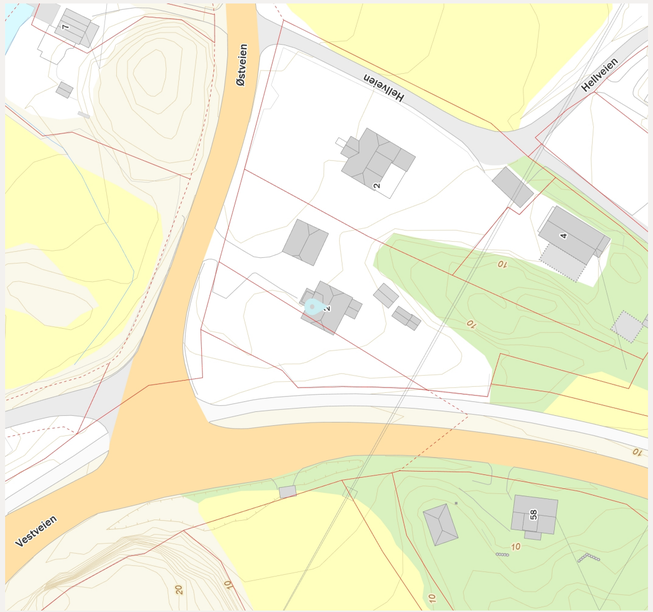
Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre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

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



# Tekniske dokumenter






Innholdet i nabodatasettene er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og utsagn er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan nabolene vurderer nabolaget i FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feilmeldinger i produkt. Copyright © FINN.no AS 2026



Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

# Egenerklæring

**Østveien 2, 3145 TJØME**

**19 Jun 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Østveien 2 | Østveien 2 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

2009

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Hele tiden

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

KLP Skadeforsikring AS-67

## Informasjon om selger

**Selger**

Sandåg, Emil Hans

**Selger**

Skjerstad, Inger Nancy

## Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2009

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Fagkyndig ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Vi passet opp hele huset, men gulv og tak på bad og våtrom ble bare malt og flislagt.

## Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Etter særlig regnfulle perioder er to av veggene i kjelleren fuktige

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Noen utdypninger. I de årene vi har eid huset har vi: - revet og kastet 2 oljekjeler m/tank og installerte varmepumpe. - Montert stålrør i luddpipa og kjøpt ny peisovn - Lagt plater og malt veggene i hele 1 etg. samt kjøpt nye vinduer i 1. etg. mot nord. - Slipte ned samtlige gulv i 1. og 2.etg. og malte dem samt samtlige vegger og tak i 2. etg. - Dreneerte muren mot ø og delvis mot sø. - Pusset opp bad og kjøkken og installerte nytt inventar. - Isolerte samtlige rør i kjelleren og isolert gulvet på kvistloftet med glava. - Revet den gamle glassverandaen og bygde ny samt skiftet ut samtlige vinduer mot nord i 1. etg. - Bygde ny garasje med hobby/kontor. El-lader installert. - Nabo huset, som er et tvillinghus til vår, ble solgt for 8,6 mill i fjor. - Vårt hus har i tillegg sjøutsikt og bygget + om lag dobbelt så stor tomt. - Det som kan trekke ned taksten på vårt hus er at det kan forekomme fukt i kjelleren langs 2 vegger.

4.1.2 **Årstall**

2010

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndig ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Som det fremgår ble garasje og glassverandaen-ombyggingen gjort av faglærte. Maling og div. annet vedlikehold ble utført av eier som er ufaglært.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Tømrer AS og fjellandAS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller overvannsmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.

**6** **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
☒ Ja ☐ Nei

**7** **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**
Se tidligere forklaringer

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**
2009

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Jeg har selv gravd og drenert!

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Vi har hatt elektriker som opp gjennom årene har utført div. nødvendige arbeider!Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2009

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Div. oppgraderingsarbeid.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Lokalt firma som har dok. På utført arbeid

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Sjekk m/kommunen

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Førder kommune

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2009

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Montert varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Lokalt firma

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**
2 oljekaminer er revet og nytt stålrør er montert i loddpipa.

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 53876622**

## Egenerklæringsskjema

| Name | Date | Name | Date |
|---|---|---|---|
| Inger Nancy Skjerstad | 2026-06-19 | Emil Hans Hansen | 2026-06-19 |
| Identification | | Identification | |
| Inger Nancy Skjerstad | | Emil Hans Hansen | |

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



Norsk takst

# Tilstandsrapport

Enebolig
Østveien 2, 3145 TJØME
FÆRDER kommune
gnr. 209, bnr. 101

**Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 123 m²**



**Befaringsdato:** 10.06.2026 **Rapportdato:** 17.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20315-2181 **Eiendomsverdi ref nr:** XO1939

**Autorisert foretak:** Vedvik Taksering **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Vedvik

VEDVIK TAKSERING

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.

Norsk takst

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.

## Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på http://www.vedvik-taksering.no

VEDVIK TAKSERING

Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545

Norsk takst SERTIFISERT SENTRALT GODKJENT

VEDVIK TAKSERING

# 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 vanlig/s 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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsjø.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger formes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

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

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebassseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

Maken 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 iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av maken og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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







# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

**TG 1** — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**
Bygningsdelen skal bare ha 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**
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

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

## 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 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

Enebolig fra 1939 som går over to etasjer + kjeller. Dagens eier har foretatt enkelte oppgraderinger i perioden etter 2009.

Det er registrert enkelte avvik som er normalt for bygningens alder. Dette handler i hovedsak om normal elde/slitasje og avvik fra dagens byggeforskrifter.

For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

**Enebolig - Byggeår: 1939**

UTVENDIG Gå til side
Bygningen har fasader med trepanel og taktekking med tegltakstein. Vinduer i tre med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side
Gulv: Fliser i vindfang og ellers malt furplank.
Vegger: Malte flater, panel og tapet.
Himlinger: Malte flater og panel.

VÅTROM Gå til side
Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og toalett. Det er fliser på vegg og malte platter i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side
Innredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert kjøleskap/frys, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side
Toalettrom har malte plater på vegg og himling. Flislagt gulv. Rommet inenholder servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i hall.

Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i kjeller. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har en luft/luft varmepumpe.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

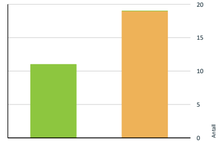
**Enebolig**
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger kun tegninger for tilbygget vindfang fra 1990.





# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgraden? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Oppsummering av avvik

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

**Enebolig**

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille//gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1939

**Kommentar**
Byggeår opplyst i tidligere salgsoppgave.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taktekkingen er av teglraktstein. Taket 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:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**
Takrenner, nedløp og beslag av stål.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**
Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning av liggende trepanel. Kledning er montert uten lufte-/dreneringsspalte i nedkant slik det er krav om etter dagens byggestandard. Dette var imidlertid ikke et krav ved byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist råte og tilløp til råte i enkelte kledningsbord (herunder også hjørnekasser, vindskier og utvendig vindusbelistning).

**Konsekvens/tiltak**
Det må påregnes lokal utbedring av bord med råte og tilløp til råte.

Uten lufting kan fuktighet som trenger inn bak kledning ha redusert uttørking med påfølgende skadepotensiale. I de fleste tilfeller må kledningen skiftes for å utbedre luftingen, som må vurderes nærmere i et kost/nytte perspektiv.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*





# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**
Takkonstruksjon av sperrer i tre med taktro av rupanel. Konstruksjonen har kaldtloft uten gulv. Vertikalplanet mot underliggende rom er isolert med glassull av nyere dato. Begrenset vurdert loft fra lukeområdet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert spor etter treskadeinnsekter på loftet. Dette er noe som ofte forekommer i fuktig miljø, men stopper når tilgang på fuktighet forsvinner. Det var tørt i konstruksjonene på befaringsdagen.

Takkonstruksjoner av denne alder, er normalt bygget uten dampsperre og kontrollert lufting - noe som kan medføre uønsket fukt på loftet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Skjevheter er forholdsvis vanlig i eldre trekonstruksjoner, og det kan forekomme nedbøying ved mye snølast. Det kan med fordel legges inn forsterkninger i konstruksjon fra loftet.

Ut ifra påviste forhold, der ser det ikke ut til å være aktivt angrep av treskadeinnsekter, men for å avklare dette burde man få skadedyrfirma til å vurdere.

Med dagens bruk, oppvarming (og ofte etterisolering), er det nødvendig med god lufting av takkonstruksjonen for å transportere bort uønsket fukt og for å hindre uønsket snøsmelting med påfølgende ising ved takfot. Etablering av dampsperre mot underliggende rom er også å anbefale, men dette er ofte noe mer omfattende.

Loftet bør observeres jevnlig med tanke på tekkingens alder. Det anbefales også å ta en kontroll på vinteren (med stor temperaturforskjell mellom inne/ute) slik at evt. kondensproblematikk kan vurderes.

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er 5 vinduer i stuen fra 2021. Øvrige vinduer er fra 1980-tallet.

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG2 gjelder vinduer fra 1980-tallet med elde/slitasje som er naturlig for alder. Vinduer av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og vinduramme. Alder på isolerglass eldre enn 20 år tilsier at punkteringer ikke kan utelukkes. Det bemerkes også at utvendig belistning er utført uten spalte mot vannbrett, som stedvis har medført råte.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig belistning med råte må skiftes.

### TG 2 Dører

**Beskrivelse**
Inngangsdør i tre med 3-lags glass av ukjent alder.
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2009.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Inngangsdøren har noe svelling/slitasje utvendig. Det er råte i bunn av utvendig belistning på døren.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Vedlikehold/utbedring av overflate på dør. Bytte utvendig belistning.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**





# Tilstandsrapport

Opprinnelig "glassveranda" ble revet og gjennoppført i 2021. Denne er oppført i trekonstruksjon over betongfundamenter med åpent kryperom under. Arealet i 1. etasje er innredet som en del av oppholdsrom i stuen. Fra 2. etasje er det utgang til "takterrasse" med treheller lagt over tekking av asfaltpapp.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

### TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**
Foran inngangsdør er det en betongtrapp med skiferfliser.
Kjelletrapp i betong med overbygg i tre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Trapp ved inngangsdør har sprekker i betong og enkelte løse fuger.
Kjeller trapp av sprekker i betong og noe råte i trepanel på overbygg.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Lokal utebring av betong og fuger. Overbygg må utbedres for råte.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**
Gulv: Fliser i vindfang og ellers malt furplank.
Vegger: Malte flater, panel og tapet.
Himlinger: Malte flater og panel.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er foretatt kontrollmåling med nivelleringslaser i følgende rom:

Stue - Totalt avvik på inntil 16mm.
Kjøkken - Totalt avvik på inntil 8mm.
Soverom 1 - Totalt avvik på inntil 12mm.
Soverom 2 - Totalt avvik på inntil 15mm.

Gjeldende standard for tilstandsanalyse (NS3600) angir at det skal settes TG2 når et rom har totalt avvik på mer enn 15mm innenfor ett rom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

### TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**
Boligen har en teglsteinspipe og lukket peisovn i stuen. Pipen er rehabilitert i 2012 med innvendig stålskorstein (dokumentert med ferdigattest).





# Tilstandsrapport

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**
Boligen har kjeller med synlige murvegger og betonggulv. Det registreres enkelte områder med saltutslag i mur, og utslag med fuktindikator nederst på mur. Trevirke som ligger nær mur eller betonggulv har noe høyt fuktinnhold.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

**Konsekvens/tiltak**
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

### TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**
Boligen har malt tretrapp.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**
Innvendig har boligen malte glatte dører. Dørene har noe bruksmerker og slitasje som følge av alder.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

**Generell**

**Beskrivelse**
Badet er opplyst renovert etter dagens eier overtok i 2009. Ytterligere info/dokumentasjon foreligger ikke.

### 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**
Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

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

Det er påvist svertesopp i fuger i dusjsonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Svertesopp oppstår når fugene er fuktige over lengre tid, og vurdere som normal elde/slitasje. Dette bør utbedres lokalt.

### 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**
Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 21mm fall fra dør til sluk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

# Tilstandsrapport

- Dusjvegg har en tett tett list langs gulvet som hindrer eventuelt lekkasjevann utenfor dusjen i å ledes til sluket.

- Det er påvist riss i 3 fliser ved dør og i sprekk i 2 fliser i dusjsonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det bør etableres avrenning for lekkasjevann inn til dusjsonen. Med dagens løsning vil eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjoner.

- Årsak til fliser med riss/sprekker er ukjent, men det kan ikke utelukkes bevegelser i underlaget. Utbedring kan forsøkes lokalt, men det kan hende hele gulvet må legges om dersom avvike skal utbedres.

2. ETASJE > BAD

### 10.2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



2. ETASJE > BAD

### 10.1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**
Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og toalett.

2. ETASJE > BAD

### 10.1 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Rommet har mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

### 10.1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.





# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

### 10.2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**
Innredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert kjøleskap/frys, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er påvist noe svelling på kjøkkenfronter ved oppvaskmaskin og under vasken. Skyldes antagelig vansøl, men er tørt nå. Også noe brukmerker/slitasje på benkeplate.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Lokal utbedring av overflater på aktuelle kjøkkenfronter, samt benkeplate.

1. ETASJE > KJØKKEN

### 10.1 Avtrekk

**Beskrivelse**
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

### 10.2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**
Toalettrom har malte plater på vegg og himling. Flislagt gulv. Rommet inenholder servant og toalett.

**Vurdering av avvik:**
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Rommet fungerer med dagens løsning, men NS3600 krever mekanisk avtrekk fra toalettrom. For å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekkk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 10.2 Vannledninger

**Beskrivelse**







# Tilstandsrapport

Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i kjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

### 10.2 Avløpsrør

**Beskrivelse**
Synlige avløpsrør av plast. Det kan ikke utelukkes eldre rør av støpejern som ligger skjult i konstruksjonen.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

### 10.1 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Boligen har naturlig ventilasjon.

### 10.1 Varmesentral

**Beskrivelse**
Boligen har en luft/luft varmepumpe.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Eier

### 10.2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Denne er plassert i kjeller og er tilkoblet stikkontakt. Varmtvannstank av denne størrelse og alder skal ha fast strømtilkobling.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

### Elektrisk anlegg

*Dette er en foreløpig 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**
Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i hall.





# Tilstandsrapport

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
**Anlegget er ikke totalrehabilitert ved et eksakt tidpunkt, men det er foretatt div. oppgraderinger igjennom årene.**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
**Ja**
Eksisterer det samsvarserklæring?
**Nei**

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
**Nei**

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Det anbefales det en faglig gjennomgang av bygningens el-anlegg, da det ikke foreligger dokumentasjon.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**
Byggegrunn er ukjent, men det ser ut til å være stabile grunnforhold.

### 10.2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**
Det er opplyst at eier har drenert langs grunnmur mot øst og delvis mot sør i 2009 (utført som egeninnsats). Grunnursplast er synlig her. Det er førvrig ingen tegn til, eller opplysninger om, at det er drenert rundt bygget i senere tid.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Deler av grunnmuren mangler drenering. Der det er drenering, er dette utført som egeninnsats.

**Konsekvens/tiltak**
• 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygningen har betonggrunnmur.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er påvist enkelte riss/sprekker som vurderes å være naturlig for alderen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og enkelte lokale utbedringer.

### Septiktank

**Beskrivelse**

Det foreligger ingen informasjon om evt. septikktank på eiendommen.

### Oljetank

**Beskrivelse**

Det foreligger ingen informasjon om evt. oljetank på eiendommen.

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

### Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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





# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
2015

**Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**





# 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

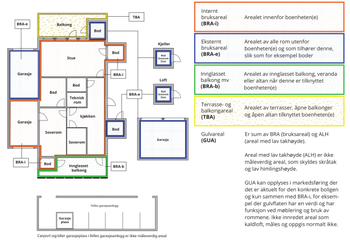
## Hva er måleverdig areal?

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.




| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(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 |
| Inngjasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av inngjasset 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 måltelring og bruk av rommene, ikke inntredet areal som kaldtloft, måles og oppgis normalt ikke. |

### 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 endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

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

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





# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** | **Ikke måleverdig areal (ALH)** | **Gulvareal (GUA)** |
| 2. etasje | 46 | | | 46 | 7 | | 46 |
| 1. etasje | 65 | | | 65 | | | 65 |
| Kjeller | 12 | | | 12 | | 35 | 47 |
| **SUM** | **123** | | | | **7** | **35** | **158** |
| **SUM BRA** | **123** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2. etasje | Gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3 | | |
| 1. etasje | Vindfang, gang, toalettrom, stue, kjøkken | | |
| Kjeller | Bod 1, bod 2, bod 3, bod 4 | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Det foreligger kun tegninger for tilbygget vindfang fra 1990.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Gjennnopføring av "glassveranda", samt nye vinduer er opplyst ca 5 år siden. Dokumentert med fakturaer.

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | | 25 | | 25 | |
| **SUM** | | **25** | | | |
| **SUM BRA** | **25** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | | Garasje, trapperom | |

**Kommentar**

Garasjen har carportareal på ca 15m2. Loftsetasjen er opplyst innredet som hobbyrom, men med takhøyde som er for lav i forhold til måleverdighet og varig opphold. Rommet er ikke inspisert, da døren var låst på befaringsdagen.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 10.6.2026 | Marius Vedvik | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3911 FÆRDER | 209 | 101 | | 0 | 1677.5 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Østveien 2

**Hjemmelshaver**
Sandåg Emil Hans, Skjerstad Inger Nancy

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 10.06.2026 | | Gjennomgått | 7 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 17.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside







# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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





# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsak: Overflatesak med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

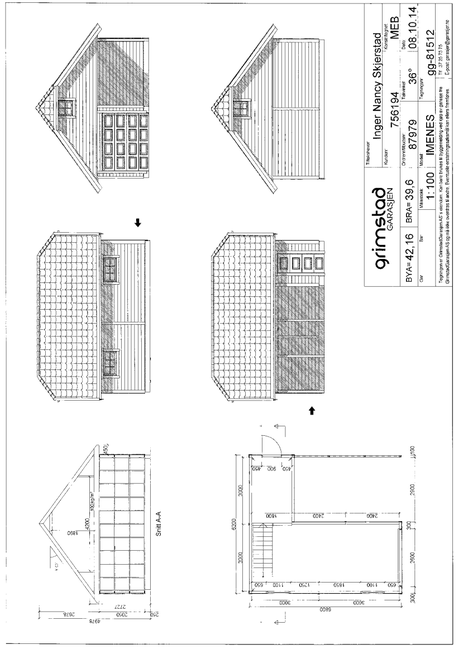
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

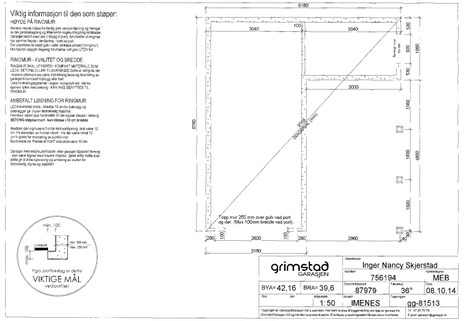
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

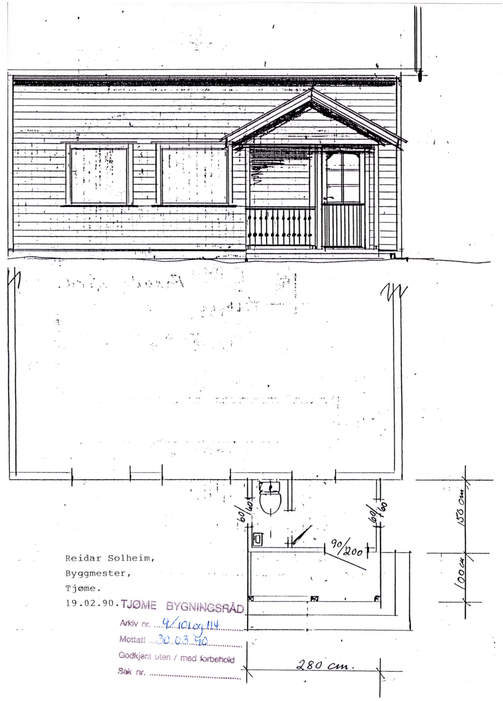
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/M01939

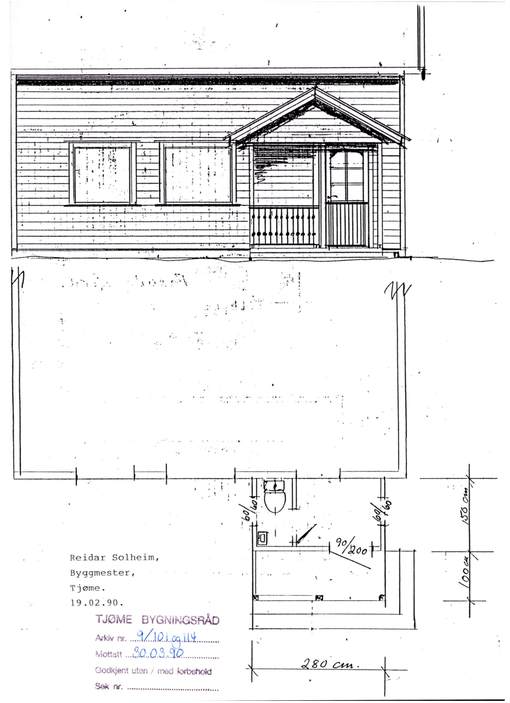
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon


grimstad GARASJEN
Kunde: Inger Nancy Skjerstad
Kundenr: 756194
Tegnet av: MEB
Dato: 08.10.14
Grunnflate: 87979
Målestokk: 1:100
Sted: IMENES
Kartnavn: gg-81512
BYA= 42.16 m²
BRA= 39.6 m²
Snitt A-A
VIKTIGE MÅL
Kopi av denne tegningen er opphavsrettslig beskyttet etter åndsverkloven.


Viktig informasjon til den som støper:
RINGMUR - KVALITET OG BREDDE
ARMERT LØSNING FOR RINGMUR
Kopi mur 250 mm over gulv ved port, og for 35kn 100mm bredde ved port.
grimstad GARASJEN
Kunde: Inger Nancy Skjerstad
Kundenr: 756194
Tegnet av: MEB
Grunnflate: 87979
Målestokk: 1:50
Sted: IMENES
Kartnavn: gg-81513
BYA= 42.16 m²
BRA= 39.6 m²
Dato: 08.10.14


Reidar Solheim,
Byggmester,
Tjøme.
19.02.90.
TJØME BYGNINGSRÅD
Arkiv nr. 9/101.04.114
Mottatt 20.03.90
Godkjent uten / med forbehold
Søk nr.
280 cm.


Reidar Solheim,
Byggmester,
Tjøme.
19.02.90.
TJØME BYGNINGSRÅD
Arkiv nr. 9/101.04.114
Mottatt 20.03.90
Godkjent uten / med forbehold
Søk nr.
280 cm.

Færder kommune

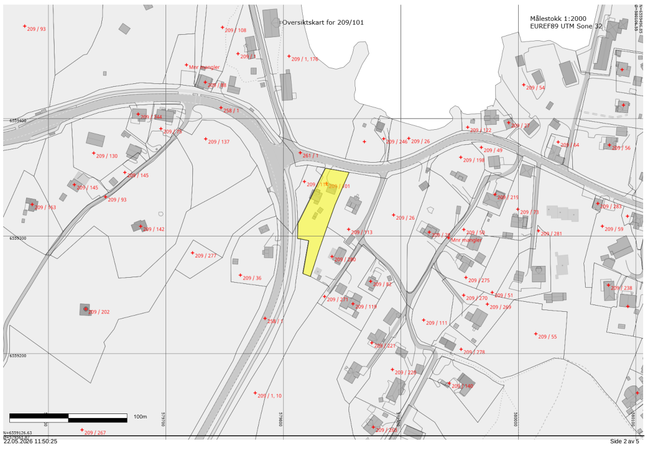
# Matrikkelkart

| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 3911 - Færder kommune | **209** | **101** | **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: 1677,50 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6559344,79 Øst: 579836,99

### Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje | | | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Løpenr | Nord | Øst | Lengde | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
| 1 | 6559268,21 | 579816,71 | Ikke spesifisert | Ukjent | 82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på | 200 | |
| | | | 28,44 | Ikke hjelpelinje | skjerm | 1000 | |
| 2 | 6559296,20 | 579821,77 | Ikke spesifisert | Umerket | 82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på | 200 | |
| | | | 6,83 | Ikke hjelpelinje | skjerm | 200 | |
| 3 | 6559297,59 | 579815,08 | Ikke spesifisert | Gjerdestolpe | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 2,84 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 4 | 6559298,06 | 579812,28 | Ikke spesifisert | Gjerdestolpe | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 12,91 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 5 | 6559310,97 | 579812,53 | Annen terrengdetalj | Umerket | 69 Beregnet | 5 | |
| | | | 4,49 | Ikke hjelpelinje | | 200 | |
| 6 | 6559314,99 | 579814,54 | Ikke spesifisert | Umerket | 82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på | 200 | |
| | | | 47,86 | Ikke hjelpelinje | skjerm | 200 | |
| 7 | 6559357,81 | 579835,91 | Ikke spesifisert | Geometrisk hjelpepunkt | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 20,55 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 8 | 6559354,19 | 579856,14 | Jord | Gjerdestolpe | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 30,15 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 9 | 6559326,53 | 579844,15 | Jord | Gjerdestolpe | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 19,78 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 10 | 6559307,90 | 579837,50 | Fjell | Bolt | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 20,43 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 11 | 6559288,59 | 579830,82 | Fjell | Bolt | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 17,29 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 12 | 6559272,17 | 579825,42 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 6,88 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 13 | 6559265,67 | 579823,18 | Jord | Gjerdestolpe | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 6,95 | Ikke hjelpelinje | | 200 | |

Færder kommune

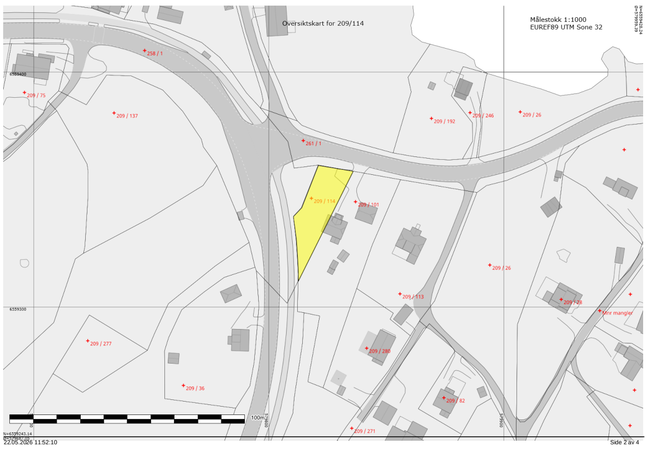
# Matrikkelkart

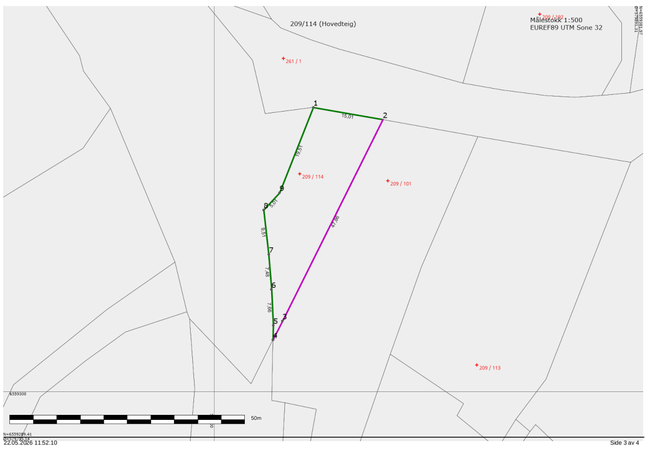
| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 3911 - Færder kommune | **209** | **114** | **0** | **0** |

## 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.








22.05.2026 11:52:10 Side 3 av 4

## Areal og koordinater

Areal: 518,60 Arealmerknad:

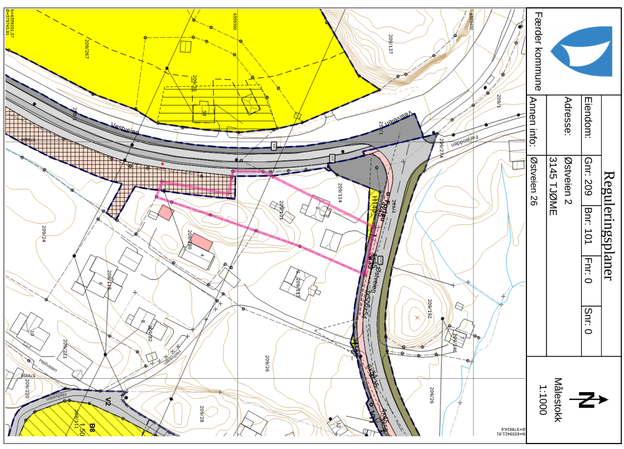
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6559346,27 Øst: 579818,23

### Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje | | | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Løpenr | Nord | Øst | Lengde | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
| 1 | 6559360,41 | 579821,12 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 5 | |
| | | | 15,01 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 2 | 6559357,81 | 579835,91 | Ikke spesifisert | Geometrisk hjelpepunkt | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 47,86 | Ikke hjelpelinje | | 200 | |
| 3 | 6559314,99 | 579814,54 | Ikke spesifisert | Umerket | 82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på | 200 | |
| | | | 4,49 | Ikke hjelpelinje | skjerm | 200 | |
| 4 | 6559310,97 | 579812,53 | Annen terrengdetalj | Umerket | 69 Beregnet | 5 | |
| | | | 3,07 | Ikke hjelpelinje | | 5 | |
| 5 | 6559314,04 | 579812,60 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 5 | |
| | | | 7,66 | Ikke hjelpelinje | | 5 | |
| 6 | 6559321,69 | 579812,19 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 5 | |
| | | | 7,48 | Ikke hjelpelinje | | 5 | |
| 7 | 6559329,15 | 579811,65 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 5 | |
| | | | 9,51 | Ikke hjelpelinje | | 5 | |
| 8 | 6559338,59 | 579810,54 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 5 | |
| | | | 5,01 | Ikke hjelpelinje | | 5 | |
| 9 | 6559342,27 | 579813,94 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 5 | |
| | | | 19,51 | Ikke hjelpelinje | | 5 | |

22.05.2026 11:52:10 Side 4 av 4



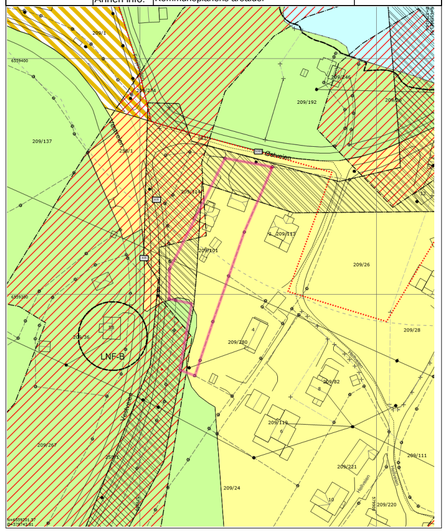

Reguleringsplaner
Eiendom: Gnr: 209 Bnr: 101 Frnr: 0 Snr: 0
Adresse: Østveien 2
3145 TJØME
Annen info: Østveien 26
Målestokk 1:1000
Færder kommune
Møreveien
Østveien
Tjømveien
Kjørevei
Gang- og sykkelveg
Kjørevei
Annen veggrunn, grøntareal
Kjørevei
Annen vegrunn
Kjørevei
Annen vegrunn, tekniske anlegg
Kjørevei
Annen vegrunn
Kjørevei
Annen vegrunn
Kjørevei
Annen vegrunn

Færder kommune

# Kommuneplan

| Eiendom: | Gnr: 209 | Bnr: 101 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Østveien 2<br>3145 TJØME | | | |
| Annen info: | Kommuneplanens arealdel | | | |

Målestokk 1:1000






## Tegnforklaring

- Byggegrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Mast
- Trase
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Fylkesveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for faresoner
- Andre sikringssoner
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Elv og bekk
- Toppunkt
- Annen sikring
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Skap
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn .
- KpBestemmelseOmråde
- Forbudsgrense sjø
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for sikringsoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Sirkeleiendom
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Masteomriss
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Ras- og skredfare
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Kystkontur
- Høydekurve



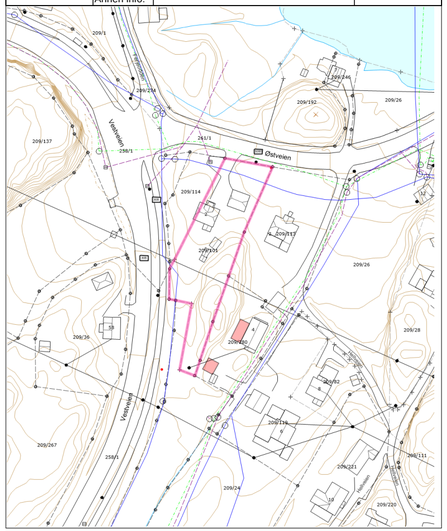


Færder kommune

# Oversiktskart med VA

| Eiendom: | Gnr: 209 | Bnr: 101 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Østveien 2<br>3145 TJØME | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000






## Tegnforklaring

- Kum - annen eier
- Spillvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Mast
- Trase
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- Kystkontur
- Høydekurve
- Sluk
- Vannledning uten Vestfold vann
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Skap
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Fylkesveg gatenavn .
- Elv og bekk
- Toppunkt
- Havflate
- Overvannsledning
- Sirkeleiendom
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Masteomriss
- Mønelinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve

1966/990042/91

REGISTRERING AV ELEKTRISK KRAFTLEDNING.

I kraftledningsregisteret for Tønsberg er i dag registrert Tjøme kom. Elektrisitetsverks høyspente fordelingsnett (17 kV). Det er opplyst at ledningen går over følgende eiendommer i Tjøme:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gnr. | 1, bnr. | 3 | Barkviken |
| " | 3, " | 5 og 12 | Sandbekk |
| " | 5, " | 1 | Glenne |
| " | 6, " | 2 | Gjervåg |
| " | 6, " | 10 | Frydenlund |
| " | 7, " | 1 og 5 | Bukkelie |
| " | 7, " | 2 | -"- |
| " | 7, " | 11 | Knatten |
| " | 8, " | 1 | Bandineborg |
| " | 8, " | 4 | Sundene Søndre |
| " | 8, " | 6 | Freberg |
| " | 8, " | 9 | Stranden |
| " | 9, " | 1 | Sundene nordre |
| " | 9, " | 8 og 15 | Nærkholmen |
| " | 9, " | 11 | Sundene nordre |
| " | 9, " | 12 og 16 | -"- og Nærkholmen nordre |
| " | 9, " | 14 | Sundøm nordre |
| " | 9, " | 28 | Grinden |
| " | 9, " | 29 | Fagerheim |
| " | 9, " | 33 | Lia |
| " | 9, " | 51 | Hein |
| " | 9, " | 60 | Casa Blanca |
| " | 9, " | 101 | Sundvoll |
| " | 9, " | 113 | Lundheim |
| " | 9, " | 137 | Kjonåsen |
| " | 9, " | 142 | |
| " | 9, " | 146 | Vilo |
| " | 11, " | 1 | Kråkere |
| " | 11, " | 3 | Hagen |
| " | 11, " | 5 | Bustangen |
| " | 11, " | 8 | -"- |
| " | 11, " | 9, 20 og 35 | Ryggen og Kråkere |
| " | 11, " | 13 | Kråkere |





| | | | |
|---|---|---|---|
| Gnr. | 11, bnr. | 14 og 31 | Kråkere og Fladstrand |
| " | 12, " | 1 og 64 | Mågerø |
| " | 12, " | 2 og 9 | -"- |
| " | 12, " | 4 | -"- |
| " | 12, " | 3 | Måkerøy |
| " | 13, " | 1 | Honerød |
| " | 13, " | 3 og 4 | Vallekjær søndre og nordre |
| " | 13, " | 14 | Knatten |
| " | 14, " | 3 | Holtene nedre |
| " | 14, " | 20 | Løvkollen |
| " | 15, " | 1 | Holtene øvre |
| " | 15, " | 2 | |
| " | 15, " | 3 | Holtene øvre |
| " | 15, " | 6 | -"- |
| " | 15, " | 7 | Fagerlund |
| " | 15, " | 11 | Bekkestua |
| " | 16, " | 1 og 3 | Holtekjær |
| " | 17, " | 1 | Gunnestad |
| " | 17, " | 2 | -"- |
| " | 17, " | 8 | -"- |
| " | 17, " | 17 | -"- |
| " | 17, " | 18 | -"- |
| " | 18, " | 7 og 13 | Haug øvre |
| " | 18, " | 57 | Krossen 2 |
| " | 19, " | 1 | Haug nedre |
| " | 19, " | 46 | Tomtebo |
| " | 20, " | 5 | Hulebakk |
| " | 20, " | 7 | -"- |
| " | 20, " | 17 | -"- |
| " | 21, " | 1 | Engø |
| " | 21, " | 2 | -"- |
| " | 26, " | 1 | Rød |
| " | 26, " | 17 | Kringsjå |
| " | 27, " | 1 | Brøtsø nordre |
| " | 27, " | 2 og 5 | -"- og Fagerli |
| " | 27, " | 3 | Brøtsø nordre |
| " | 27, " | 25 | Brøtsøstua |



| | | | |
|---|---|---|---|
| Gnr. | 28, bnr. | 1 | Brøtsø søndre |
| " | 28, " | 5 og 7 | -"- |
| " | 29, " | 1 | Nes |
| " | 29, " | 2 | " |
| " | 29, " | 3 | " |
| " | 29, " | 5 og 6 | Lagmannsund og Holmen |
| " | 29, " | 35 | Skjepaskjær store |
| " | 30, " | 1 og 2 | Vestgården |
| " | 30, " | 3 | -"- |
| " | 30, " | 4 | -"- |
| " | 30, " | 5 | -"- |
| " | 31, " | 4 | Østgården |
| " | 32, " | 5 og 67 | Lifjell og Toppen |
| " | 32, " | 7 | Storengren |
| " | 32, " | 73 | Knausen |
| " | 32, " | 106 | Trekanten |
| " | 32, " | 107 | Bergunn |
| " | 32, " | 116 | Berget |
| " | 33, " | 4 | Krute |
| " | 37, " | 2 | Megården |
| " | 37, " | 13 | Fjellvang II |
| " | 38, " | 1 og 5 | Oppegård |
| " | 38, " | 2 og 6 | -"- |
| " | 38, " | 18 og 24 | Haugen og Engen |
| " | 38, " | 3 | Oppegård |
| " | 38, " | 10 | Solheim |
| " | 38, " | 11 | Johnsgård |
| " | 38, " | 12 | Sommerro |
| " | 38, " | 17 | Berg |
| " | 39, " | 4 | Bjørnevåg |
| " | 40, " | 1 | Hola |
| " | 40, " | 5 | -"- |
| " | 40, " | 12 | Bakkely |
| " | 41, " | 1 | Gunnerød østre |
| " | 42, " | 1 og 3 | Helgerød |
| " | 42, " | 7 | -"- |
| " | 45, " | 1 | Hellesmo |
| " | 45, " | 2 | -"- |
| " | 45, " | 3 | -"- |



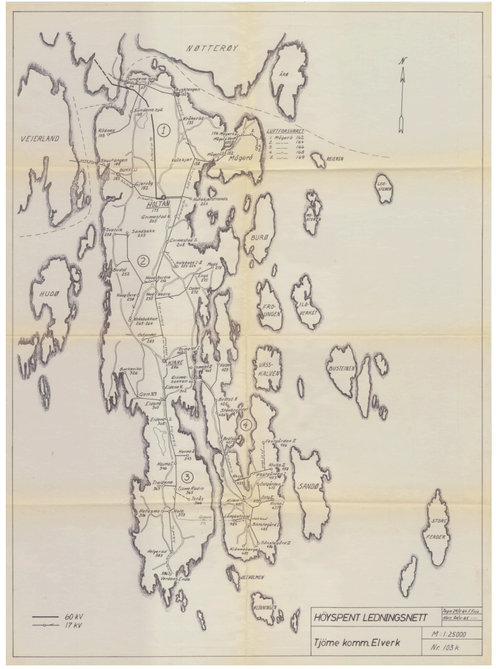
| | | | |
|---|---|---|---|
| Gnr. | 45, bnr. | 6 | Myren |
| " | 46, " | 5 | Kathrineborg |
| " | 46, " | 10 | Treidene |
| " | 47, " | 1 og 2 | Kolebekk |
| " | 47, " | 3 | -"- |
| " | 47, " | 14 | Lillerwendingen |
| " | 48, " | 1 | Otterøi |
| " | 48, " | 5 | -"- mellom |
| " | 49, " | 1 | Eidene |
| " | 49, " | 5 | Dagarli |
| " | 50, " | 2 | Kjære Øde |
| " | 50, " | 38 | Fjellstua |
| " | 51, " | 1 | Kjære nedre |
| " | 52, " | 1 og 2 | Kjære øvre - Solvang |
| " | 52, " | 3 og 4 | Kjære øvre |
| " | 53, " | 5 | Fagerheim |
| " | 53, " | 8 | Ormelet |
| " | 53, " | 40 | Lysheim |
| " | 53, " | 98 | Skogly |
| " | 53, " | 128 | Vinkelen |
| " | 55, " | 4 | Geo |
| " | 56, " | 9 og 12 | Åsli |
| " | 56, " | 45 | Ridjorde |

De som har innsigelse å gjøre mot adressten til den av hensyn til ledningen fornødne benyttelse av grunnen må innsende erklæring herom til undertegnede innen 2 -to- år etter nærværende kunngjørelse.

Hvis fortrinnsretten skal beholdes må også innen samme tidsrom være registrert eventuelle heftelser som rettsgyldig er pådratt ledningen før nærværende registrering.

Tønsberg sorenskriverembete, den 22. oktober 1966.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/990042/91
Attesteringstidspunkt 2026-05-22 11:49




Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/990042/91
Attesteringstidspunkt 2026-05-22 11:49




Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/15049/91
Attesteringstidspunkt 2026-05-22 14:28


Dagbok nr. 15049
Tønsberg Byrett 14 SEPT. 1989

**ERKLÆRING**

Som hjemmelshaver til gnr. 9, bnr. 1 i Tjøme kommune gir jeg herved eiendommen gnr. 9, bnr. 101 i Tjøme kommune rett til ett båtfeste på anvist sted på min eiendom.

Denne erklæringen er betinget av at rett for gnr. 9, bnr. 89 og 193 til 2 båtfester m.m. på gnr. 9, bnr. 1 (dagbokint 3417, datert 4/9 1964) frafalles og sletles som hefteise på gnr. 9, bnr. 1.

Denne erklæringen kan tinglyses som hefteise på min eiendom gnr. 9, bnr. 1.

Sundene, Tjøme, den 12. september 1989.

Som hjemmelshaver til
gnr. 9, bnr. 1 i Tjøme kommune.

Gunstein Sundene

RIKTIG GJENGITT BEKREFTES
OLAV A. THORUD
ADVOKAT

Avskrift av
Vedlagt til dagbok nr. 2791/1939
Tønsberg sorenskriverembede

# Erklæring.

Underskrevne eier av "Sundvold" gr.nr. 9 br.nr. 1
Skyldsatt den 24.8.1939 i Tjöme

i Tjöme tinglag har fått tillatelse til å anlegge en Kloakkledning

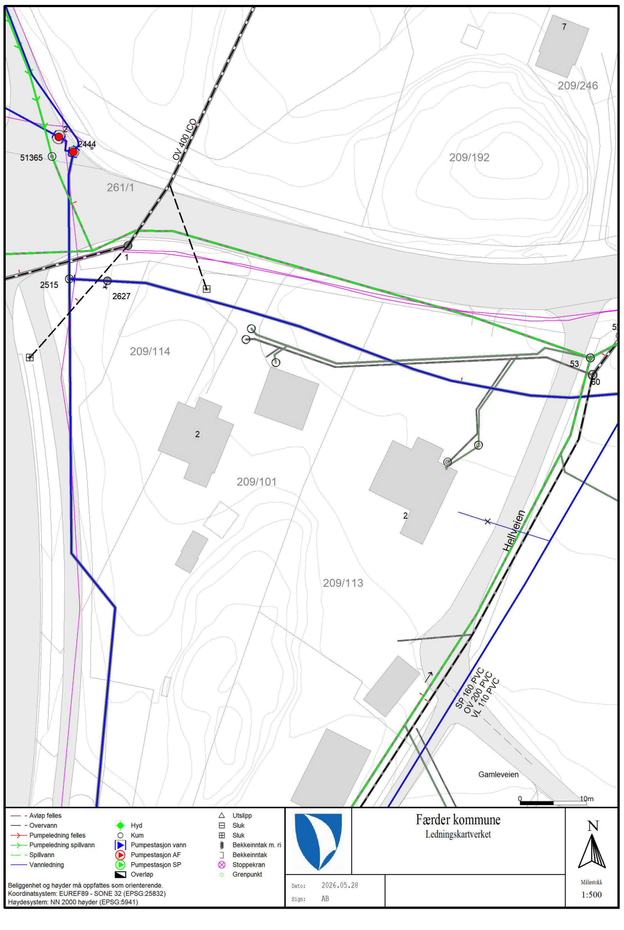
gjennem Kommuneveien på følgende betingelser:

1. Arbeidet må utføres efter veivesenets anvisning og således at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselsskilter.
2. Når arbeidet er er utført, settes veien i forsvarlig stand efter veivesenets anvisning.
3. Mulige ulemper for anlegget ved veivesenets reparasjons- eller utbedringsarbeider er veivesenet uvedkommende.
4. Eieren er ansvarlig for skade som ved anlegget måtte påføres veiområdet eller tredjemann.
5. Eieren er forpliktet til på egen bekostning å foreta de forandringer med anlegget — eventuelt fjerne det — som veivesenet senere måtte finne nødvendig. Hvis forandringen ikke er utført innen fastsatt frist, skal veivesenet være berettiget til uten videre å la arbeidet utføre for min/~~sin~~ eventuelt fremtidige eieres regning.
6. Arbeidet må ikke igangsettes før tinglyst erklæring foreligger hvis dette forlanges av veivesenet.
7. Ovennevnte betingelser vedtas. De blir å tinglyse på min/~~sin~~ bekostning med anmerkning i panteregistret for ovennevnte eiendom.

Sundene i Tjöme den 23.8.1939.

Sigurd Kyldsen





# Egne notater Østveien 2



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, skade-insekter, mus og rotter

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

**Boligkjøperpakke LEILIGHET**

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

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

**Pris**: Boligkjøperpakken Leilighet og 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 fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post 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 avhendings-loven 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 etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

## Vite mer? Les her!

Huseieme.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.**

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

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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 o.l. 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 nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag 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 inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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:** 28260211
**Adresse:** Østveien 2, 3145 TJØME
**Betegnelse:** GNR 209, BNR 101 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)**

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333
Salgsoppgaven er opprettet 19.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& BAKKE SØRVIK PARTNERS

www.partners.no