



Velkommen til

Østveien 444 - 3145 Tjøme
Grimstad nær sjøen!


EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Østveien 444
3145 Tjøme

Enebolig med kort gangsavstand til Grimestadbukta I Koselig hage I Takterrasse m/sjøutsikt I Sentralt på Tjøme!

- Sentral og sjønær beliggenhet ved Grimestad
- Selveiertomt på 604 m²
- Noe sjøutsikt fra takterrasse
- Hyggelig og sjarmernde hage
- Takterrasse på ca. 16 m² og takoppløft i 2. etasje fra 2007
- Romslig kjøkken med spise plass
- Stor stue-/spisestue med varmende peisovn
- Loftstue i 2. etasje
- To soverom hvorav ett ekstra romslig
- Ny takstein inkl. papp og lekter i 2007
- Deler av ytterkledning er utskiftet i 2013 og 2015
- Omklede yttervegger er etterisolert
- En rekke vinduer er utskiftet i blant annet år 2000
- Huset har en liten kryp-/steinkjeller med ca. 12 m² gulvareal
- Ca. 1,5 km til nærmeste dagligvareforretning
- 1,7 km til ungdomsskole og 3,8 km til barneskole
- Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 890 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	73 636
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	2 963 636
<u>BRA/BRA-I</u>		92/92 m ²
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Tomteareal</u>	ca. 603.90 m ²	
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		ca. 1890
<u>Energimerking</u>		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Jesper Snekkestad
Eiendomsmegler

908 52 527
jesper.snekestad@em1sorost.no



Velkommen til Østeveien 444 ved Grimstad på Tjøme, presentert av Eiendomsmegler 1 ved Jesper Snekkestad.



Eiendommen ligger i et sentralt, sjønært og trivelig bomijø ved Grimstad.



Det er noe sjøutsikt fra huset.





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	2 890 000
Omkostninger*	kr	73 636
Totalpris inkl. omk.	kr	2 963 636

*Omkostninger

Kr 72 250,- Dokumentavgift (2,5 % av salgssum)

Kr 545,- Tinglysing av skjøte

Kr 545,- Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr 296,- Grunnboksutskrift

Kr 73 636,- Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning.

Kr 14 700,- Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 88 336,- Sum omk. inkl. boligkjøperforsikring

Kr 17 500,- Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt)

Kr 91 136,- Sum omk. inkl. Boligkjøperforsikring Pluss

Kr 2 978 336,- Totalpris inkl. boligkjøperforsikring basert på prisantydning.

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

VELKOMMEN TIL ØSTVEIEN 444 VED GRIMESTAD PÅ TJØME

Velkommen til Østveien 444, en eiendom som ligger i et sentralt, sjønært og trivelig plassert ved Grimestad på Tjøme.

Eiendommen har kort vei til det meste. Skoler og barnehager ligger innen kort kjøreavstand. Dagligvareforretninger ligger ca. 1,5 km unna. Idrettsanlegg og golfbane finner man også innen kort avstand. Tur-/rekreasjonsområder ligger nærmest "rett utenfor egen dørstokk".

I nærmiljøet er det kun en kort spasertur til Grimestadbukta med badeplasser og småbåthavn.

Dette koselige huset, opprinnelig fra ca.1890, er innredet over to boligplan. Et hyggelig og koselig hus hvor hjemmets hovedoppholdsrom, med åpne og sosiale løsninger, er plassert i 1. etasje. I år 2000 er 1. etasjen påbygget med nytt baderom og ny entre. I 2. etasje finner man både loftsstue og to soverom. Ut for etasjen er det en flott takterrasse på ca. 16 m² med noe utsikt mot sjøen.

På vegne at eier og Eiendomsmegler 1 ved eiendomsmegler Jesper Snekkestad ønskes det velkommen til visning!

KORT FORTALT:

- Sentral og sjønær beliggenhet ved Grimestad
- Selveiertomt på 604 m²
- Gangavstand til Grimestadstranda og lokal småbåthavn
- Noe sjøutsikt fra takterrasse
- Hyggelig og sjarmernde hage
- Bygget ca. 1890
- Påbygget med entrè og nytt baderom i år 2000
- Takterrasse på ca. 16 m² og takoppløft i 2. etasje fra 2007
- Romslig kjøkken med spise plass
- Stor stue-/spisestue som strekker seg i hele husets lengderetning
- Varmende peisovn
- Loftstue i 2. etasje
- To soverom hvorav ett ekstra romslig
- Ny takstein inkl. papp og lekter i 2007
- Deler av ytterkledning er utskiftet i 2013 og 2015
- Omkledd ytttervegger er etterisolert
- En rekke vinduer er utskiftet i blant annet år 2000
- Huset har en liten kryp-/steinkjeller med ca. 12 m² gulvareal
- Ca. 1,5 km til nærmeste dagligvareforretning
- 1,7 km til ungdomsskole og 3,8 km til barneskole
- Velkommen til visning!

BELIGGENHET:

Eiendommen ligger ved Grimestad på Tjøme, et etablert boligområde som anses som rolig og trygt. Beliggenheten gir nærhet til Tjøme sentrum, hvor man finner dagligvarebutikker (ca. 1,8 km til Coop Extra Tjøme/ca. 1,6 km til Rema1000 Tjøme) , apotek, bibliotek, kirke, skoler, barnehager og andre servicetilbud som dekker de fleste daglige behov.

Det er kort gangavstand til Grimestadstranda med badeplasser og lokal småbåthavn hvor man kan søke om båtplass.

Tjøme er kjent som en av de mest attraktive øyene i Vestfold, med en kombinasjon av fastboende og et rikt sommerliv. Her finner man et unikt kystlandskap med svaberg, små vikar og tilgang til Færder nasjonalpark. Øya er et eldorado for friluftsliv, med gode turmuligheter både langs sjøen og i skogsterreng, samt nærhet til populære utfartssteder som Verdens Ende.

Området er samtidig lett tilgjengelig fra fastlandet, med broforbindelse til Nøtterøy og videre til Tønsberg. Dette gir en balansert kombinasjon av rolige omgivelser og enkel tilgang til byens fasiliteter. Bussholdeplass ligger et steinkast unna med avganger for linje RE11 og RX11.

Se for øvrig nabolagsprofil for ytterligere beskrivelse av nærområdet og dets fasiliteter.

INNHold:

Husets inndeling er som følger:

1. ETASJE (BRA-i 59 m²):

ENTRÈ med garderobeplass.

GANG med åpen trappoppgang til 2. etasje.

BOD - praktisk plassert sentralt i gangen.

Lyst og hyggelig KJØKKEN med spise plass.

Romslig STUE-/SPIESTUE i hele husets lengderetning.

2. ETASJE (BRA-i 33m²):

Lys LOFTSTUE med synlige hanebjelker og påbygget takoppløft mot vest.

TO SOVEROM hvorav ett er et ekstra stort hovedsoverom.

I 2. etasje er det også LAGRINGSKOTT mot/ved knevegger.

TAKTERRASSE:

Eiendommen har en ca. 16 m² vestvendt takterrasse hvor man kan nyte usjenerte omgivelser, fine solforhold og til og med noe utsikt mot Oslofjorden og deler av skjærgården. Her er det god plass til utendørsmøbler, sone for grilling og annet. Terrassen har tredekke og trapp ned til hagen.

KJELLER (BRA-i: 0 m² - AHL: ca. 12 m²)

Rom med lav høyde - ikke målbart. Gulvflaten i rommet er ca. 12 m².

PLANSKISSER:

Vedlagt følger planskisser som illustrerer inndelingen av boligen. Disse er kun ment for å gi et innblikk hva angår rominndeling og muligheter og er ikke å anse som noen eksakt og målsatt plantegning eller detaljtegning.

STANDARD:

ET UTVALG AV PÅKOSTNINGER FRA OG MED ÅR 2000:

2015: Ett vindu i 1. etasje skiftet.

2013 og 2015: Deler av ytterkledning er utskiftet

2013 og 2015: Omkledd yttvervegger er etterisolert

2007: Ny takstein inkl. papp og lekter

2007: Vinduer i loftsetasje skiftet.

2003: Vinduer i loftsetasje skiftet.

2000: Tilbygg oppført, nytt bad etablert.

2000: Varmtvannsbereider ca. 200 liter installert (produsert i 1999)

Huset har en hyggelig atmosfære for kvalitetene i de ulike rom beskrives som følger:

GULVER, INNVERVEGGER OG HIMLINGER:

Innvendig fargebruk er gjennomgående lys og trivelig. Gulv av laminat, heltregulv og flis.

Innervegger med trepanel og panelplater. Himlinger er utført med trepanel og himlingsplater.

KJØKKEN MED SPISEPLASS:

Kjøkkenet har en plassering i 1. etasje som gjør rommet til ett av hjemmets naturlige midtpunkt. Rommet er skjermet fra stuen i 1. etasje, men har en åpen brystningsvegg mot stuen i samme etasje hvor morgenlyset slipper inn! Åpningen gjør også at man kokkelere mens man holder samtalen i gang med de som oppholder innerst i stuen eller hygger seg sammen med deg ved kjøkkenets egne spiseplass. Fra vinduene mot vest, ved spiseplassen på kjøkkenet, er det fin nærkontrakt med hagen på baksiden av huset. Vinduer sørger for et fint innslipp av dagslys. Innredningen har malte, hvit fronter som matcher det øvrige stiluttrykket i hjemmet. De mørke og laminerte benkeplatene skaper kontrastfarge mot de ellers så lyse fargene i rommet. Legg merke til andre detaljer som integrert lys under vitrineskapene, nær takhøye overskap og fliser mellom over-/underskap. På kjøkkenet er det avsatt plass for frittstående kjøøl/fryseskap og komfyr. Integrert oppvaskmaskin (smal modell) medfølger. Det er adkomst via luke i gulv i kjøkkenet til steinkjelleren som har ca. 12 m² gulvflate.

STUEN OG SPISESTUEN MED PEISOVN:

Stuen og spisestuen er et lyst og hyggelig rom. Rommet strekker seg i hele husets lengderetning og mot hagen i øst., i samme himmelretning er det rikelig med vinduer. Det er også et vindu mot syd i tillegg til åpningen mot deler av kjøkkenet hvor naturlig dagslys også slippes inn fra vest. Det er god plass til flere "avdelinger". Her er det plass til spisestuebord hvor man kan samle familie og venner til hyggelig samvær. Det er også god plass til sitte-/loungegruppe. Stuens utforming gjør at innerste delen oppleves usjenert og nærmest som en "egen sone" med tanke på skjerming fra kjøkkeninnredningen. Sentralt i rommet sørger en lite plasskrevende Dovre peisovn for peiskos og ekstra god varme på mørke vinterkvelder. I takbjelken, omtrent midt i rommet, er det integrerte downlights.

ENTRÈ/GANG MED BOD:

Huset har et klassisk inngangsparti med godt overbygg (takterrassen) som skjermer boligens hovedinngangsdør. Legg merke den koselige gangstien med elvesteinsgrus og blomsterbed som leder frem til inngangsdøren. Inngangspartiet har for øvrig kort vei fra gårdsplassen. En lys entrè, som ligger i påbygg fra år 2000, ønsker deg og dine gjester velkommen inn i hjemmet. Fliser sørger for slitesterk gulvflate, varmekablene under disse gir en suveren varmekomfort. Det er plass til oppbevaringsmøbler hvor skotøy og annet kan ryddes pent vekk. Rommet har en åpen nisje med garderobeanheng. Gangen er lys og trivelig hvor man særskilt bør merke seg vinduene mot nordveggen, i trappeløpet, som slipper inn naturlig dagslys til rommet. I boden, plassert under trappen som leder opp til 2. etasje, er det ekstra lagringsplass.

BADEROMMET - NYTT FRA ÅR 2000:

Hjemmets baderom er ligger i tilbygg fra år 2000. Badet rommet byr på mange fine detaljer, lyse farger, tradisjonelt flisvalg og innredninger med god oppbevaringsplass. Det flislagte gulvet, med varmekabler, har diagonallagte lyse grå fliser. Gulvflisene passer samlet inn med de lyse veggflisene av samme dimensjon. I dusjløsningen, innerst i rommet, finner man dusjkabinett med ovale glidedører av herdet glass.

Baderomsinnredningen byr blant annet på en bred servant, underskap med både skuffer og skapdører, overskap, overskaphyller og midtstilt veggspil. Badet har videre sokkeltoalett. Vinduet mot vest slipper inn naturlig dagslys!

STUEN I 2. ETASJE:

Her bys det på et allsidig og flerbruksvennlig rom. Dette rommet, plassert på øverste nivåplan, ligger fint skjermet fra hjemmets øvrige hovedoppholdssoner i 1. etasje. Et ypperlig rom dersom man enten vil trekke seg tilbake fra kjøkken-/stuesonen eller noen i familien ønsker sin "egen avdeling". Det er plass til sofa-/lounge møbel og arbeidsplass - alt etter eget ønske! Synlige hanebjelker tilfører en fin karakter til rommet. Arken, som vender ut mot baksiden av huset i vest, sørger for god takhøyde og innslipp av naturlig dagslys! Det store vinduet mot nord søker for ytterligere naturlig lys. Dette oppløftet er bygget i 2007.

SOVEROMMENE:

Soverommene, plassert i 2. etasje, har begge inngang fra stuen i samme etasje.

Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng, eventuelt nattbord og plass for til eksempel arbeidsplass eller annet. Et stort sydvendt galvindu slipper inn godt med lys til rommet. Plass-innbygget garderobeskap, i kombinasjon med gulvede kott, gjør det lett å holde god orden i klær og skotøy.

Hjemmets andre soverom, med små vinduer mot ark/oppløft i "øst, ligger på motsatt side i 2. etasjen. Skråvegger sørger for en lun og koselig atmosfære.

ELEKTRISK ANLEGG:

230V elektrisk anlegg med 50A hovedsikring. Anlegget har utelukkende automatiske sikringer.

Det elektriske anlegget ble senest kontrollert den 15.12.2022. Det foreligger ingen pålegg om utbedringer.

TILSTANDSRAPPORT OG OPPSUMMERING AV TILSTANDSGRADER:

Det foreligger en tilstandsrapport fra Sertifisert Takstingeniør Ståle Brattestå.

En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet av en autorisert takstmann. Tilstandsrapporten, hvor innholdet i denne er regulert i egen forskrift, gir en vurdering og beskrivelse av eiendommens byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendommen. Den bygningsfaglige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. Det er opp til selger å avgjøre hvorvidt det skal innhentes slik rapport eller ikke ved salg av eiendom. Både tilstandsrapport og selgers egenerklæringskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven for denne eiendommen.

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;

- 1 stk. tilstandsgrad 1 (TG1)
- 25 stk. tilstandsgrad 2 (TG2)
- 7 stk. tilstandsgrad 3 (TG3)

Tilstandsgradene tilsier hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og hva de angir, se vedlagte tilstandsrapport. Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

De syv TG-3 anmerkningen er som følger:

Utvendige trapper: Manglende rekkverk, lave høyder og åpninger i rekkverk. Rekkverk må monteres/endres.

Kostnadsestimat: under 10 000 kr.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Høydeforskjeller over 30 mm og vibrasjoner i gulv. Må kartlegges og evt. rettes opp.

Kostnadsestimat: under 10 000 kr (kartlegging).

Pipe og ildsted: Mangler ildfast plate under sotluke, pipevanger ikke synlige på alle sider. Må gjøres tilgjengelig og eventuelt monteres rehab-rør.

Kostnadsestimat: 50 000 100 000 kr.

Branntekniske forhold: Røykvarslere mangler, slukkeapparat er eldre enn 10 år. Utstyr må etableres/fornyes.

Kostnadsestimat: under 10 000 kr.

Forstøtningsmurer: Sprekker i betongmur og manglende rekkverk. Rekkverk/sikring må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 50 000 kr.

Bad/vaskerom sluk, membran og tettesjikt: Ukjent membran, utilgjengelig sluk under dusjhjørne. Må etableres løsning med tilgjengelig sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 50 000 kr.

Kjøkken avtrekk: Mangler mekanisk avtrekk fra kokesone. Forsert avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 50 000 kr.

TG-2 anmerkningene er relatert til forhold med kommentarer til utvendige forhold med takteking og takkonstruksjon, nedløp/beslag, veggkonstruksjon, vinduer og balkonger/terrasser. De innvendige forholdene er relatert til kommentarer for overflater, krypkjeller, trapper og dører. Det er også kommentarer ved forhold på baderom og kjøkken. For tekniske installasjoner er det kommentarer relatert til vannledninger, avløpsrør, ventilasjon, vv-tank, og elektrisk anlegg. For tomtforhold er det kommentarer til forhold relatert til fuktsikring/drenering, grunnmur/fundamenter, terrengforhold og utvendige vann-/avløpsforhold.

Inngående beskrivelse av TG2 forholdene fremkommer av tilstandsrapporten som må leses. Det vises forøvrig til rapportens øvrige beskrivelser med detaljer og tilstandsvurderinger som er del av salgsoppgave som må leses før inngivelse av bud.

Andre utgifter

Kjøper må påregne kostnader til bygnings- og innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge av ulike forhold som blant annet samleforsikringer m.m., og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 19 351 pr. år for 2025. I dette inngår vann, avløp, renovasjon og feiegebyr.

Det er ikke installert vannmåler som gjør at kommunale avgifter vil variere etter forbruk av vann-/avløp.

Det er per i dag ikke eiendomsskatt i Færder kommune.

Registerbetegnelse

Gnr. 217, bnr. 22 i Færder kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 92 m²

BRA total: 92 m²

1. etasje

BRA-i: 59 m². Entré, Bad/vaskerom, Gang m/trapp, Kjøkken, Stue, Kott under trapp

2. etasje

BRA-i: 33 m². Loftstue m/trapp, 2 Soverom, Kott

TBA: 16 m². Takterrasse med adkomst via trapp fra terreng.

Ikke målbare arealer

Kommentar fra takstmann:

Kjeller er ikke medtatt i BRA, da takhøyde er mindre enn 1,90m.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Det er opparbeidet parkeringsplass på egen tomt. Merk deg at det er tinglyst veg- og parkeringsservitutt for naboeiendom i vest, se beskrivelse av eiendommens tomt for ytterligere informasjon.

Tomt

Tomteareal er 603.90 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en opparbeidet tomt på ca. 604 m². Tomten er noe skrånende, men er i hovedsak opparbeidet med plenarealer rundt huset og i stor utstrekning innrammet av hekk og gjerde.

Rundt boligen er det prydbusker, frukttrær og naturpregede partier som gir en skjermet og grønn ramme. På eiendommen er det en frittstående trapp som leder opp til takterrasse, samt gangstier og mindre sitteplasser.

Tomten grenser til både vei og nabolag, men har en skjermet beliggenhet bak hekk og vegetasjon. Eiendommen har hvitt stakittgjerde mot veisiden og forstøtningsmur i naturstein.

Ved oppkjørselen til eiendommen er det gårds plass med biloppstillingsplass. Det gjøres særskilt oppmerksom på at tilgrensende naboeiendom i vest, gbnr. 17/115, har tinglyst rett til å benytte vei/oppkjørsel i opptil to meters bredde over eiendommen og biloppstillingsplass for en bil på tomten til Østveien 444. Rettigheten er tinglyst og tinglysningsavtalen er vedlagt i salgsoppgaven (dagboknr. 10789 av 9/9-1998).

For tomtegrenser; Se matrikkelkart og situasjonskart i salgsoppgaven.

Byggeår

Bygget er antatt oppført rundt 1890. Senere påbygget i år 2000 i 1. etasje og ombygget ark i 2007.

Innbo og løsøre

Vennligst se tilbehørsliste som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti..

Avstander til skoler og barnehager

Beliggenhet

- Randineborg barnehage (0-5 år) - 3.5 km
- Lindhøy barnehage (1-5 år) - 4 km
- Brattås barnehage (0-5 år) - 9,4 km

Avstand til skoler:

- Lindhøy skole (1-7 kl.) - 3,8 km
- Tjøme ungdomsskole (8-10 kl.) - 1,7 km
- Nøtterøy videregående skole - 11,9 km

Skolekrets: Skolekrets 1 - Lindhøy. .

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven.

Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1 skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon

For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

Byggemåte

Boligen er en enebolig som antas oppført rundt 1895, med et tilbygg fra 2000. Huset er oppført i trekonstruksjon, og enkelte deler kan være bygget med eldre tømmerkasse i veggene. Fasaden har liggende bordkledning, og det er benyttet både eldre og nyere vinduer. Flere vinduer er fra 2000-tallet, mens andre er eldre med koblet glass og varevinduer. Hovedytterdør er malt tre. Taket er tekket med betongtakstein, med eldre plassbygget takkonstruksjon og beslag i plastbelagt/lakkert stål. Over inngangspartiet er det en syd- og vestvendt takterrasse på ca. 16 m².

Innvendig består boligen av tradisjonelle konstruksjoner med trebjelkelag som etasjeskillere, gulv av laminat, heltregulv og flis, samt vegger med trepanel og panelplater. Himlinger er utført med trepanel og himlingsplater. Det er registrert skjevheter og vibrasjoner i gulv, noe som er typisk for eldre konstruksjoner. Boligen har mursteinspipe og vedovn, samt malt tretrapp og fyllingsdører. Kjellerdelen er en lav steinkjeller/stubbekjeller med adkomst via luke i gulv, hvor blant annet varmtvannsbereder og stoppekran er plassert.

Boligen står på grunnmur av natur- og sparestein. Det er registrert en forstøtningsmur i betong, med enkelte sprekker og manglende sikring etter dagens krav. Drenering er dels av eldre dato og dels fra tilbygget i 2000.

For ytterligere beskrivelse av byggemåte, se tilstandsrapport.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Færder kommune opplyser at det ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i sine arkiver for boligen. Videre foreligger det ikke originale byggetegninger. Det er grunn til å sannsynliggjøre at dette skyldes husets opprinnelige alder (ca. 1890). Lovlighet i forhold til de ulike roms bruk i huset er av disse årsaker ikke mulig å foreta da plantegninger ikke eksisterer i kommunalt bygningsarkiv. Boligen er registrert som "tatt i bruk" i Færder kommune.

Det foreligger kun fasadetegninger fra 1999 som gjelder et tilbygg, samt fra 2007 i forbindelse med oppløft av taket. Kopier av de tilgjengelige tegningene er vedlagt salgsoppgaven.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Eventuelle hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Oppvarming med vedovn og elektriske varmekilder. Under flislagte gulv i entre og på badetrom er det elektriske varmekabler. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

Det foreligger rapport etter tilsyn med fyringsanlegg på eiendommen fra VIB (Vestfold interkommunale brannvesen), datert 8. oktober 2025. Følgende ble påpekt med avvik som vil

følge eiendommen ved salg:

- Defekt sotluke
 - Skorstein er kledd på to sider, en skorstein skal være synlig for kontroll på minst to sider
 - Det mangler røykdetektorer i etasjene og slukkerutstyr mangler service
- Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca. 17 600 kWh. opplyst av Lede. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert av bygningssakkyndig er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd G. Kopi av energiattest kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd

Det foreligger ingen opplysninger om hvorvidt, eller på hvilken måte, eiendommen er tilknyttet internett. Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie

Bebyggelsen består av enebolig med en boenhet, den har ingen ekstra bo-/utleieenhet utover denne.

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre eiendommen leies ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Ifølge opplysninger mottatt av kommunen ligger eiendommen i et område som har middels til lav aktsomhet for radon.

Boplikt

Ja

Kommunen har innført konsesjonsgrense 0, det vil si boplikt på alle boligeiendommer. Eiendommen forutsettes derfor benyttet som helårsbolig.

Regulering

Gjeldende regulering: Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og frisikt i reguleringsplan for Feierskauen-Holtane (planID 3911 T2012002), vedtatt 17.12.2014.

Kommuneplan/kommunedelplan: I kommuneplanens arealdel for Færder kommune, vedtatt 06.09.2023, er eiendommen avsatt til boligbebyggelse – nåværende. Eiendommen omfattes også

Andre opplysninger

av hensynssoner for byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, samt hensynssone for ras- og skredfare.

Regulering under arbeid: Det er ikke igangsatt planarbeid som berører eiendommen.

Relaterte planer: Ingen relaterte planer er registrert for eiendommen.

Planforslag: Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Kopi av kart, reguleringsplaner og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger innenfor et område registrert med SEFRAK-bygning (eldre bygning registrert i kulturminnedatabasen). Dette medfører ingen automatisk vernestatus, men innebærer at bygningen er registrert som kulturhistorisk.

Videre ligger eiendommen i et område med lav risiko for kvikkleire ifølge NVEs aktsomhetskart.

Området er vurdert med hensyn til støysoner, men det er ikke registrert rød eller gul støysone fra veg, bane, flyplass eller skytefelt på eiendommen.

Ingen andre alvorlige risikoforhold er registrert for eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst direkte fra fylkesvei.

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Vannrør som kommer inn i kjeller er av plast men det foreligger ingen informasjon om når vannrør er skiftet eller hvor langt ut de er skiftet.

Det foreligger felles ledninger med andre eiendommer, men ingen kommunale ledninger går over eiendommen. Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder, og det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelle utskiftninger.

For eldre eiendommer opplyses det på generell basis at det kan komme kommunale pålegg om utbedring av vann- og avløpsanlegg, særlig for boliger oppført før 1975. Typiske forhold er manglende separering av overvann og spillvann, aldrende ledninger eller feilaktig tilkobling av takvann til kommunalt nett.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 866 229 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 3 464 914 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmeidler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven.

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Bud og eventuelle budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Det gjøres oppmerksom på at utskrift av budjournal, iflg. forskrift til Lov om eiendomsmegling, vil bli gitt til kjøper og selger av eiendommen etter at handelen er kommet i stand. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Dersom selger ikke er forbruker, vil bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12 første virkedag etter siste annonserte visning, ikke gjelde.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Camilla Christina Selnes
Raymond André Sunde

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Megler gjør derfor oppmerksom på at selger/ arvinger ikke har bebodd eiendommen i nyere tid eller ikke bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som selger ikke kjenner til. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

Heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3911/217/22:

21.05.1952 - Dokumentnr: 1786 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:217 Bnr:115

Kort oppsummert: Eiendommen er belastet med en rettighet som gir gnr. 217 bnr. 115 rett til bruk av båt/bryggeplass.

05.06.1954 - Dokumentnr: 1258 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:217 Bnr:115

Gjelder denne registerenheten med flere

Kort oppsummert: Eiendommen er belastet med en bestemmelse som gir gnr. 217 bnr. 115 vannrett.

13.12.1971 - Dokumentnr: 6175 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:217 Bnr:256

Gjelder denne registerenheten med flere

Kort oppsummert: Eiendommen er belastet med en bestemmelse som gir gnr. 217 bnr. 256 rett til utkjøring til fylkesvei via felles vei over gnr. 217 bnr. 22 og 26.

10.10.1978 - Dokumentnr: 6093 - Erklæring/avtale

Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0 m , Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

RETTIGHETSHAVER: GNR. 17 BNR. 256

Gjelder denne registerenheten med flere

Kort oppsummert: Eiendommen er belastet med en erklæring som gir gnr. 17 bnr. 256 rett til å bygge inntil felles grense, i en avstand på 0 meter. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet.

09.09.1998 - Dokumentnr: 10789 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:217 Bnr:115

Gjelder denne registerenheten med flere

Kort oppsummert: Eiendommen er belastet med en rettighet som gir eier av gnr. 217 bnr. 115 rett til å benytte vei i opptil to meters bredde over eiendommen, ned til parkeringsplass ved Østveien. Ved enden av gangveien skal det være plass til oppstilling for én bil.

18.10.1892 - Dokumentnr: 900044 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3911 Gnr:217 Bnr:17

10.12.1951 - Dokumentnr: 4592 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3911 Gnr:217 Bnr:115

13.10.1971 - Dokumentnr: 4912 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3911 Gnr:217 Bnr:256

15.06.2015 - Dokumentnr: 532552 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3911 Gnr:217 Bnr:391

28.07.2015 - Dokumentnr: 684396 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:217 Bnr:391
Kort oppsummert: Eiendommen er belastet med en rettighet som gir eier av gnr. 217 bnr. 22 adgang til å krysse gnr. 217 bnr. 391 for å komme inn i skogen.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS
-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

Meglerforetaket mottar en fast godtgjørelse i form av markedsbidrag fra SpareBank 1 (morselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgaven.

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om meglers vederlag og utlegg:

Provisjon 1,5%
Markedspakke: kr 14 500,-
Tilrettelegging: kr 17 950,-
Oppgjørshonorar: kr 9 900,-
Garantipremie: kr 3 100,-
Visningspakke - ubegrenset med antall fellesvisninger: kr 3 500,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Egenerklæringen, som er vedlagt i salgsoppgaven, er dermed rutinemessig ikke besvart. Eiendommen kan ha skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningsesakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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 bygningsesakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en

forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsubjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen og alle omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto ved tidspunkt for overtakelse.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen, kan selger kreve lovens forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen dersom innbetalt beløp ikke kan disponeres over av meglerforetaket/selger. Forsinkelsesrente beregnes fra avtalt overtakelsetidspunkt og fremt til hele kjøpesummen, samt omkostninger, er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto, så fremt disse utgjør mer enn 1/2 rettsgebyr. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Samme renteberegning skjer dersom nødvendige dokumenter, som må være tinglyst før innbetalt beløp kan disponeres, ikke er overlevert megler i undertegnet og bekreftet stand innen overtakelsesdato.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Opplysninger fra kommunen
- Relevante tinglyste serviutter/heftelser

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Jesper Snekkestad

Eiendomsmegler

Telefon: 908 52 527

E-post: jesper.snekestad@em1sorost.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS, avd. Tønsberg

Postboks 55

3106 NØTTERØY

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

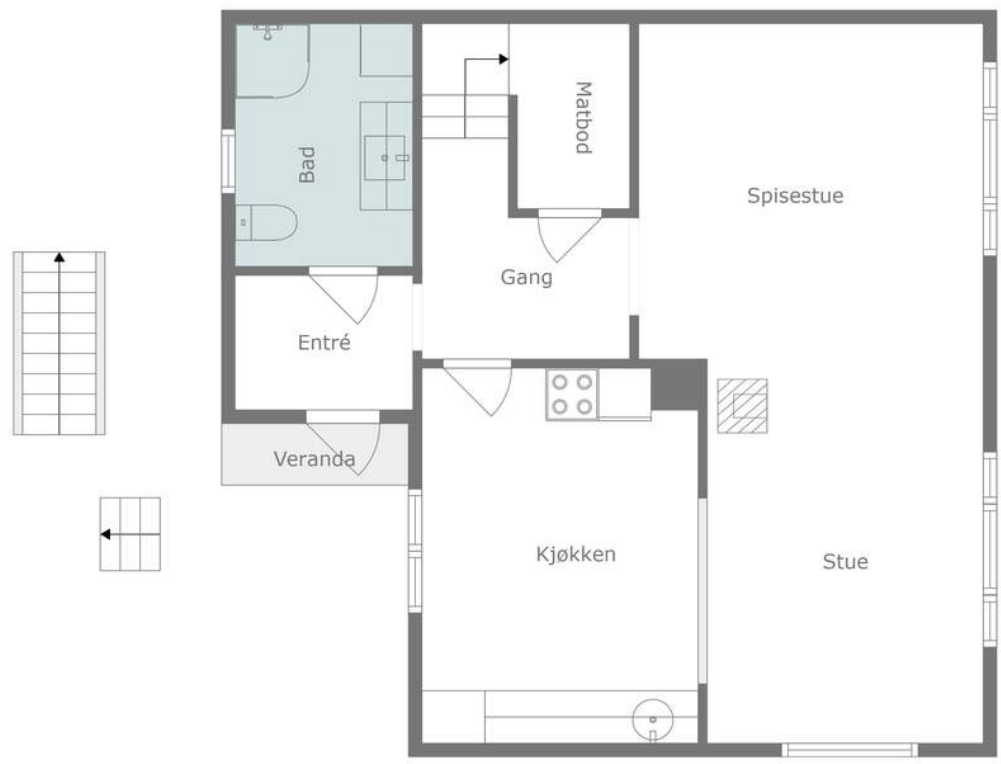


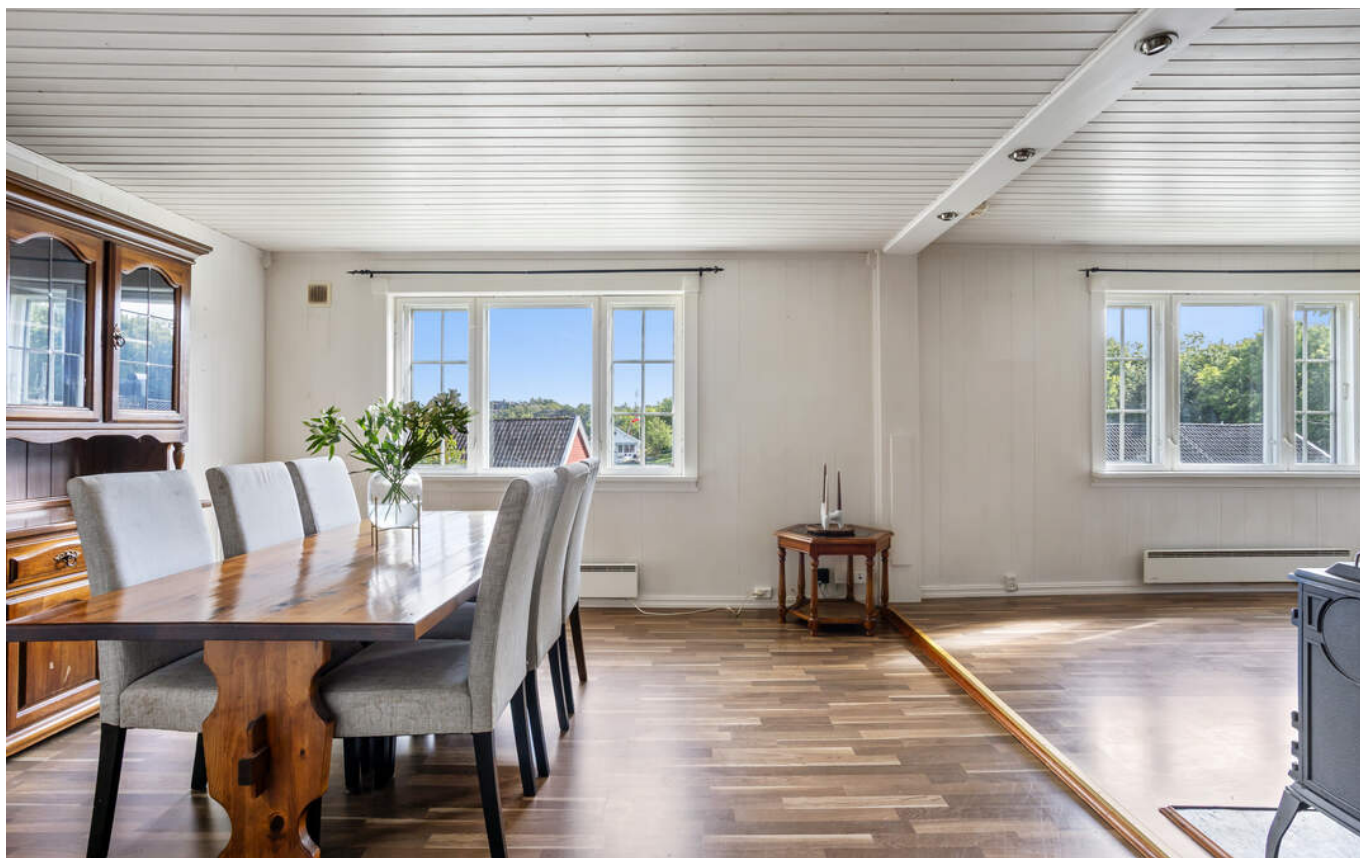




Østveien 444

1. etasje





Stuen og spisestuen er et lyst og hyggelig rom. Rommet strekker seg i hele husets lengderetning og mot hagen i øst., i samme himmelretning er det rikelig med vinduer. Det er også et vindu mot syd.



Det er god plass til flere "avdelinger". Her er det plass til spisestuebord hvor man kan samle familie og venner til hyggelig samvær. I takbjelken, omtrent midt i rommet, er det integrerte downlights.







Det er også god plass til sitte-/loungegruppe.



Stuens utforming gjør at innerste delen oppleves usjenert og nærmest som en "egen sone" med tanke på skjerming fra kjøkkeninnredningen.



Innredningen har malte, hvit fronter som matcher det øvrige stiluttrykket i hjemmet. De mørke og laminerte benkeplaten skaper kontrastfarge mot de ellers så lyse fargene i rommet.



Kjøkkenet har en plassering i 1. etasje som gjør rommet til ett av hjemmets naturlige midtpunkt. Rommet er skjermet fra stuen i 1. etasje, men har en åpen brystningsvegg mot stuen i samme etasje hvor morgenlyset slipper inn!





Fra vinduene mot vest, ved spiseplassen på kjøkkenet, er det fin nærkontrakt med hagen på baksiden av huset. Vinduer sørger for et fint innslipp av dagslys.



Åpningen gjør også at man kokkelere mens man holder samtalen i gang med de som oppholder innerst i stuen eller hygger seg sammen med deg ved kjøkkenets egne spiseplass.





En lys entrè, som ligger i påbygg fra år 2000, ønsker deg og dine gjester velkommen inn i hjemmet. Fliser sørger for slitesterk gulvflate, varmekablene under disse gir en suveren varmekomfort.



Gangen er lys og trivelig hvor man særskilt bør merke seg vinduene mot nordveggen, i trappeløpet, som slipper inn naturlig dagslys til rommet. I boden, plassert under trappen som leder opp til 2. etasje, er det ekstra lagringsplass.



Legg merke den koselige gangstien med elvesteinsgrus og blomsterbed som leder frem til inngangsdøren. Inngangspartiet har for øvrig kort vei fra gårdsplassen.

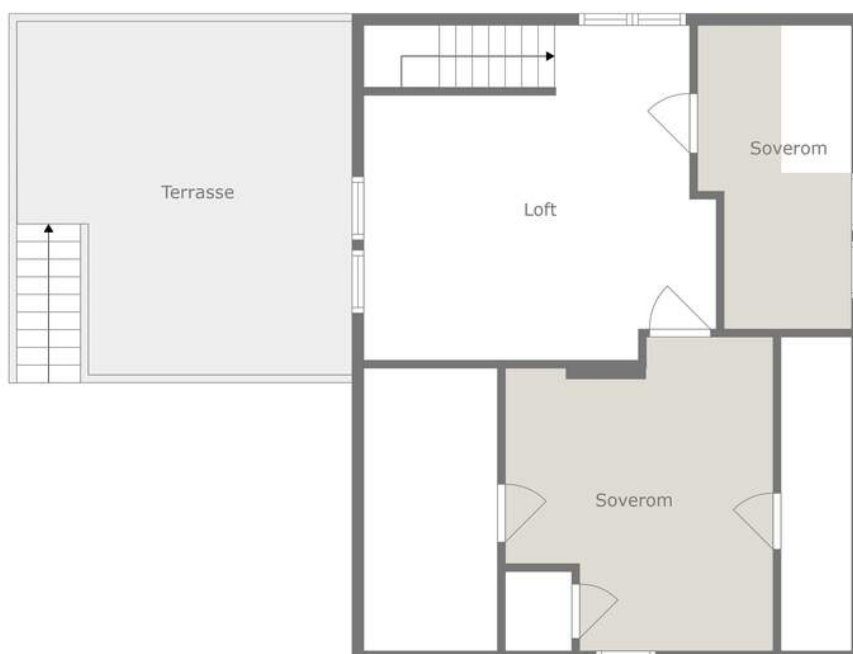
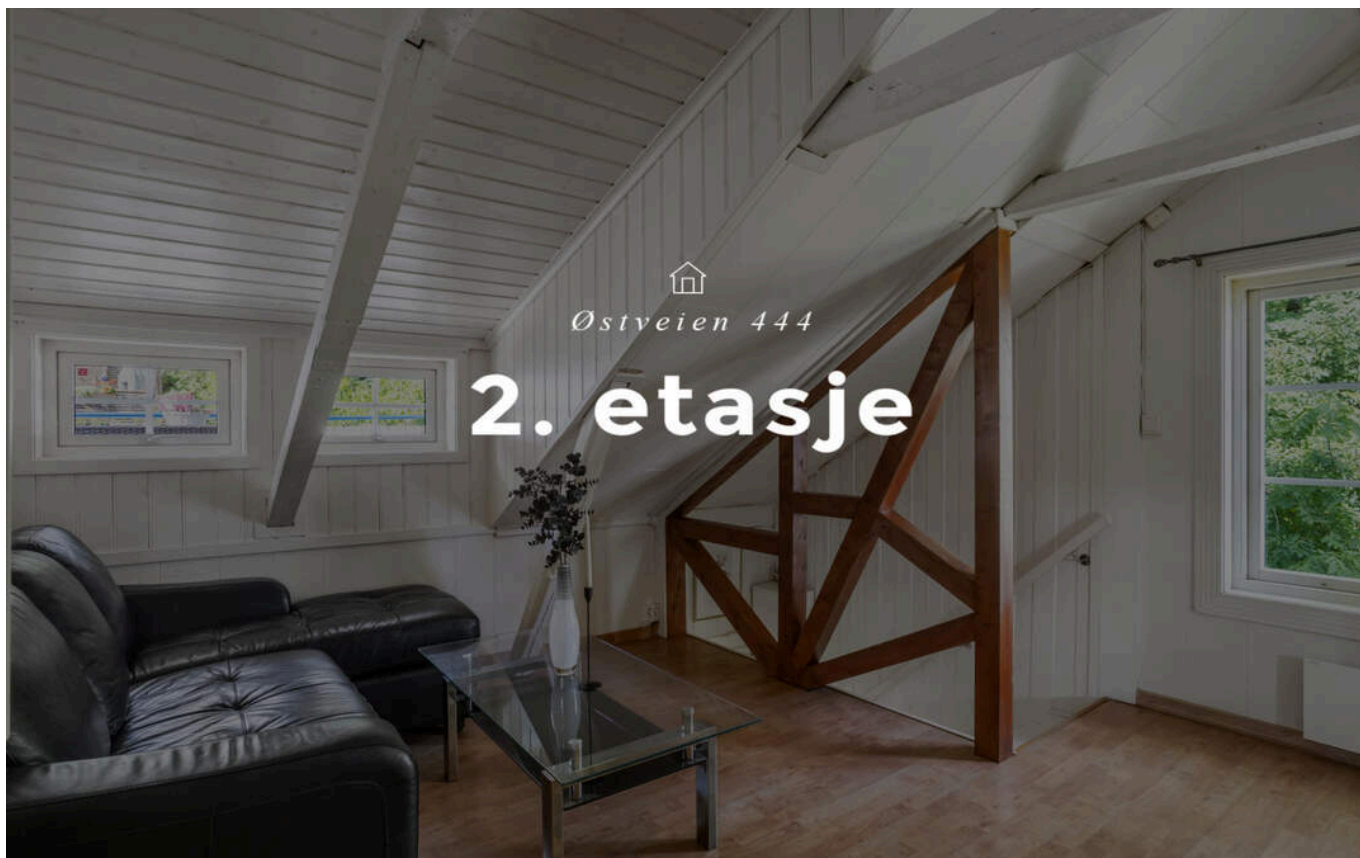


Hjemmets baderom er ligger i tilbygg fra år 2000. Badet byr på mange fine detaljer, lyse farger, tradisjonelt flisvalg og innredninger med god oppbevaringsplass. I dusjløsningen, innerst i rommet, finner man dusjkabinett.



Baderomsinnredningen byr blant annet på en bred servant, underskap med både skuffer og skapdører, overskap, overskapshyller og midtstilt veggspil. Badet har videre sokkeltoalett. Vinduet mot vest slipper inn naturlig dagslys!





Planteinngoen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.







Et ypperlig rom dersom man enten vil trekke seg tilbake fra kjøkken-/stuesonen eller noen i familien ønsker sin "egen avdeling". Det er plass til sofa-/loungemøbel og arbeidsplass - alt etter eget ønske!



Her bys det på et allsidig og flerbruksvennlig rom. Dette rommet, plassert på øverste nivåplan, ligger fint skjermet fra hjemmets øvrige hovedoppholdssoner i 1. etasje.



Synlige hanebjelker tilfører en fin karakter til rommet. Arken, som vender ut mot baksiden av huset i vest, sørger for god takhøyde og innslipp av naturlig dagslys! Det store vinduet mot nord sørger for ytterligere naturlig lys.





Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng, eventuelt nattbord og plass for til eksempel arbeidsbord eller annet. Et stort sydvendt galvvindu slipper inn godt med lys til rommet.



Plass-innbygget garderobeskap, i kombinasjon med gulvede kott, gjør det lett vint å holde god orden i klær og skotøy.





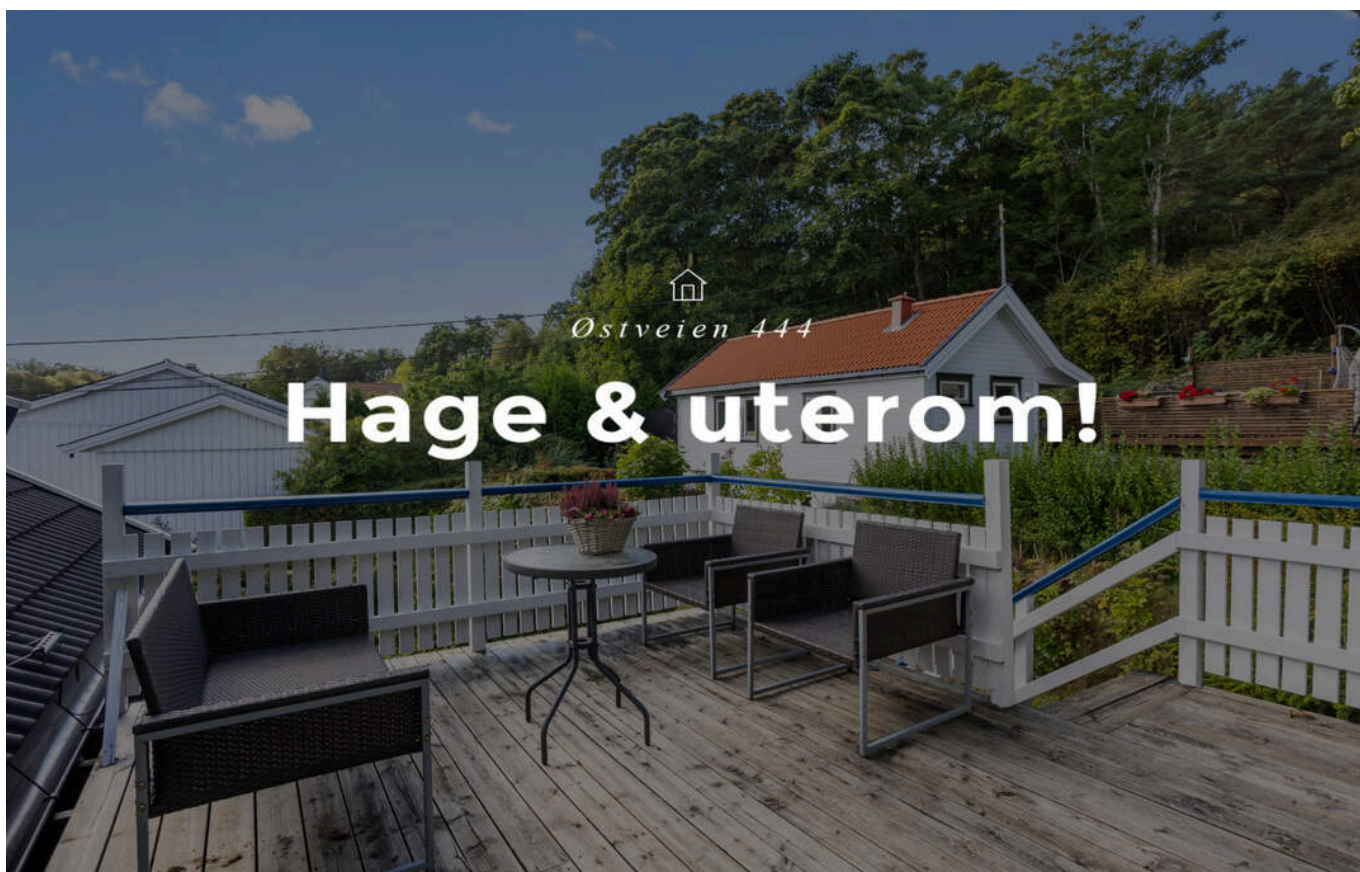
Soverommene, plassert i 2. etasje, har begge inngang fra stuen i samme etasje.



Hjemmets andre soverom, med små vinduer mot ark/oppløft i "øst, ligger på motsatt side i 2. etasjen.



Skråvegger sørger for en lun og koselig atmosfære.







Her er det god plass til utendørsmøbler, sone for grilling og annet. Terrassen har tredekke og trapp ned til hagen.





Eiendommen har en ca. 16 m² vestvendt takterrasse hvor man kan nyte usjenerte omgivelser, fine solforhold og til og med noe utsikt mot Oslofjorden og deler av skjærgården.



Lorem ipsum dolor sit amet consectetur adipiscing elit curabitur quis



Eiendommen har en opparbeidet tomt på ca. 604 m².



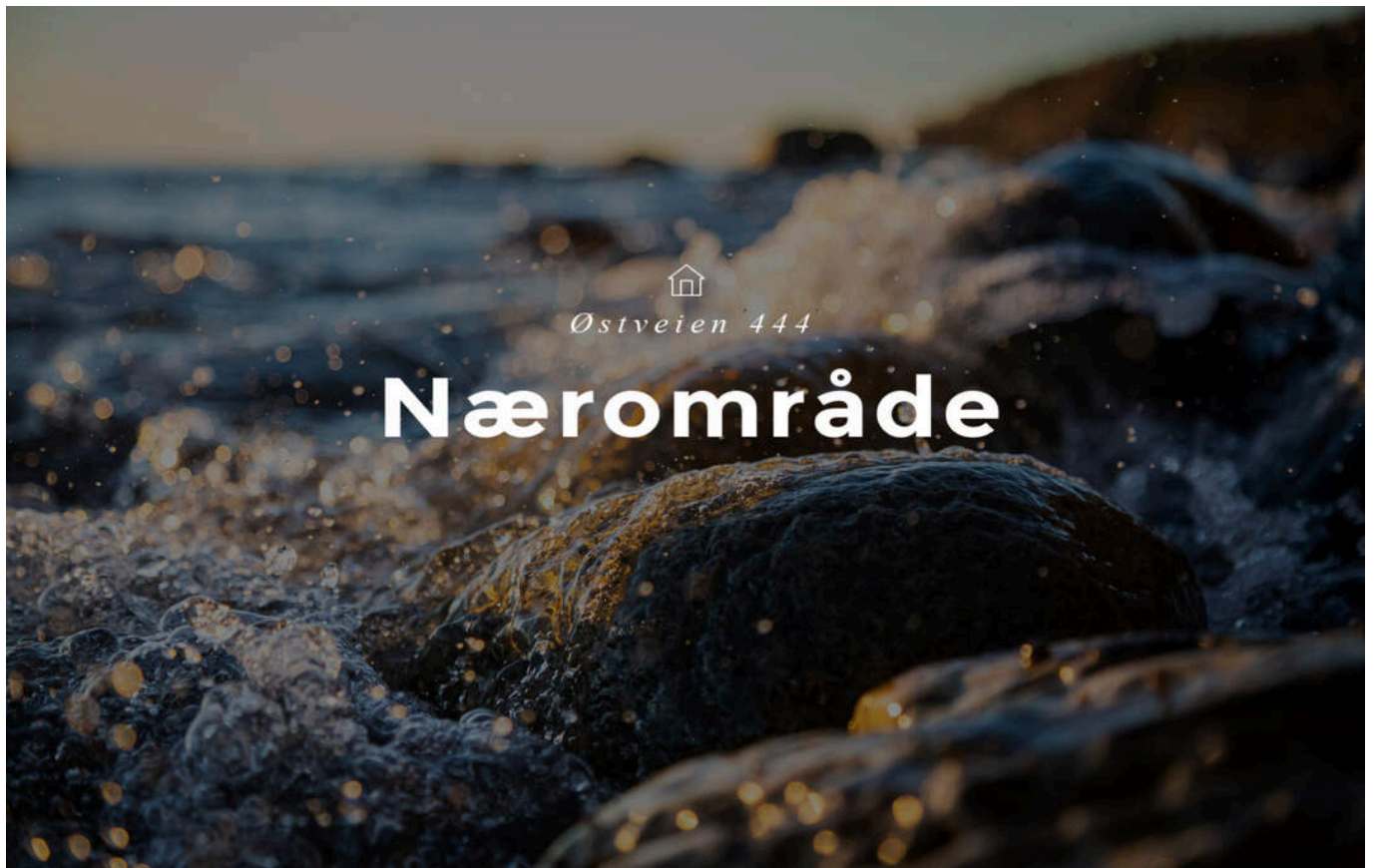


Tomten grenser til både vei og nabolag, men har en skjermet beliggenhet bak hekk og vegetasjon. Eiendommen har hvitt stakittgjerde mot veisiden og forstøtningsmur i naturstein.













Grimestadbukta



Grimestadbukta



Øya har en rekke hyggelig spisesteder og kafeer.



Hulebak.



Tjøme byr på herlig skjærgårdsidyll.

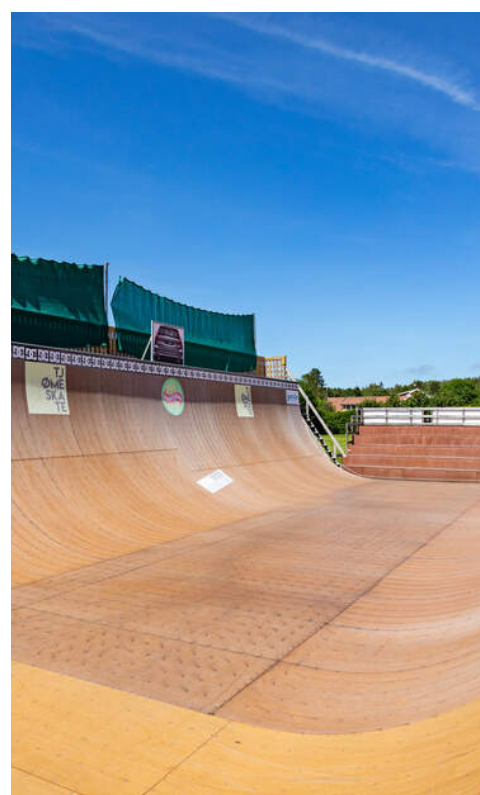


HVASSER

luminell®
Light Systems



Sandvolley- og fotballbane ved Skateparken



Tjøme har sin egne skatepark.



Tjøme golfklubb.

ØSTVEIEN 444

Nabolaget Grimestad/Hulebakk - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Grimestad Linje 02, N02	1 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	26 min 17.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	47 min

SKOLER

Lindhøy skole (1-7 kl.) 235 elever, 16 klasser	6 min 3.8 km
Tjøme ungdomsskole (8-10 kl.) 109 elever, 6 klasser	19 min 1.7 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	14 min 11.9 km
Færder videregående skole 750 elever	22 min 16.3 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100



NABOSKAPET

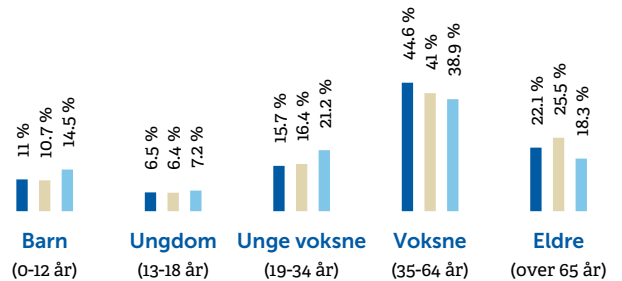
Godt vennskap 78/100



KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

ALDERSFORDELING



Område

Grimestad/Hulebakk
Tjøme
Norge

Personer

1 042
3 333
5 425 412

Husholdninger

505
1 657
2 654 586



BARNEHAGER

Randineborg barnehage (0-5 år) 73 barn	5 min 3.5 km
Lindhøy barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 4 km
Brattås barnehage (0-5 år) 150 barn	12 min 9.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Tjøme PostNord, søndagsåpent	18 min 1.6 km
Rema 1000 Tjøme Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	18 min 1.6 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 96/100

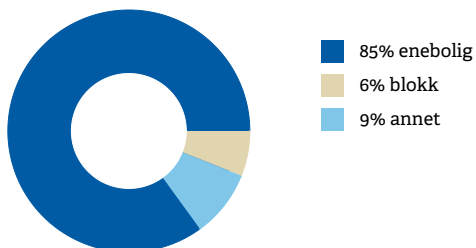
 **TRAFIKK**
Lite trafikk 90/100

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 89/100

SPORT

-  **Tjøme ungdomsskole gymsal** 21 min 
Aktivitetshall 1.9 km
-  **Tjømehallen** 6 min 
Aktivitetshall 3.6 km
-  **Fokus Treningssenter** 18 min 
-  **ENERGY Fitness Borgheim** 15 min 

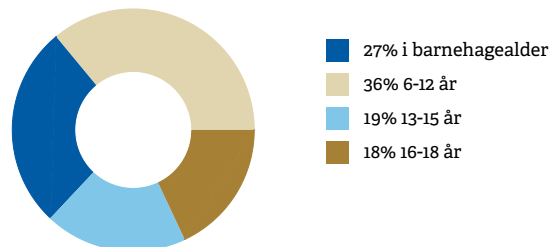
BOLIGMASSE



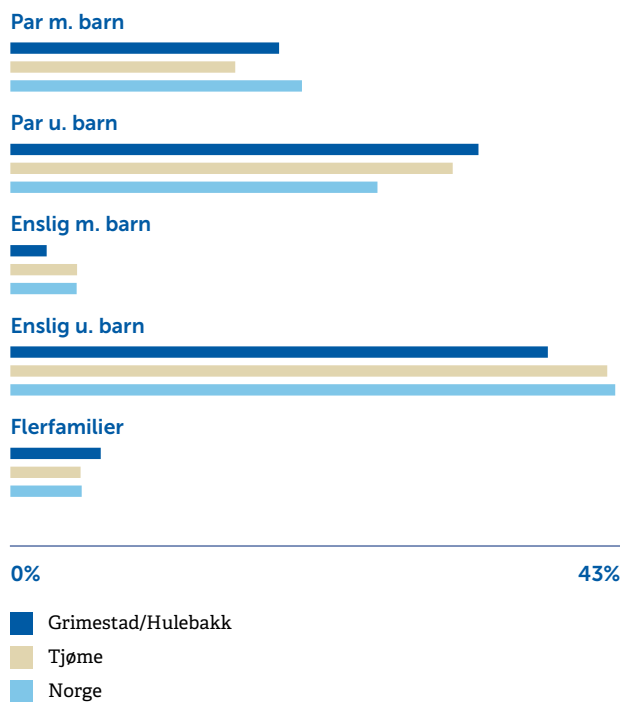
VARER/TJENESTER

-  **Bellevuesenteret** 20 min 
-  **Vitusapotek Tjøme** 3 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

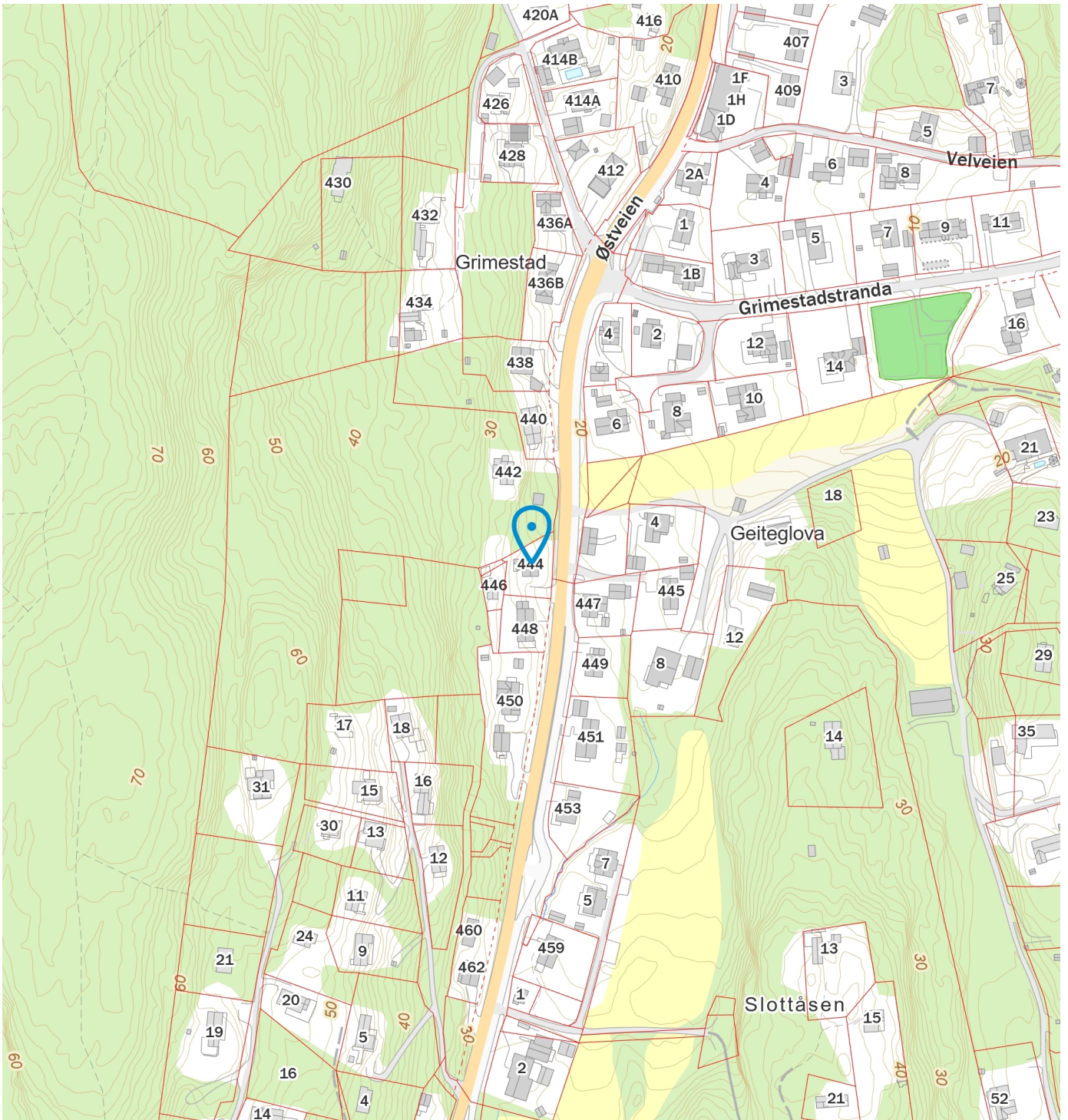


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

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.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Camilla Christina Selnes
Raymond André Sunde

Boligen

Østveien 444
3145 Tjøme

3911-217/22/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Tilleggscommentar

Vet at varmekablene på badet ikke virker.



Bolig selges med boligselgerforsikring





Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Østveien 444 , 3145 TJØME
 FÆRDER kommune
 # gnr. 217, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 01.09.2025

Rapportdato: 10.09.2025

Oppdragsnr.: 22377-1058

Referansenummer: NF5032

Autorisert foretak: STÅLE BRATTESTÅ

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Brattestå

Vår ref:



BMTF
Byggmestrenes Takseringsforbund

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

BMTF - Byggmesternes Takseringsforbund

Fagforbund for Mestere med videreutdanning inn taksering

Rapportansvarlig



Ståle Brattestå

Uavhengig Takstingeniør

sb@online.no

991 66 010



BMTF
Byggmesternes Takseringsforbund

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). 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 fuktøk.

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 fornyes 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.

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, annek, 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 svømmebasseng 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).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom med enebolig, antatt oppført ca 1890. Tilbygg fra 2000 ifølge tidligere salgsrapport, da det også ble laget nytt bad. Det er enkelte avvik på bygningen. Hovedsakelig knyttet til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav men også enkelte andre avvik. Se rapportens utfyllende beskrivelser for informasjon om dette.

Boligen er av eldre dato, og selv om det er utført oppussing og renovering i senere tid må det påregnes bygningsdeler og konstruksjoner av varierende alder helt tilbake til opprinnelig byggeår. Det gjøres oppmerksom på at det i eldre boliger erfaringsmessig er høyere risiko for skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved en visuell befaring.

Boliger bygges i henhold til de krav som gjelder på søknadstidspunktet for oppføring. Dagens krav i NS3600 (trygg bolighandel) er på enkelte bygningsdeler en del strengere og avvik må derfor påregnes, spesielt på eldre boliger.

Enebolig - Byggeår: 1895

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Eldre plassbygget takkonstruksjon. Nedløp og beslag i plastbelagt og/eller lakkert stål. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Eldre deler kan godt ha tømmerkasse i veggen. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, enkeltglass- og vinduer med koblet glass. Vinduer i loftsetasje fra 2003 og 2007 samt ett vindu med koblet glass fra ukjent årstall. Ett vindu i 1. etg. fra 2015, øvrige vinduer i 1. etg. med 1-lags glass og varevinduer fra eldre ukjent årstall. Bygningen har malt hovedytterdør. Takterrasse over inngangsparti. ca 16m2. Syd og vestvendt, Sjøgløtt over tak mot Nord-Øst. Utvendig trapp til terrasse over inngangsparti. Trapp i terreng fra inngangsparti mot trapp til terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, malt heltregulv og flis. Veggene har trepanel og panelplater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Gulv er generelt skjevt og det er vibrasjoner ved gange pga mindre krav til stivhet i bjelkelag i tidligere tider. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Bygningen har steinkjeller med lav høyde under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via luke i gulv i kjøkken. Varmtvannsbereider og stoppekran er lokalisert i kjeller. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen er i et område med lav til moderat aktsomhet for

Radon jfr. kart fra NGU

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra 2000 ifølge tidligere salgsrapport. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 0mm. Gulv er tilnærmet flatt. Det er ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne med gulv og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjhjørnet er plassert i hjørne mot to yttervegger. Det er heller ikke kjeller under denne delen av bygningen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass for frittstående kjøll/fryseskap og komfyr, integrert 50cm oppvaskmaskin. Det er ingen avtrekksvifte fra kokesone i kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det går ett sett med rør- i rør fra kjeller. Synlige innvendige avløpsrør er av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. 230V elektrisk anlegg med 50A hovedsikring. Røykvarslere og slukkeutstyr etter minstekrav mangler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen av ukjent årgang. Delvis mangelfull (fra byggeår) og delvis fra år for tilbygg (2000) Bygningen har grunnmur i naturstein/sparesteinmur. Forstøtningsmur av betong. Skrånende tomt fra Vest. Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire, men med lav risiko jfr. NVE sine kart. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og er fra ukjent årstall. Vannrør som kommer inn i kjeller er av plast men det foreligger ingen informasjon om når vannrør er skiftet eller hvor langt ut de er skiftet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Østveien 444 , 3145 TJØME
Gnr 217 - Bnr 22
3911 FÆRDER

STÅLE BRATTESTÅ
Nordre Fossan gård, Myreveien 29
3174 REVETAL

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

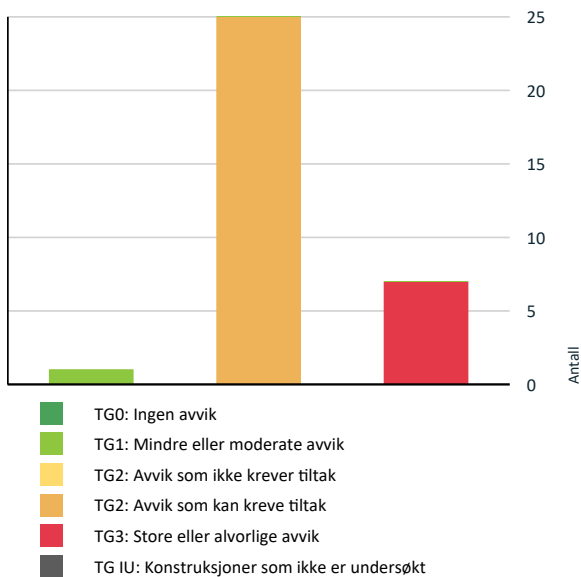
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

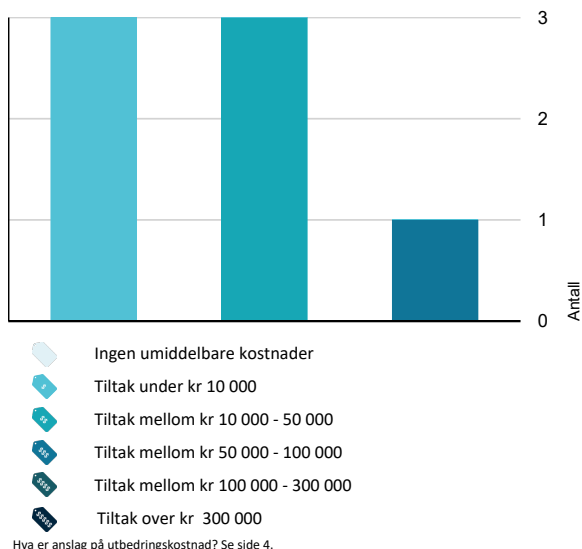
Lovlighet i forhold til bruk er derfor ikke muliug å foreta.
Boligen er registrert som "tatt i bruk" i Færder kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster med tilhørende tilstandsgradering.

Tilstandsgradering kan gis under henvisning til forventet teknisk levetid for bygningsdeler/komponenter og gjenspeile at deler av denne er oppbrukt.

Tilstandsanalysen er basert på nivå 1, visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen.

Selv om det foreligger en tilstandsrapport er kjøper påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp (undersøkelsesplikt).

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1895

Kommentar

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

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Balkong er støttet opp mot undertak over gang og bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sekundærtteking mangler i området hvor balkong er støttet opp mot undertak. Dette stiller ekstra krav til undertak (primærtteking) og dette er et område som bør overvåkes ekstra grunnet denne løsningen.

Lekkasje i primærtteking i dette området vil kunne medføre lekkasje inn på bad eller entre.

Det anbefales å sjekke/utbedre dette området av fagfolk.

Tilstandsrapport



Område for opplegg av terrassebjelker



Forenklet undertak

! TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i palstbelagt og/eller lakkert 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

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Eier av en eiendom har ansvar for å sikre at snø og is ikke faller ned fra taket og skader mennesker eller eiendom. Dette inkluderer å montere snøfangere og jevnlig inspisere taket for rasfare. Manglende snøfangere eller manglende sikring mot snøras kan føre til erstatningsansvar ved skade.



Tak over inngangsparti uten snøfangere

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Eldre deler kan godt ha tømmerkasse i veggen.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Maling på vegger og oppunder gesimskasse er stedvis mangelfull.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Ved fremtidig omkleddning bør man tilstrebe nåtidens løsninger for lufting/musebånd. Utvendige flater med manglende overflatebehandling behandles for å ikke forringe levetiden ytterligere.



Avflasket maling enkelte steder under gesimser



Avflassing av maling

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Eldre plassbygget takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skråtak er ikke isolert i knekottene, heller ikke i inntrukne knevegger.

Synlig isolasjon i kottene ligger ikke tett inntil hverandre og fremstår ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det kan slå kulde inn ved manglende/dårlig isolasjon, dette medfører dårligere varmeenergi.



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, enkeltglass- og vinduer med koblet glass.

Vinduer i loftsetasje fra 2003 og 2007 samt ett vindu med koblet glass fra ukjent årstall.

Ett vindu i 1. etg. fra 2015, øvrige vinduer i 1. etg. med 1-lags glass og varevinduer fra eldre ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Vindu i soverom mot syd har dårlig tilslutning mot utvendig listverk.

Eldre 1-lags vinduer har dårlig vannbrettløsning og stedvis dårlige karmen. Vann kan trenge inn i ytterveggen ved slagregn og det kan ikke utelukkes at dette har skjedd.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Belistning kan tilpasses bedre og evt fuge mellom belistning og karm for å motvirke inndriv av vann ved nedbør.

1-lags vinduer har behov for å bli restaurert eller skiftet ut. Da må man samtidig gjøre en bedre løsning for vannbrett.



Vannbrettløsning uten besla

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Det er en sprekk i karmen i overkant av døren. Dette har kun kosmetisk betydning grunnet sprekkens plassering og at inngangsdør er overbygget.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse over inngangsparti. ca 16m².

Syd og vestvendt, Sjøgløtt over tak mot Nord-Øst.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det mangler rekkverk på deler av terrasse som fører mot tak.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk må fullføres mot tak. Konsekvens av manglende rekkverk kan være fall.



Rekkverk stopper før tak.

TG 3 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Trapp til terrasse over inngangsparti.
Trapp fra inngangsparti mot trapp til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapperekkerk til terrasse har for store åpninger. Håndløper mangler på den ene siden.
Trapp i terreng mangler rekkverk. Høydeforskjeller på mer enn 50cm skal sikres mot fall med rekkverk eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverkshøyde og åpninger må endres til å tilfredsstille gjeldende forskriter.
Trapper med fallhøyde over 50cm skal sikres med rekkverk mot mulighet for fall.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til terrasse



Trapp i terreng

INNENDIG

🔍 TG2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, malt heltregulv og flis.
Veggene har trepanel og panelplater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulv har enkelte steder gliper i skjøter. Det er også enkelte bulinger på laminat som kan tyde på fuktinndriv i skjøter.
Kosmetisk er det en del enkle/manglende løsninger på belistning og avslutninger. Dette kan sees ved selvsyn og kommenteres ikke ytterligere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glipper i laminatgulv tettes. Overdreven bruk av vann ved rengjøring av laminat kan føre til inndriv av vann i skjøter, som igjen kan føre til svelling og ødeleggelse av laminat.

Tilstandsrapport



Buling i overflate på laminatgulv



glipper i laminatgulv

TE 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulv er generelt skjevt og det er vibrasjoner ved gange pga mindre krav til stivhet i bjelkelag i tidligere tider.

Vurdering av avvik:

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

Det måles avvik på høydeforskjell, spesielt i stue og ett soverom.

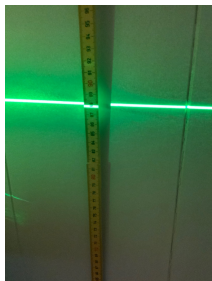
Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

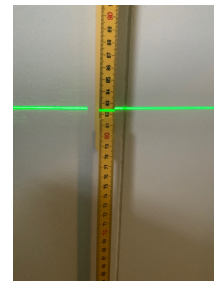
Metode for eventuell oppretting av gulvene må kartlegges nærmere med fagfolk.

Koostnadsestimat gjelder kun kartlegging.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Høydemåling av gulv på loft med laser



Høydemåling av gulv på loft med laser

TE 2 Radon

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

Eiendommen er i et område med lav til moderat aktsomhet for Radon jfr. kart fra NGU

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Radonmålinger av boligen anbefales på generelt grunnlag der det ikke er gjort tiltak, og målinger ikke er gjennomført.

TE 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Alle 4 sider må være synlige på mursteinspiper. På loft er 2 av sidene kledd igjen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Pipevanger må gjøres synlig, eller det må monteres rehab-røykrør i pipen.
Det anbefales å konferere brannvesenet vedrørende disse kravene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende ubrennbar plate under sotluke

ⓘ TG 2 Krypjkjeller

Bygningen har steinkjeller med lav høyde under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via luke i gulv i kjøkken. Varmtvannsbereider og stoppekran er lokalisert her.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende lufting av rom under terreng kan føre til sopp og/eller råte i bjelkelagskonstruksjonen.
Det avdekkes ingen råte eller sopp på befaringsdagen, men forholdene kommenteres da tilfredsstillende lufting ikke avdekkes.



ⓘ TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Trappen er bratt og ikke spesielt god å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Det skal ikke være større åpninger enn 10 cm i et trapperekkerverk. Dette som et sikkerhetstiltak for at ikke feks. barn skal komme seg mellom åpninger med fall som konsekvens.



Trapp med store åpninger i rekkverk

TG.2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Enklele dører skraper i terskel eller karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra 2000 ifølge tidligere salgsrapport.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG.2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte borede hull i vegger. Hullene er fuget igjen men det kan se ut til at fugemasse ikke dekker hullene fullstendig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Hull som er tatt i våtsone må fuges nøye og omhyggelig for ikke å slippe vanddamp inn i konstruksjonen, med fare for råte som konsekvens.



Fugede hull i vegg

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

🔧 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca 0mm. Gulv er tilnærmet flatt.

Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik på varmekilde.

I følge kontaktperson blir ikke gulvet varmt selv om varmekabler blir slått på.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
 - Det må gjøres tiltak på varmekilde.
 - Skader på varmekilde kan medføre et reparasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader.
 - Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av rørfagkyndig personell.
 - Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Varmekilde undersøkes og eventuelt repareres av fagkyndig personell.
Dette kan man ikke gi et kostnadsestimat på da feilkilde er ukjent.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

🔧 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk under dusjhjørne. Hjørneløsning med fast kar i bunn som er fuget fast. Løsningen gir ingen mulighet til inspeksjon eller rengjøring av sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.

Tilstandsrapport

- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

Det må utføres en annen løsning av dusjhjørne slik at sluk blir gjort tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat tar kun for seg utskifting av dusjhjørneløsning, samt samtidig kartlegging av sluk.

Da membran er ukjent er det ikke mulig å ta inn noe som vedgår denne i et kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dusjhjørne med fastfugtet kar i bunn

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TE 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne med gulv og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skuffer og skapdører på innredning går tregt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hengsler og skinner smøres, strammes og justeres.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TE 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskiftning og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Dusjhjørnet er plassert i hjørne mot to yttervegger. Det er heller ikke kjeller under denne delen av bygningen.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TE 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass for frittstående kjøll/fryseskap og komfyr, integrert 50cm

Tilstandsrapport

oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Innvendig i vaskeskap, på bakveggen, er det tegn på tidligere fukt. Det er ingen lekkasjer ved bruk av kran/avløp til vask og det kan på befaringdagen ikke kartlegges hvor denne fukten har kommet fra.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Området overvåkes for å følge med på om dette er noe som utvikler seg.

ETASJE 1 > KJØKKEN

⚠ TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkkeninnredning

TEKNISKE INSTALLASJONER

⚠ TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det går ett sett med rør i rør fra 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.

⚠ TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør er av plast.

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.

⚠ TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventiler i vinduer i loftsetasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverom mot Øst har ingen friskluftsentil.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

🔧 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1999

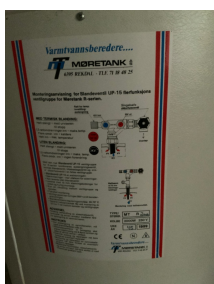
Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



🔧 TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

230V elektrisk anlegg med 50A hovedsikring

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.
1890 Årstall for installasjon er ukjent, byggeår brukes.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. 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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

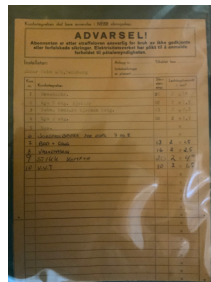
Nei

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

Ja **Størrelse på hovedsikring og kursfortegnelse på sikringer er ikke i overenskomst.**

Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag alltid å få gjennomført en teknisk vurdering på eldre elektriske anlegg. Her er det også avvik mellom kursfortegnelse og sikringer som gjør at en kontroll anbefales.



TE 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere mangler. Slukkeapparat er mer enn 10 år og må skiftes ut.
Minstekrav er en røykvarsler i hver etasje og 1 stk 6 kg pulverapparat eller husbrannslange som når alle rom.

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

Ja

Røykvarslere mangler. Slukkeapparat er mer enn 10 år og må skiftes ut.

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

Ja **Slukkeapparat er eldre enn 10 år og må skiftes ut.**

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

Ja **Minstekrav er en røykvarsler i hver etasje.**

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Slukkeapparat, defekt

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fukt sikring og drenering

Dreneringen av ukjent årgang. Delvis mangelfull (fra byggeår) og delvis fra år for tilbygg (2000)

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fukt sikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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

Bygningen har grunnmur i naturstein/sparesteinmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke dannelser.

Det er enkelte riss i fuger mellom steiner i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Situasjonen overvåkes. Sprekker bør tettes for å unngå inndriv av fukt, som igjen kan frostsprengne når det blir kuldegrader.

Tilstandsrapport



Sprekker i murfuger

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Sprekk i muren overvåkes. Årsak til sprekk er trolig marktrykk fra baksiden av muren. Ved videre utvikling av sprekk kan behov for drenerende tiltak bak muren ikke utelukkes.

Kostnadsestimat gjelder kun enkelt rekkverk på muren. Nødvendige tiltak for muren anbefales fulgt opp av fagfolk innenfor betongfaget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Forstøtningsmu



Sprekk i forstøtningmur.

TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt fra Vest.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire, men med lav risiko jfr. NVE sine kart.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vann fra høyreliggende terreng og takvann ledes vekk fra grunnmur.

Vann som blir stående og stange mot grunnmuren kan føre til frostsprengning og vanninntrengning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og er fra ukjent årstall.

Vannrør som kommer inn i kjeller er av plast men det foreligger ingen informasjon om når vannrør er skiftet eller hvor langt ut de er skiftet.

Vurdering av avvik:

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

Østveien 444 , 3145 TJØME
Gnr 217 - Bnr 22
3911 FÆRDER

STÅLE BRATTESTÅ
Nordre Fossan gård, Myreveien 29
3174 REVETAL

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen informasjon om når, eller fra hvor utvendige vann- og avløpsrør er skiftet ut.

Konsekvens/tiltak

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

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

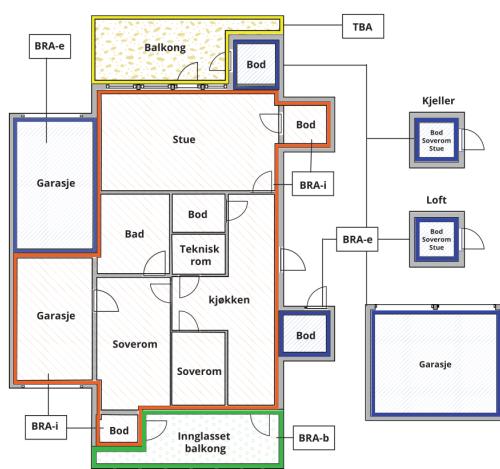
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

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

Vedlegg: Takstrapp

Østveien 444 , 3145 TJØME
Gnr 217 - Bnr 22
3911 FÆRDER

STÅLE BRATTESTÅ
Nordre Fossan gård, Myreveien 29
3174 REVETAL

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	59			59			59
Loftsetasje	33			33	16	16	49
Krypkjeller/Steinkjeller						12	12
SUM	92				16	28	120
SUM BRA	92						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, Bad/vaskerom, Gang m/trapp, Kjøkken, Stue, Kott under trapp		
Loftsetasje	Loftstue m/trapp, Soverom, Soverom 2, Kott		
Krypkjeller/Steinkjeller	Kryperom/ rom med lav høyde		

Kommentar

Kjeller er ikke medtatt i BRA, da takhøyde er mindre enn 1,90m
TBA: Takterrasse med adkomst via trapp fra terreng.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lovlighet i forhold til bruk er derfor ikke mulig å foreta.
Boligen er registrert som "tatt i bruk" i Færder kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Romhøyder:

1.etg: 2,16-2,23m

Loftsetasje: Knevegg, 0.73m, flat himling i soverom 1.96m, himling i loftstue 2.53m

Steinkjeller: ca 1,74m

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	89	3

Vedlegg: Takstrappport

Østveien 444 , 3145 TJØME
Gnr 217 - Bnr 22
3911 FÆRDER

STÅLE BRATTESTÅ
Nordre Fossan gård, Myreveien 29
3174 REVETAL

Kommentar

Enebolig

S-rom: Kott.

Østveien 444 , 3145 TJØME
Gnr 217 - Bnr 22
3911 FÆRDER

STÅLE BRATTESTÅ
Nordre Fossan gård, Myreveien 29
3174 REVETAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Ståle Brattestå Camilla Christina Selnes	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	217	22		0	603.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Østveien 444

Hjemmelshaver

Jakobsen Christina Ryan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i landlig boligområde på Østsiden av Tjøme med kort vei til strand og båthavn i Grimestadbukta. ca 1,6km til nærmeste dagligvare ved Tjøme sentrum, ca 18 km til Tønsberg jernbanestasjon i Tønsberg sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger østvendt i skrånende terreng. Det er opparbeidet plen, gjerde og forstøtningsmur. Forstøtningsmur har en sprekk, gjerde rundt tomt står stedvis skjevt. Tiltak må påregnes.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger forhold som kjøper anbefales å sette seg inn i.

Dette dreier seg blant annet om garasje på nabotomt inntil tomtegrense, rett til parkering på og gangvei via denne tomt etc. Boligen er SEFRAK-registrert.

Boligen selges som dødsbo, det er derfor ingen informasjon i form av selgers egenerklæring. Det foreligger derfor ingen informasjon om skjulte feil og/eller mangler.

Det anbefales å sette seg godt inn i hvilke rettigheter og statutter som foreligger før kjøp.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 150 000	2003

Vedlegg: Takstrapport

Østveien 444 , 3145 TJØME
Gnr 217 - Bnr 22
3911 FÆRDER

STÅLE BRATTESTÅ
Nordre Fossan gård, Myreveien 29
3174 REVETAL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	10.09.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

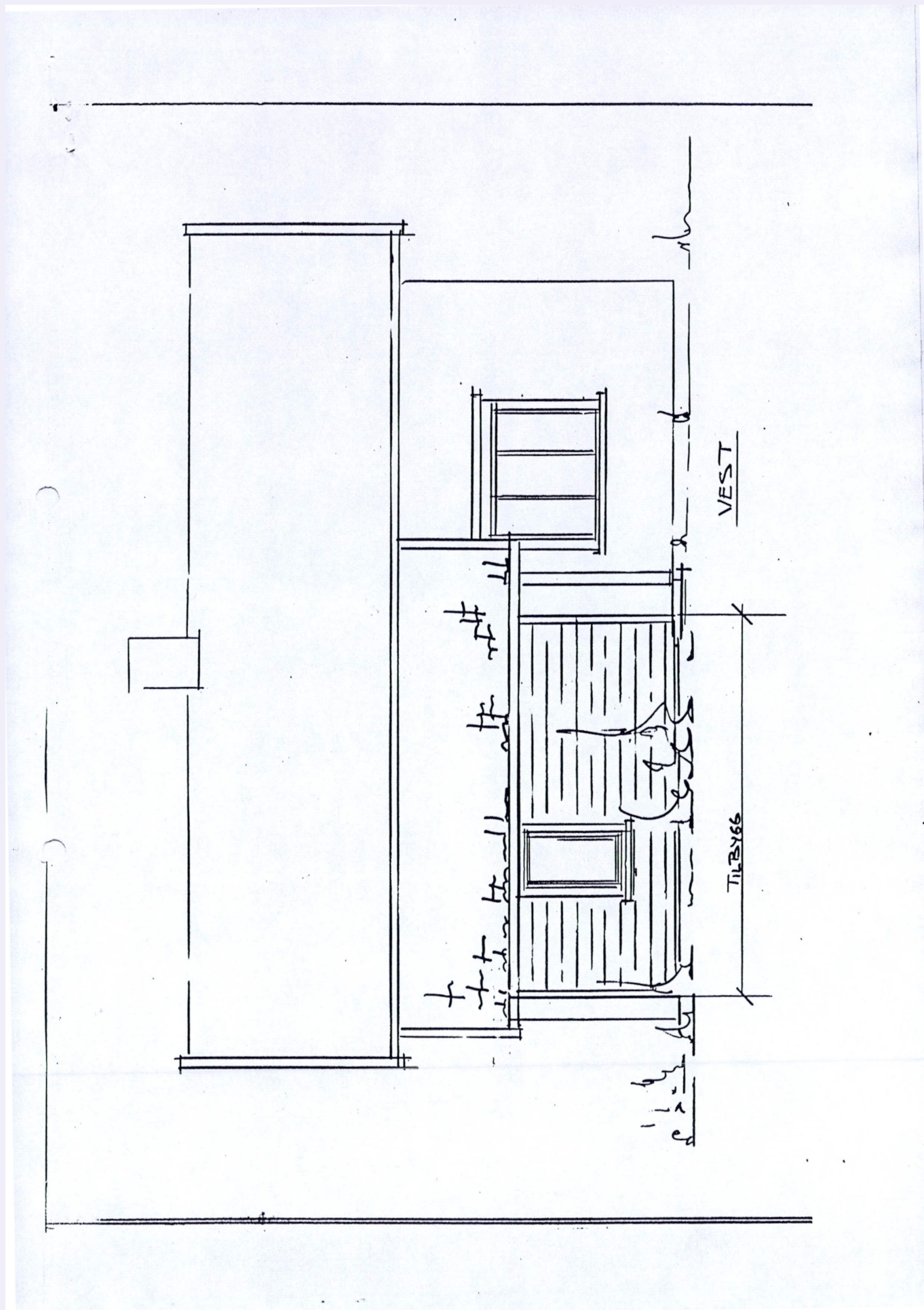
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

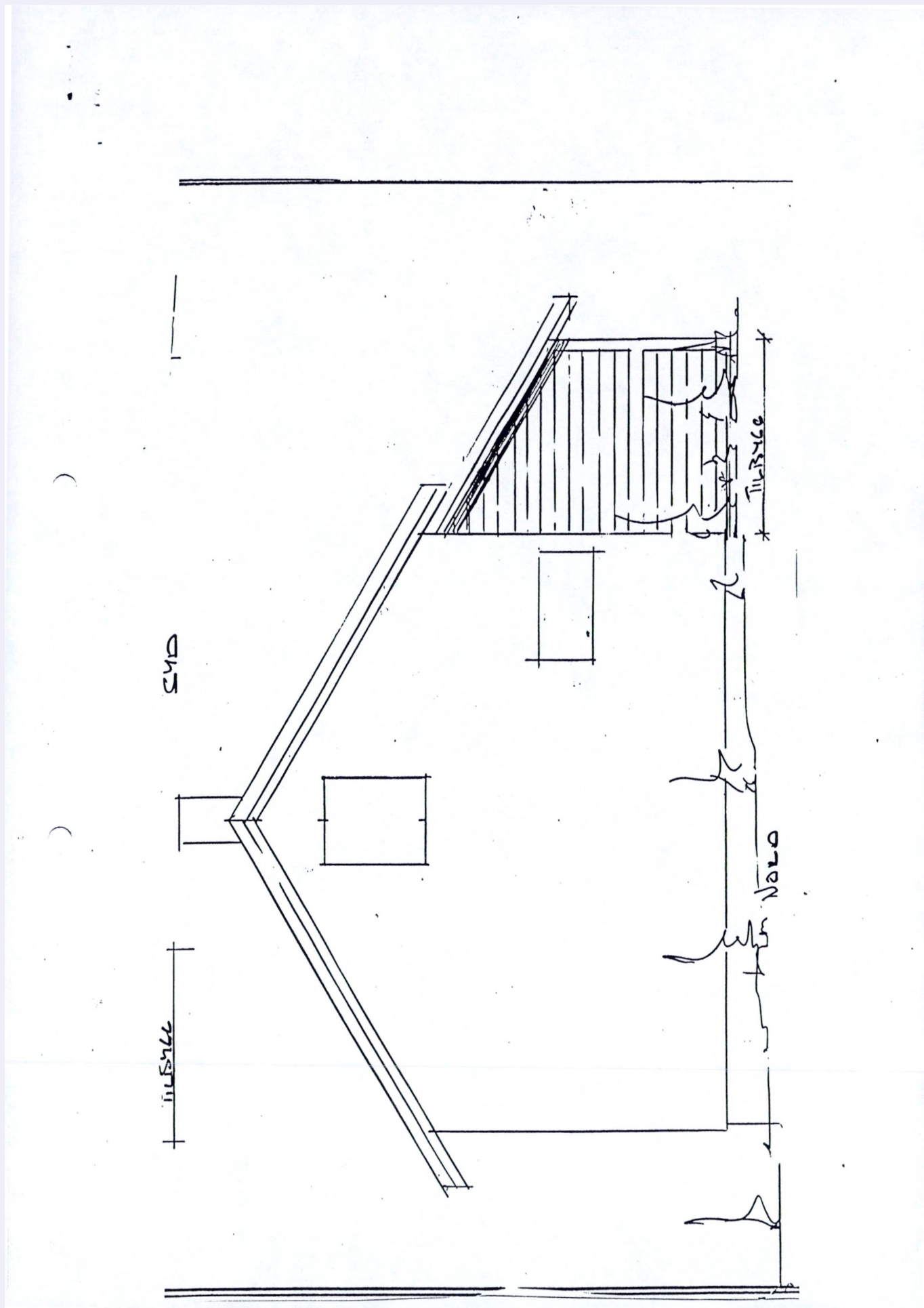
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Notater

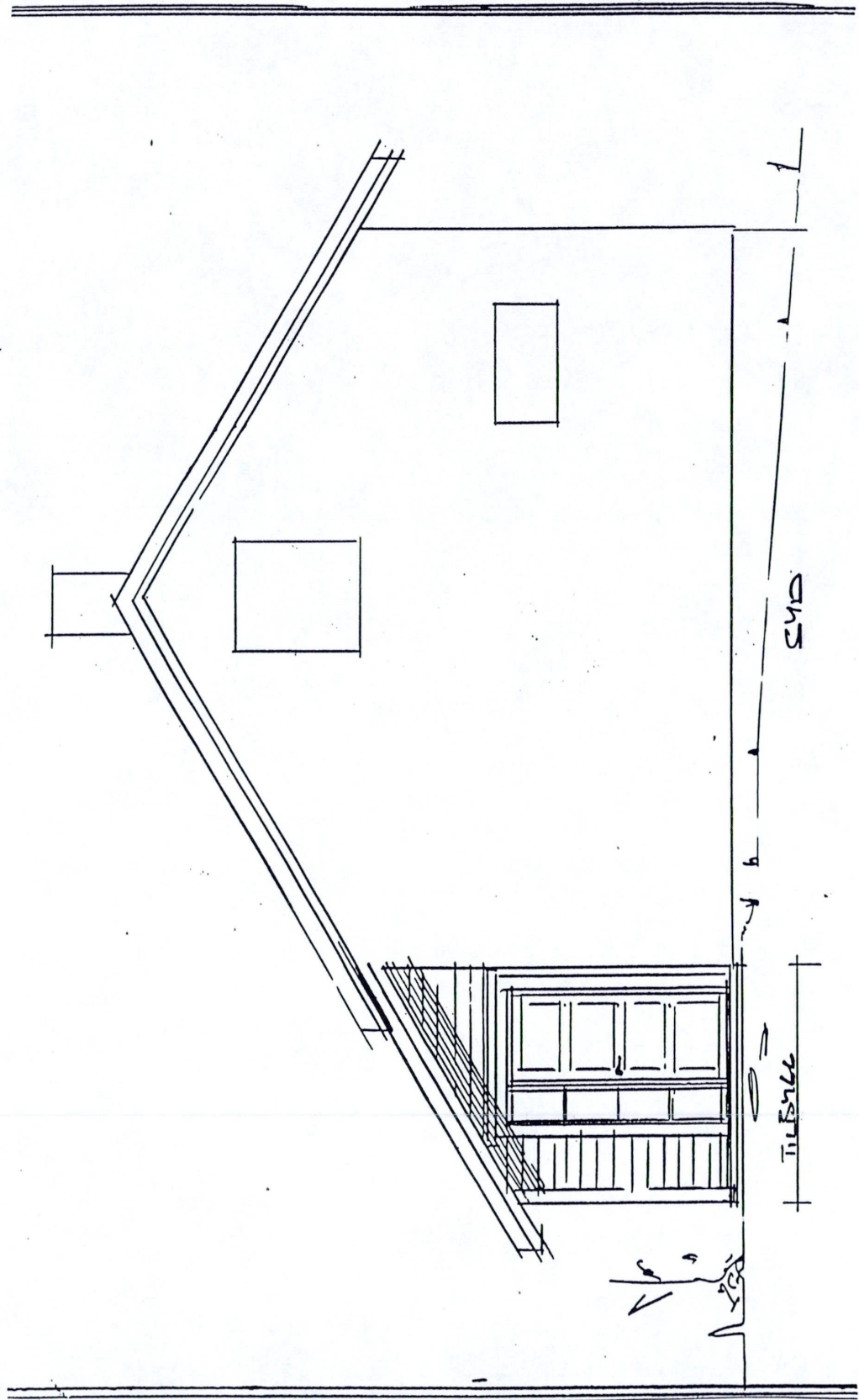
Vedlegg: Kommunalinformasjon



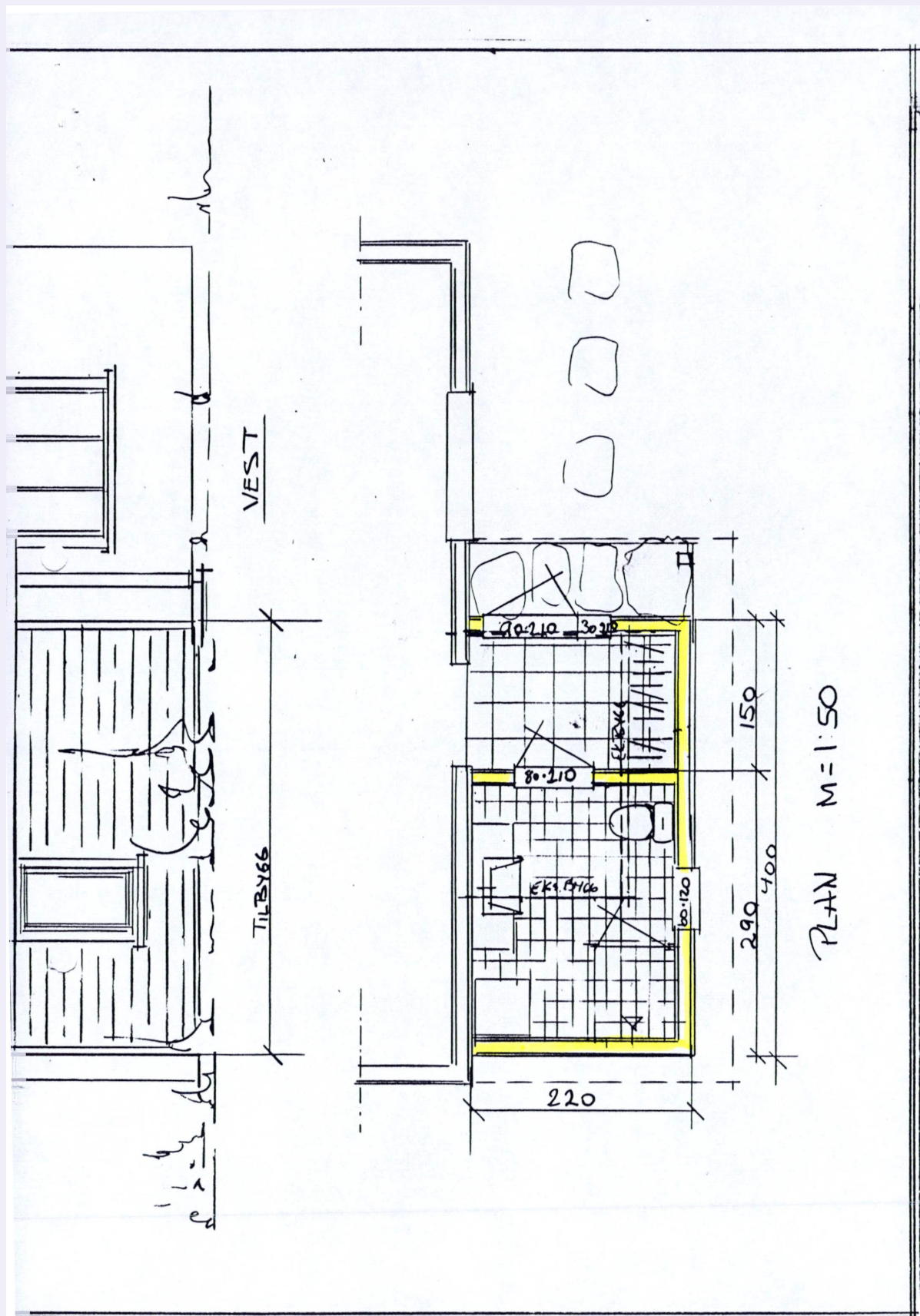
Vedlegg: Kommunalinformasjon



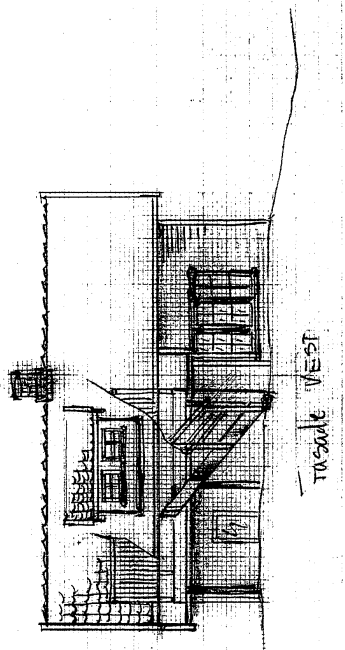
Vedlegg: Kommunalinformasjon



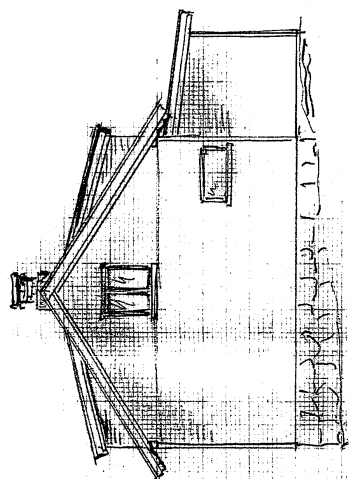
Vedlegg: Kommunalinformasjon



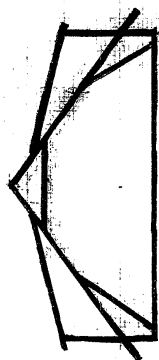
Vedlegg: Kommunalinformasjon



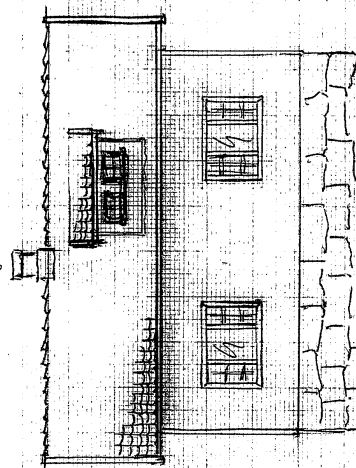
FASADE VEST



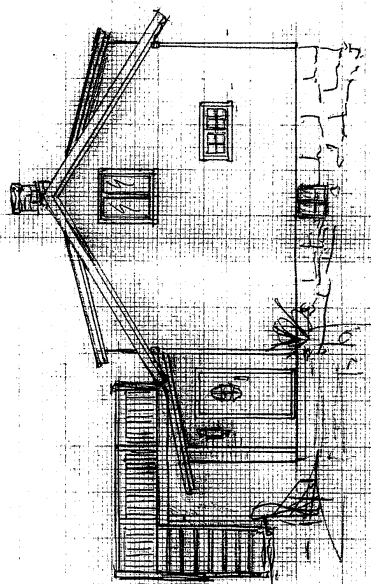
FASADE NORD



snitt



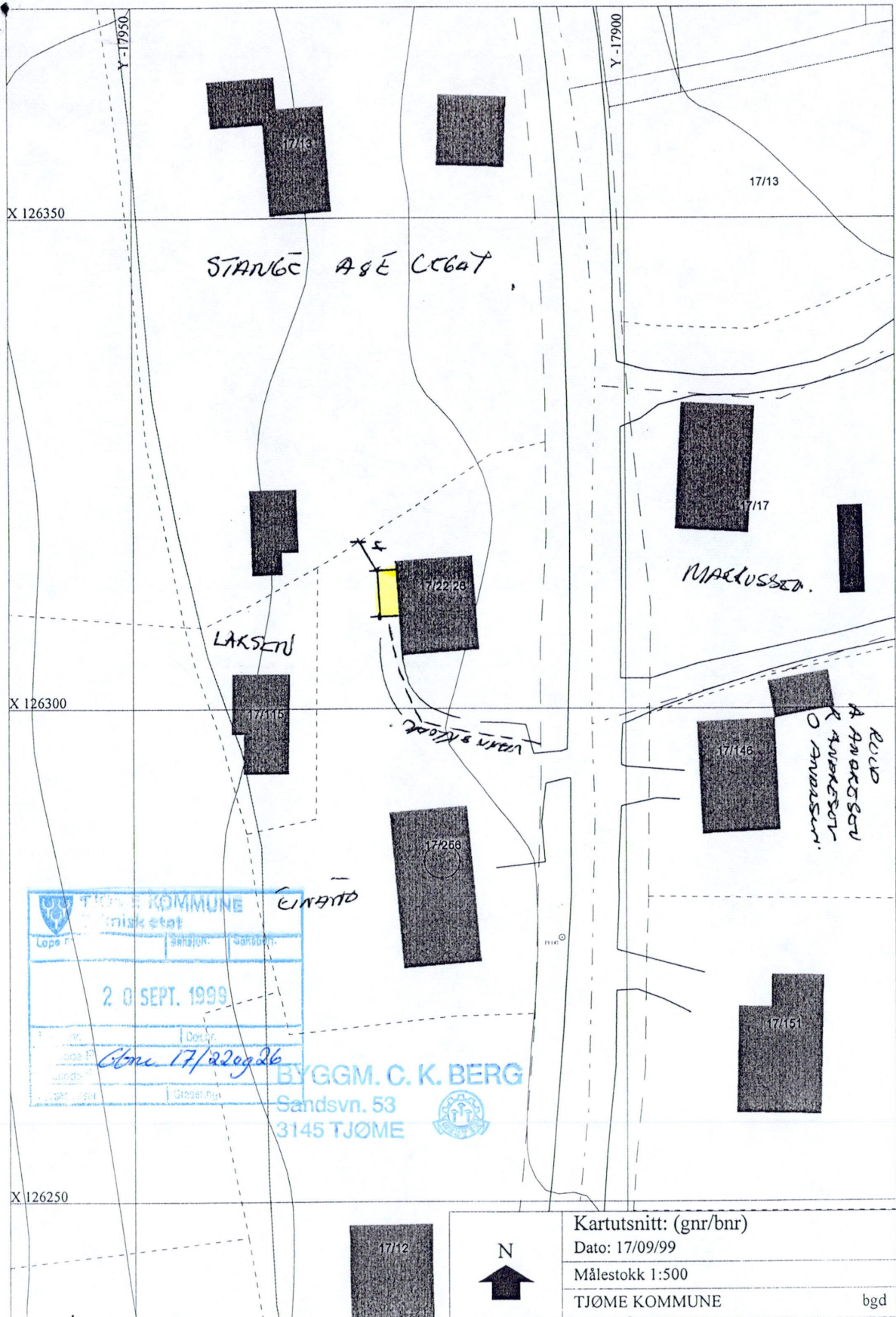
FASADE ØST



FASADE SYD

Opplyst tale (øst-vest) For
CHRISTINA ELLEN SØRENSEN
dist. 444 Gnr 17 Br nr 22
Fosacker - Snitt 1:100
1999 nr 1

Vedlegg: Kommunalinformasjon





Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2025/10302
Dokumentdato	08.10.2025
Kontrolldato	08.10.2025
Saksbehandler	Jan Daniel Nedrevåge
Gnr/bnr.	217/22
Adresse	Østveien 444
Leilighet	H0101

CAMILLA CHRISTINA SELNES
Sundveien 44A
3128 NØTTERØY

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg i Østveien 444, bruksenhet H0101, 3145 TJØME

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIB) gjennomførte tilsyn 08.10.2025. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi avdekket under vårt besøk.

Disse avvikene avdekket vi:

Avvik 1:

Røykløp - 31167 - Ukjent

Avvik fra: § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.*

Kommentar:

Sotluken er defekt. (enkel)

Avvik 2:

Avvik fra: § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.*

Kommentar:

Skorsteinen er kledd på 2 sider, en skorstein skal være synlig for kontroll på minst 2 sider.

Hva må du gjøre?

Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen 07.12.2025 som beskriver hvordan og når du vil rette avvikene. Tilbakemelding kan sendes til brannforebygging@vibr.no.

Hva skjer dersom du ikke sender skriftlig tilbakemelding til oss innen fristen?

Det er viktig at du lukker avvikene for å ivareta brannsikkerheten i din bolig. Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen, kan vi nekte deg videre bruk av fyringsanlegget.

Andre forhold:

• Røykvarslere:

Det mangler røykvarslere i boenheten. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom.

I tillegg anbefaler vi at det monteres røykvarslere på soverom.

Røykvarslere skal monteres i tak, minimum 50 cm fra vegg.

Røykvarslere har en teknisk levealder på 10 år.

• Slukkeutstyr:

Slukkeutstyret mangler vedlikehold. Skumslukkere skal til service minimum hvert 5. år. Pulverslukkere skal til service

Postadresse

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

Fakturaadresse

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

Side 1 av 3

minimum hvert 10. år.

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

Til stede:

Eier/representant for eier: CAMILLA CHRISTINA SELNES

For brannvesenet: Jan Daniel Nedrevåge

Har du spørsmål?

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

Med hilsen

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Jan Daniel Nedrevåge

Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Postadresse

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

Fakturaadresse

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

Side 2 av 3

Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

Fyringsanlegg:

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

Avvik:

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Anmerkning:

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

Kommentarer:

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

Andre forhold:

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

Feiing og tilsyn

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

Aktuelt regelverk

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

Postadresse

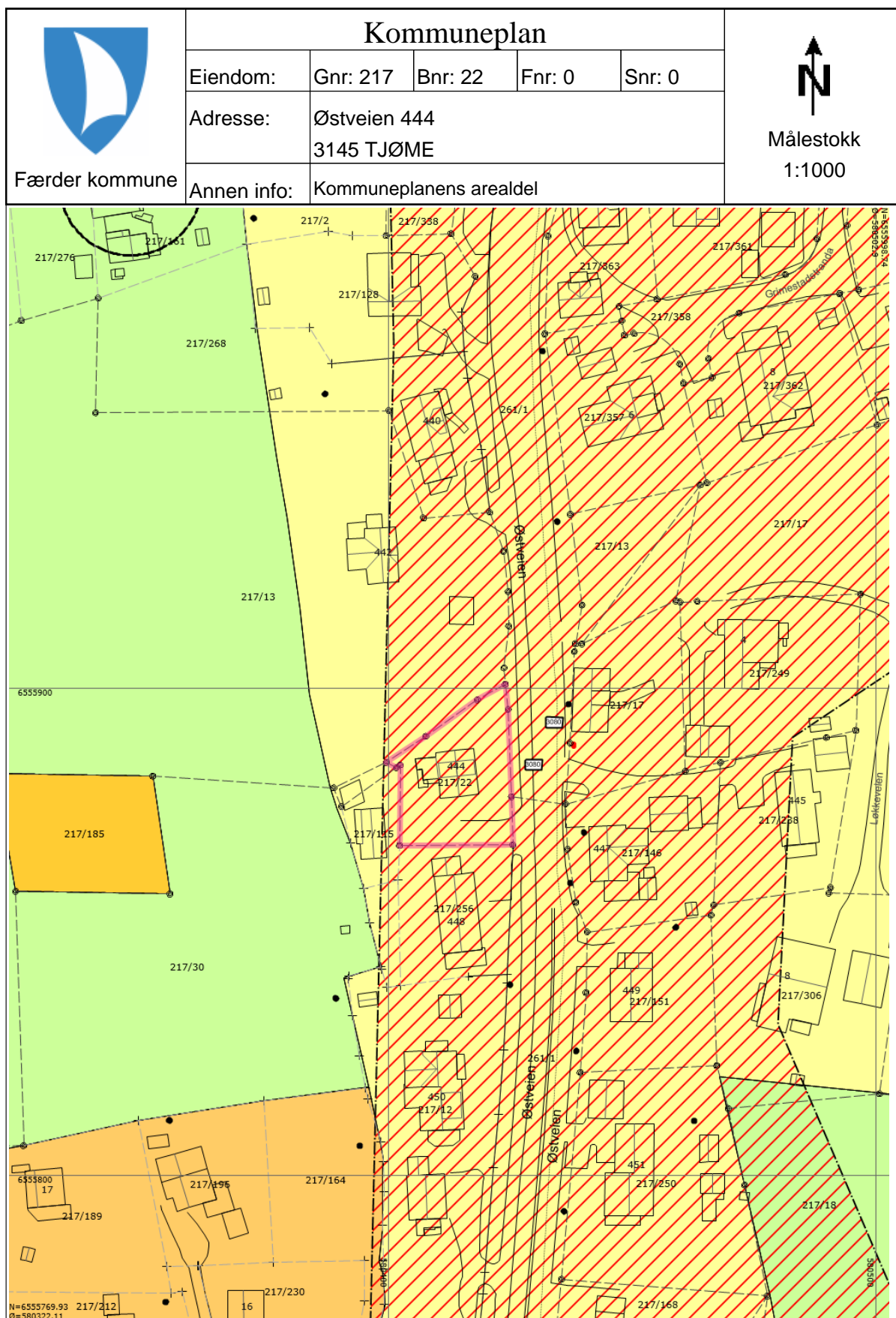
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse

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

Side 3 av 3

Vedlegg: Kommunalinformasjon

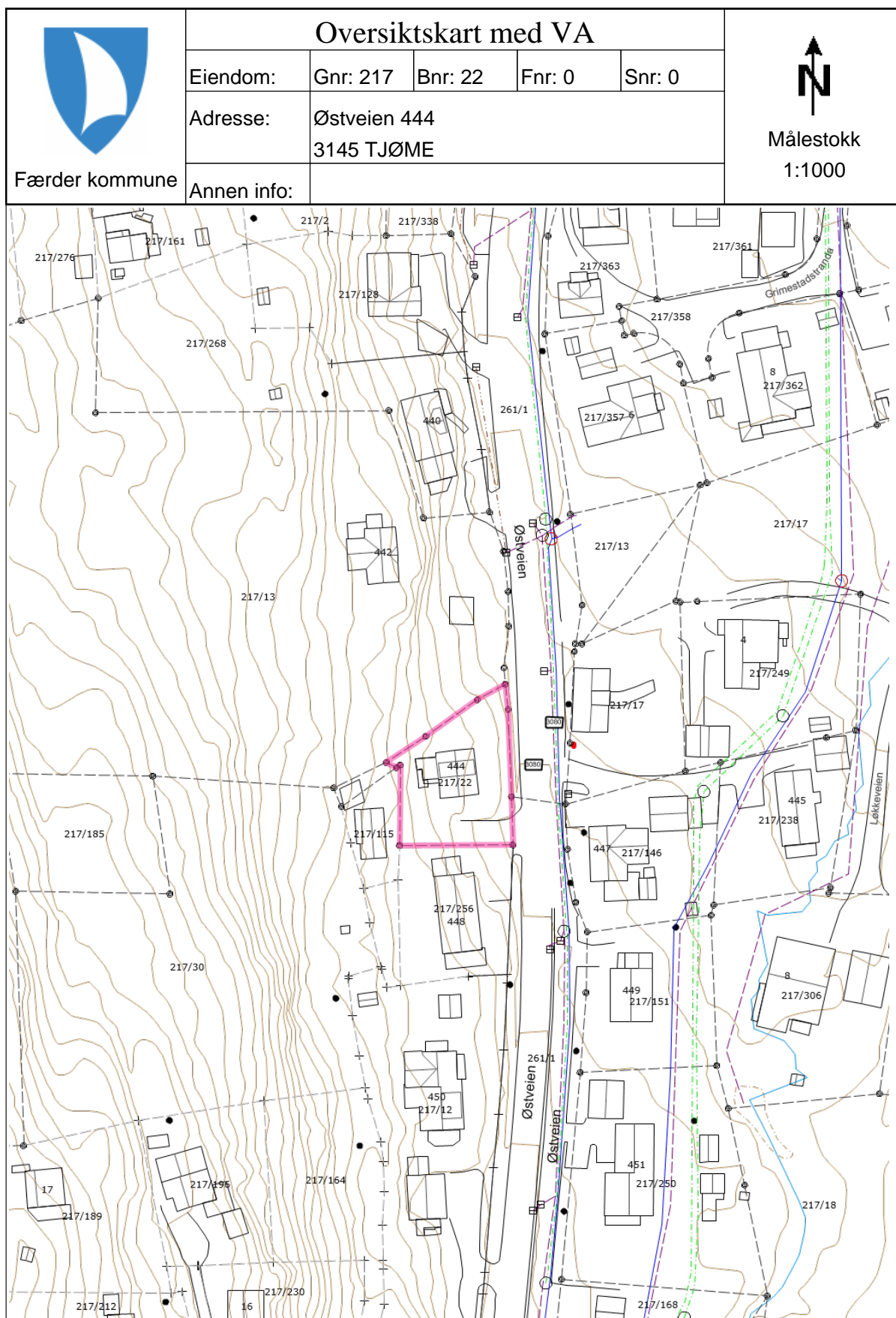


Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring
























 Sirkeleiendom	 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense
 Nøyaktig grensepunkt	 Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Skap
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Låvebru
 Mønelinje	 Takkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	Husnummer	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	 KpBestemmelseGrense
 KpBestemmelseOmråde	 KpBestemmelseGrense	 KpBestemmelseOmråde
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål
 Grense for faresoner	 Ras- og skredfare	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Fritidsbebyggelse - Nåværende	 Fritidsbebyggelse - Fremtidig	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
 KpOmråde gjeldende	 Elv og bekk	 Forsenkningskurve
 Høydekurve		

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

 Brannventil	 Kum - annen eier	 Sluk
 Drensledning	 Overvannsledning	 Spillvannsledning
 Vannledning uten Vestfold vann	 Sirkeleieendom	 Nøyaktig eiendomsgrense
 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt	 Anslått grensepunkt
Matrikelnummer.	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Skap	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Låvebru	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkkant	Husnummer
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
 Elv og bekk	 Forsenkingskurve	 Høydekurve

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende



Kartverket

Eiendomsregisteret

Hjelp og støtte ?

Logg inn

Eiendom 3911-217/22

Østveien 444

3145 TJØME

FÆRDER KOMMUNE

Skriv ut

Søk på nytt



Informasjon fra grunnboken

Se hva som er tinglyst på eiendommen ⓘ

Vis grunnboken

Bestill dokumenter

Mer eiendomsinformasjon















Eiendom



Vedlegg: Kommunalinformasjon

02.09.2025, 08:29

Eiendomsregisteret - Østveien 444

Type 	Grunneiendom
Kommune	3911 FÆRDER
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	22
Festegrunner 	Nei
Seksjonert 	Nei
Bruksnavn 	Fredli
Tinglyst 	Ja
Koordinater 	6564080 237181 (32633)
Areal 	603,9 m ²
Historisk oppgitt areal 	640,6 m ²
Arealmerknad 	
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing 	Nei
Kulturminner 	Nei
MUF 	Nei
Grunnerverv 	Nei
Jordskifte krevd 	Nei

Adresser (1)



Vedlegg: Kommunalinformasjon


02.09.2025, 08:29






Eiendomsregisteret - Østveien 444

Adresse 	Postnummerområde	Grunnkrets 	Kirkesokn	Valgkrets
Østveien 444	3145 TJØME	Grimestad	Tjøme	TJØME

Adresser på eiendommen



Bygninger (2)

Alle 

Bygningsnummer 	Type 	Status 	Sefrak 	Fredet 
140485411	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Ja	Nei
140485411-1		Tatt i bruk	Nei	Nei

Bygninger på eiendommen

Teiger (1)

Type	Koordinater 	Areal 	Merknader
Eiendomsteig	6564080 237181 (32633)	603,9 m ²	

Teiger på eiendommen



Kartverket

Kontakt oss

Telefon: [32 11 80 00](tel:32118000)

Vedlegg: Kommunalinformasjon

02.09.2025, 08:29

Eiendomsregisteret - Østveien 444

Epost: post@kartverket.no

[Kontaktinfo og adresser](#)



Informasjon

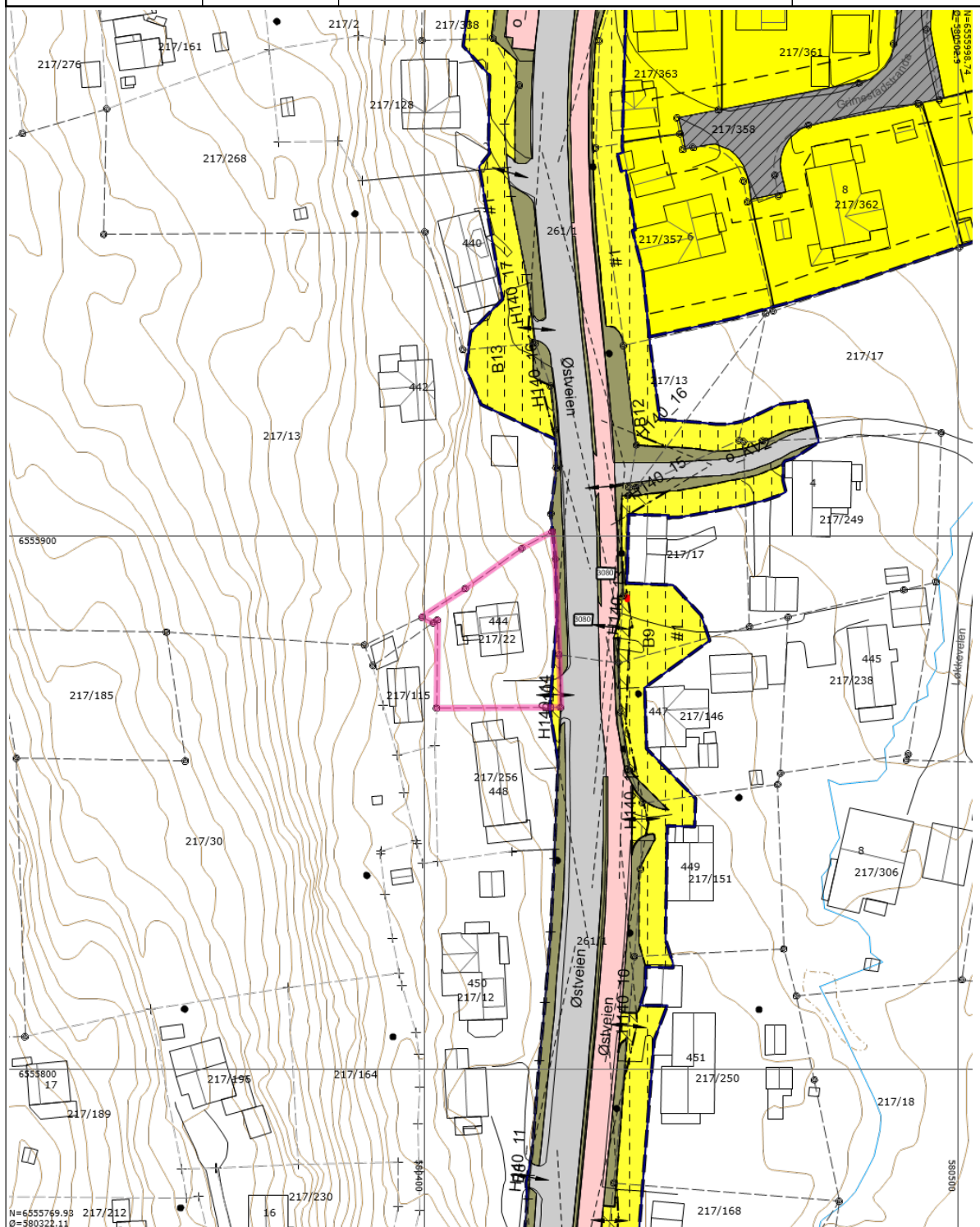
[Cookieerklæring](#)

[Personvernerklæring](#)

[Tilgjengelighetserklæring](#)

Vedlegg: Kommunalinformasjon

 Færder kommune	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 217	Bnr: 22	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Østveien 444 3145 TJØME				
	Annen info:	Reguleringsplan for Feierskauen-Holtane				



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

 Sirkeleiendom	 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense
 Nøyaktig grensepunkt	 Anslått grensepunkt	 RpOmråde detaljregulering/mindre endring
 RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikkelnummer.	 Gateløys (belysningspunkt)
 Mast	 Skap	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Låvebru	 Mønelinje
 Takkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
Husnummer	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	 Grense midlertidig bygg- og anleggsområde	 Midlertidig bygg- og anleggsområde
 RpGrense	 RpFormålgrense	 RpSikringGrense
 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Regulert tomtegrense	 Byggegrense
 Frisiktlinje	 Boligområde	 Felles avkjørsel
 Frisikt	 Boligbebyggelse	 Kjøreveg
 Gang-/sykkelveg	 Annen veggrunn - grøntareal	 Elv og bekk
 Forsenkingskurve	 Høydekurve	

Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan g/s-veg Feierskauen-Holtane, Tjøme kommune

03.11.2014



§ 1 Planens hensikt

Planen skal legge til rette for bygging av gang- og sykkelveg langs fv. 390/391 (Østveien) på strekningen Feierskauen-Holtane i Tjøme kommune.

§ 2 Generelt

Reguleringsplanen består av 3 tegninger, R1-1 til R1-3. Som illustrasjon til reguleringsplanen gjelder detaljplan "FV 390 ØSTVEIEN/FV391GJERVÅGSKAUEN G/S-VEG FEIERSKAUEN-HOLTANE".

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltaket oppdages upåviste, fredete kulturminner, skal kulturminnemyndigheten i Vestfold fylkeskommune kontaktes umiddelbart, iht. kulturminnelovens § 8.

Dersom steingjerdet på gnr. 14 bnr. 43 må justeres skal hele gjerdet i sin helhet flyttes mot øst.

§ 3.2 Krav om nærmere dokumentasjon

Før anleggsstart skal det utarbeides komplette byggeplaner for hele veglinja med berørte sidearealer, som viser terrengbehandling, istandsetting og revegetering. Alle skjæringer, fyllinger og andre berørte arealer skal istandsettes, revegeteres og tilpasses omgivelsene. Avbøtende tiltak for å hindre at drift- og anleggsarbeid medfører alvorlige konsekvenser på omgivelsene, skal planlegges og gjennomføres som en del av tiltaket. Geotekniske anbefalinger skal følges.

§ 3.3 Støy

For anleggsstøy skal retningslinjer gitt av Miljøverndepartementet (T-1442/2012) overholdes. I støyrapporten står det følgende: «Det vises 2 boliger er utsatt for støynivåer over Lden 65 dB på fasaden. Boligene har adresse Østveien 470 (gnr/bnr 17/383) og Velveien 1 (gnr/bnr 17/43).» For disse boligene vurderes behov for fasadetiltak i forbindelse med byggeplanleggingen etter nye detaljerte støyberegninger.

§ 3.4 Avkjøring fra Fv 390 til Velveien stenges. Gang- og sykkelforbindelse opprettholdes.

§ 3.5 Før anleggsstart skal byggeplanen være godkjent av Statens vegvesen.

§ 3.6 Tømming av planlagt sandfang K3 før åpen bekk på Grimestad besørges (anbudstegning nr. 2.01 dato 6.12.2013).

§ 3.7 Bruk av matjord

Matjord som fjernes i forbindelse med anlegg av gang- og sykkelvegen skal brukes til erstatning for eller forbedring av matjord på nærliggende jorder eller andre steder i kommunen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§ 4 Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)

§ 4.1 Boligbebyggelse

Bestemmelser i eksisterende planer (reguleringsplan/kommuneplan) gjelder.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)

§ 5.1 Kjøreveg

Områdene for kjøreveg viser kjørebane for eksisterende fv. 390 og 391. Der vegen legges om skal den utformes og gis høyder som vist i detaljplanen (omtalt i § 2).

§ 5.2 Gang-/sykkelveg

Ny gang- og sykkelveg som skal utformes og gis høyder som vist i detaljplanen (omtalt i § 2).

§ 5.3 Annen veggrunn – grøntareal

Skjærings- og fyllingsskråninger og grøfter. Områdene skal opparbeides og tilsås. Mindre endringer i skråningsutslag innenfor området vil kunne skje som følge av uforutsigbare forhold som for eksempel grunnforhold eller feil i kartgrunnlaget. Området inkluderer også murer og steinsatte arealer.

§ 6 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (Pbl § 12-5 nr. 5)

§ 6.1 Landbruksformål

Områdene skal nyttes til landbruk og skogbruk.

§ 7 Hensynssoner (Pbl § 12-6)

§ 7.1 Faresone – høyspenningsanlegg

Området er markert med skravur og omfatter eksisterende høyspentlinje.

§ 7.2 Sikringssone – frisikt

Utenfor trafikkområdene markert med raster. I frisiktsonene skal det ikke være sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

§ 7.3 Båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet eller fremkalle fare for at dette kan skje. Områdene som er båndlagt etter lov om kulturminner, må i anleggsperioden fysisk skjermes med gjerder.


§ 8 Bestemmelsesområde (Pbl § 12-7)

§ 8.1 Anlegg- og riggområde

Områder merket som anleggs- og riggområde kan benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften. I områdene kan det bygges anleggsveger, og det kan midlertidig lagres jord og steinmasser. Når anlegget er ferdig, skal områdene terrengtilpasses og settes i stand til opprinnelig bruk.

Regulering som anleggs- og riggområde opphører når anlegget er ferdig, senest ett år etter at gang-/sykkelvegen er åpnet for trafikk. Områdene får regulering som vist på reguleringsplankartet.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

	Færder kommune Postboks 250 Borgheim 3163 Nøtterøy Telefon: 33 39 00 00
---	---

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 08.09.25

Gnr:	217	Bnr.:	22	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Østveien 444						
Selger/Megler	Eiendomsmegler 1						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt <input checked="" type="checkbox"/>	privat <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Avløp	kommunalt <input checked="" type="checkbox"/>	privat <input type="checkbox"/>
Slamavskiller?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Kommunal slamtømming?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Går det kommunale ledninger over eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Har eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Privat avløp	Minirensanlegg <input type="checkbox"/>	Slamavskiller og infiltrasjon <input type="checkbox"/>	Annet <input type="checkbox"/>
Merknad:			

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp.

Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er:

- Overvann (takvann og drenering) og spillvann (toalett, dusj, vask m.m) er ikke separert (fellessystem).
- Ledninger som ikke er tette – primært betongledninger/galvaniserte ledninger.
- Slamavskiller i bruk.
- Ikke tilknyttet kommunalt avløp og har et privat avløp som er mer enn 10 år gammelt.
- Takvann ledes til kommunal ledning.

Merknad:

Adkomst:

Adkomst fra	Fylkesvei <input checked="" type="checkbox"/>	Kommunal vei <input type="checkbox"/>	Privat vei <input type="checkbox"/>
Merknad:			

Kommunale gebyrer 2025:

Gebyr	Årlig beløp
Vann	5335
Avløp	10076
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m ³ -pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon Tillegg+/fradrag- Helårs <input type="checkbox"/> Sommer <input type="checkbox"/>	3434
Feiing	506
Merknad:	

Alle priser er inkl.mva.

Vestfold Eiendomsutvikling a/s

17/22

Tjøme kommune
Teknisk etat
Rødsgt. 36
3145 TJØME

 TJØME KOMMUNE Teknisk etat		
Løpe nr.	Saksjon:	Saksogn.
2016/00		TBE
14 MARS 2000		
ArSaksnr.	99/1668	Dok.nr. 03
Ark.kode P	M06	17/22
Ark.kode S		
Kassasjon:		Grøpning

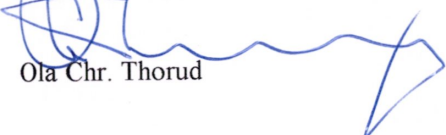
Att. Torild Berg

Tønsberg
10.03.2000

Vedr. Anmeldelse av rørleggerarbeid gnr. 17, bnr. 22 og 26 – Tillatelse til tilknytning til privat kloakkledning.

Vi viser til Deres Vedtak av 14.03.00 punkt c og oversender vedlagt kopi av brev av 25.08.99 og 31.08.99. Av brevene fremgår det at ovennevnte eiendom har rett til tilknytning til stikkledning fra eier av naboeiendommen.

Vennlig hilsen
Vestfold Eiendomsutvikling AS


Ola Chr. Thorud

Besøksadresse
Nedre Langgt. 33
3110 Tønsberg

Postadresse
Postboks 161
3101 Tønsberg

Telefon
33 31 92 40

Telefax
33 31 91 25

Foretaksnr.
968578049

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Arild Einang
Østveien 448
3145 TJØME

Vestfold Eiendomsutvikling a/s
Postboks 161
3101 TØNSBERG

Tjøme 31.08.99

ØSTVEIEN 444 – TILKOPLING AV VANN/KLOAKK.

Viser til tidligere korrespondanse/telefonsamtaler om saken.

Jeg vil herved bekrefte at jeg aksepterer Deres tilbud i henhold til brev av 25.08.99 med følgende endring. Tomteparsellen vest for min eiendom overdras vederlagsfritt. Det vil si uten noen form for kostnader. Ref. brev til NOR eiendom av 14.06.99.

Arbeidene skal ikke igangsettes før alle papirer er undertegnet og innsendt til Kommunen. Tilkopler bærer selv alt ansvar for arbeidene. Arbeidene varsles 2 dager før oppstart slik at alternativ parkering kan benyttes.

Med vennlig hilsen


Arild Einang

Vestfold Eiendomsutvikling a/s

Arild Einang
Østveien 448

3145 TJØME

Tjøme
25.08.99

Vedr. Østveien 444 - Tilknytning vann og kloakk/fradeling av tomteparsell.


Vi viser til Deres brev av 14.06.99 til NOR eiendom, Tønsberg og til telefonsamtale med Dem, og kan bekrefte at vi ønsker å inngå en avtale med Dem om tilknytning for vann og kloakk for eiendommen Østveien 444 på Deres eiendom -Østveien 448.

Som helt og fullt vederlag for tilknytningsretten overdras vår tomteparsell som ligger vest for Deres eiendom vederlagsfritt til Dem. Eventuelle gebyrer iforbindelse med fradelingen må dog bæres av Dem. (Kan ordnes som en grensejustering ?).

Forøvrig er vi inneforstått med Deres forutsetninger som de fremgår av Deres brev av 14.06.99 til NOR Eiendom, Tønsberg.

Vi imøteser vennligst Deres bekreftelse for at De kan akseptere en ordning som nevnt over slik at delesaken kan innsendes til Tjøme kommune.

Vennlig hilsen
Vestfold Eiendomsutvikling AS


Ola Chr. Thorud

Besøksadresse
Nedre Langgt. 33
3110 Tønsberg

Postadresse
Postboks 161
3101 Tønsberg

Telefon
33 31 92 40

Telefax
33 31 91 25

Foretaksnr.
968578049

Vedlegg: Kommunalinformasjon

GBNR. 17/22 + 26

Egil Carlsen AS

Post Boks 91
3145 TJØME

Foretaksnummer: 910996231
Tlf. kontor: 33390322
Fax: 33390228
Mobil tlf.: 93217995

TJØME Kommune
TEKNISK ETAT / Rørleggerkontrollen

3145 TJØME

TJØME, 14.10.99

Ad.: Anmeldelse av rørleggerarbeid i Gnr. 17 Bnr. 22/26, Østveien 444

Anmeldelsen gjelder: Utvendig rørleggerarbeid Innvendig rørleggerarbeid Reparasjoner

Vedlagt oversendes anmeldelsespapirer, kontrollplan og tegninger.

Vi imøteser Deres snarlige behandling, på forhånd takk.

Med hilsen

For Egil Carlsen AS

EGIL CARLSEN AS
Aut. Rørleggerforretning
Østveien 444, 3145 Tjøme, Tlf. 33 39 03 22.

Egil Carlsen
Carlsen / sign.

TJØME KOMMUNE Teknisk etat		
Løp nr. 4519.99	Saksjon:	Saksbeh. H.S
14 OKT. 1999		
Ansaksnr. 99.1668	Dok.nr.	001
Ans.kode F	M. 06 Gbnr. 17/22 og 26	
Ans.kode S		
Kassajonsnr	Grødering	

Vedlegg

- | Situasjonskart
- | Plantegning kjeller
- | Plantegning 1. etg.
- | Plantegning 2. etg.
- | Anmeldesskjema
- | Besiktigesskjema
- | Kontrollplan
- | Oppleggsskjema
- | Grøfteprofil

1 SKISSE

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Anmeldelse av rørleggerarbeid

Vedlegg nr.

Gnr. 17 Bnr. 22/26 Saksnr. 16

Tiltaket er plassert i følgende klasser

KPR 310.2 KUT 311.2 PRO 310.2 SAM 310.2 SØK 310.2 UTF 311.2

SØK PRO KPR SAM UTF KUT

Etat	TJØME Kommune	Utførende	Egil Carlsen AS
Adresse	TEKNISK ETAT / Rørleggerkontrollen	Ansvarlig	Carlsen
Poststed	3145 TJØME	Adresse	Post Boks 91
Tiltakshaver	Vestfold Eiendomsutvikling as	Poststed	3145 TJØME
Kontaktperson	Vestfold Eiendomsutvikling as	Tiltakshaver	Vestfold Eiendomsutvikling as
Näv. adresse	Treideneveien 21	Kontaktperson	Vestfold Eiendomsutvikling as
Poststed	3145 TJØME	Byggeadresse	Østveien 444
Søker	Charles Berg	Samordner	Charles Berg
Kontaktperson	Charles Berg	Kontaktperson	Charles Berg
Adresse	Sandsveien 2	Adresse	Sandsveien 2
Poststed	3145 TJØME	Poststed	3145 TJØME
Prosjekterende	Egil Carlsen A/S	Kontroll utf.	Egil Carlsen A/S
Kontaktperson	Ulf Carlsen	Kontaktperson	Ulf Carlsen
Adresse	Østveien 658	Adresse	Østveien 658
Poststed	3145 TJØME	Poststed	3145 TJØME

Er det avholdt forhåndskonferanse:

Kommunens saksbeh.

Beskriv tiltaket:

Vann tilknyttes naboens vannledning og føres inn til nytt bad og kjøkken.
Eksist. avløpsledningen skiftes ut slik at det er mulig å tilkoble klosett på anlegget.

Sett X for installasjoner

Nytt anlegg	Rehabilitering	Reparasjoner	Omlegging	Annet
VA anlegg:	Sanitæranlegg	Varmeanlegg	Sprinkleranlegg	Kjøleanlegg
<input checked="" type="checkbox"/> Ledningsnett	Rep. vanninnlegg	Utv. oljetank	Innlegg av vannl.	Utv. ledningsnett
<input checked="" type="checkbox"/> Vann	Skift av anb. klammer	Innv. oljetank		tak/vegg
<input checked="" type="checkbox"/> Ledningsnett spill /Overvann	<input checked="" type="checkbox"/> Innlegg av vann, spillvann, overvann	Ledningsnett Gulvvarme	Montering av sprinklersentral	Ledningsnett
Kummer	<input checked="" type="checkbox"/> Bunnledninger	Oljekjele	Ledningsnett	Kjølemaskiner
Kumgods	<input checked="" type="checkbox"/> Innv. sanitær	El. kjele	Sprinklerhoder	Ekspansjon
		Ekspansjon	Varslingsanlegg	

Sted

Dato

Utfyllers signatur

Fylles ut av kommunen / vannverket.

Melding godkjent/sign.

Ikke godkjent/sign.

Mangler info/skjema

Tilknytningsavg. bet.

Arkivert/ref.

1/3-00
Torodd Berg

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Søknad om ansvarsrett

for arbeid etter § 93, jf. §§ 93b og 98,
plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77

Kommune/bygningsmyndighet

TJØME Kommune

TEKNISK ETAT / Rørleggerkontrollen

Søknad om ansvarsrett sendes kommunen ved hvert tiltak.
Dersom det ikke foreligger sentral godkjenning, må Søknad om
godkjenning av foretak (blankett nr. 5161) vedlegges

3145 TJØME

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Evt. saksnr.
	Østveien 444	17	22/26			

Foretak

Navn	Egil Carlsen AS	Org.nr/foretaksnr	910996231
Adresse	Post Boks 91	Telefon	33390322
Postnr	3145 Poststed TJØME		

Tiltakshaver

Navn	Vestfold Eiendomsutvikling as	Telefon	33390487
Adresse	Treideneveien 21		
Postnr	3145 Poststed TJØME		

Godkjenning av foretak

Foreligger sentral godkjenning Ja Hvis "Ja"; godkjenningssnr.: 1998002024 Vedl.nr.
Hvis "Nei", må søknad om godkjenning av foretak vedlegges

Ansvarsområde(r)

Funksjon	Fagområde(r)	Tiltaksklasse(r)	Byggesakskode
Ansvarlig Utførende	Sanitærinstallasjoner i bygninger	Tiltaksklasse nr 2	UTF 311.2
Ansvarlig Søker	Søkerfunksjon for sanitæranlegg	Tiltaksklasse nr 2	SØK 310.2
Ansvarlig Samordner	Samordnerfunksjon for sanitær- og slokningsanlegg	Tiltaksklasse nr 2	SAM 310.2
Ansvarlig Prosjekterende	Prosjektering av sanitæranlegg- og slokningsanlegg	Tiltaksklasse nr 2	PRO 310.2
Ansvarlig Kontrollerende for utførelsen	Kontroll av sanitærinstallasjoner i bygninger	Tiltaksklasse nr 2	KUT 311.2
Ansvarlig Kontrollerende for Prosjektet	Kontroll av prosjektering av sanitær- og sloknings	Tiltaksklasse nr 2	KPR 310.2

Oppgavene omfatter

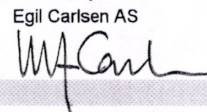
Vann og kloakk tilknyttes naboens vann og kloakkledninger og føres inn til nytt bad og kjøkken.

Kontaktperson/ansvarlig utførendes representant på byggeplassen

Navn	Carlsen	Telefon	33390322	Telefax	33390228	E-post	
Adresse/Byggeadresse	Østveien 444						

Underskrifter

Sted	Dato	Sted	Dato
Ansvarlig søkers underskrift		Ansvarlig foretak underskrift	14.10.99

Egil Carlsen AS


Fylles ut av bygningsmyndigheten

Søknaden er godkjent

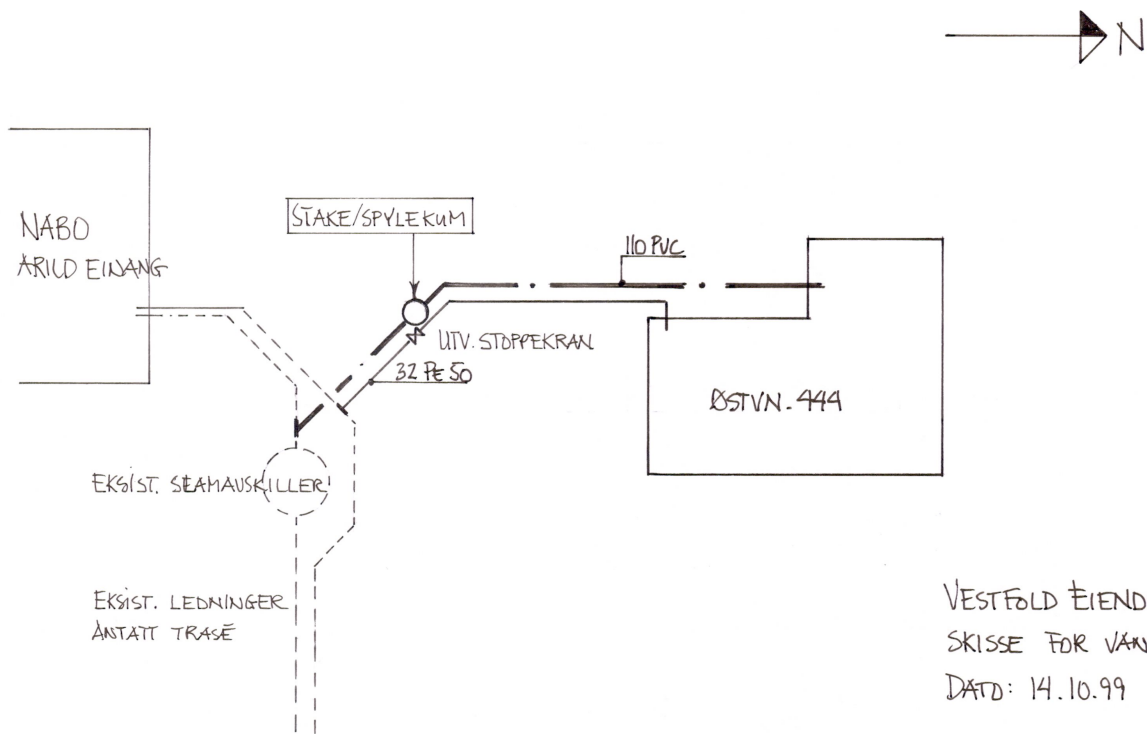
Søknaden er avslått av følgende grunn
(Klageadgang, se bakside av org. skjema)

Søknaden er ikke behandlet da søknad om rammetillatelse er avslått/bortfalt.

Sted	Tjøme	Dato	13-00	Underskrift	Torild Berg
------	-------	------	-------	-------------	-------------

Kopi sendes til	Ansvarlig søker	Tiltakshaver
-----------------	-----------------	--------------

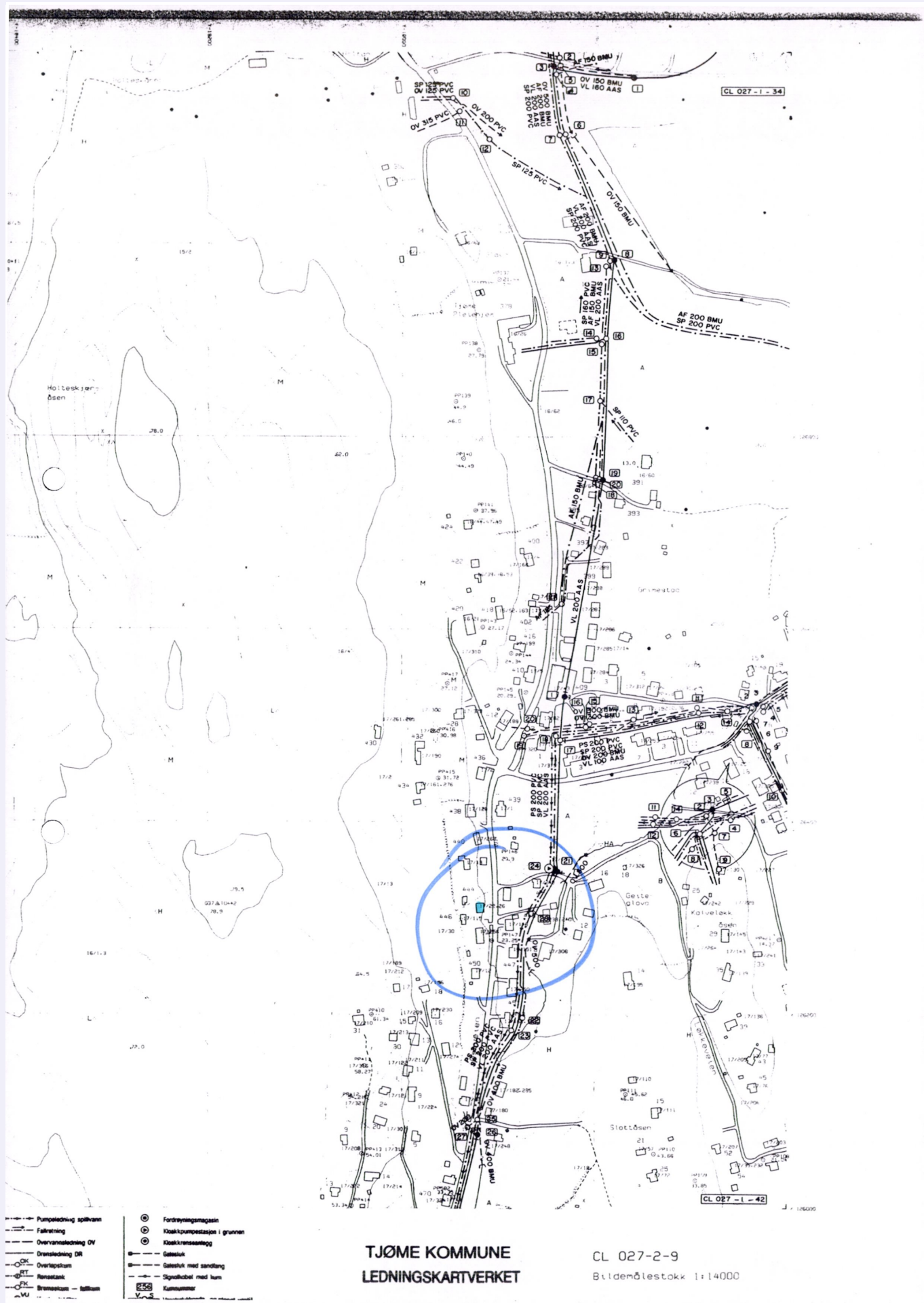
Vedlegg: Kommunalinformasjon



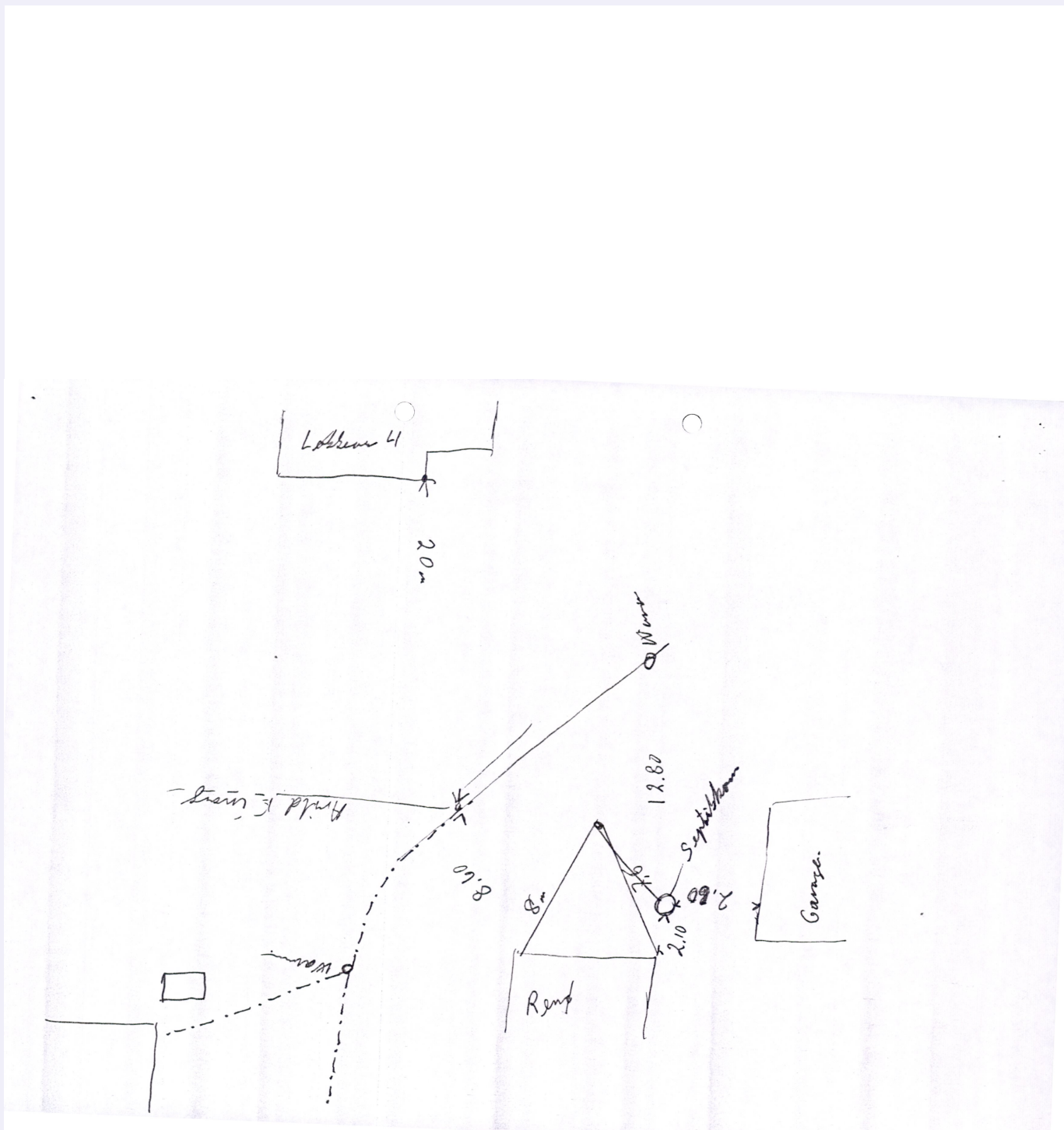
VESTFOLD EIENDOMSUTV. AS
SKISSE FOR VANN & SRVANN
DATO: 14.10.99

EGIL CARLSEN AS
Aut. Rørleggerforretning
Østveien 658, 3145 Tjøme, Tlf: 33 99 03 22.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vestfold Eiendomsutvikling a/s

Byggmester Charles Berg

Telefax nr. 33 39 39 99

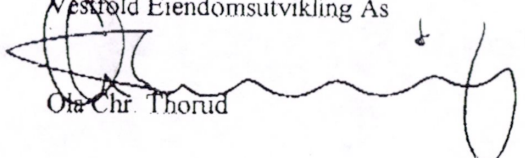
Vedr. Tilknytning til offentlig kloakk for eiendommen Østveien 444, gnr. 17, bnr. 20 og 26 og østveien 448, gnr. 17, bnr. 256 Tjøme.

Vi viser til dagens telefonsamtale med deg og kan bekrefte at vi påtar oss ansvaret for at de ovennevnte eiendommer blir frakoblet overvannsledning og påkoblet kloakkledning som går langs østsiden av Østveien.

Vennlig hilsen

Vestfold Eiendomsutvikling As

Ola Chr. Thorud



Ola Thorud 33 39 04 87

Vedlegg: Kommunalinformasjon



TJØME KOMMUNE
Teknisk etat

Vår saksbehandler
Torild Berg

Arkivkode
GBNR. 17/22
M06

Vår dato
21.02.2000

Deres dato

Vår referanse
99/01668-2

Deres referanse

Vestfold Eiendomsutvikling AS
Ola Chr. Thorud
Treideneveien 21
3145 TJØME

Melding om vedtak

Delegasjonsnr	Saker avgjort etter delegasjon, jfr. K.SAK-58/95	Vedtaksdato
541/00	Delegasjon fra hovedutvalg for plan og miljø	21.02.00
	Hovedutvalg for plan og miljø	14.03.00

Saken blir referert i hovedutvalgets første møte.

Anmeldelse av rørleggerarbeid gbnr. 17/22 og 26 - Østveien 444

Vedtak:

1. Tiltaket godkjennes på følgende betingelser:
 - a. Tilkobling og utføring i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
 - b. Ferdigmelding med korrigert tegning og situasjonskart oversendes så snart anlegget er ferdig lagt.
 - c. Kopi av tillatelse og avtale med eier av stikkledninger for vann og kloakk oversendes kommunen.
 - d. Arbeidene må ikke igangsettes før gravetillatelse foreligger.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Postadresse
TJØME KOMMUNE

Rødsgata 36
N-3145 TJØME

Besøksadresse
Kommunehuset
E-postadresse

Telefon
+47 33 39 00 72
Bankkonto
2560 07 17025

Telefaks
+47 33 39 18 30
Postgirokonto
0805 55 42709

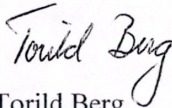
Foretaksregisteret
NO 964 952 345
Postgirokonto skatt
0827 58 07231

Tiltakshaver:	Vestfold Eiendomsutvikling as Treideneveien 21 3145 Tjøme
Ansvarlig søker:	Egil Carlsen AS Postboks 91 3145 Tjøme
Ansvarlig utførende:	Egil Carlsen AS Postboks 91 3145 Tjøme

Saksopplysninger:

Vann og kloakk tilknyttes naboens vann og kloakkledninger og føres inn til nytt bad og kjøkken.

Med hilsen



Torild Berg
Avdelingsingeniør

Kopi til:
Egil Carlsen AS Postboks 91, 3145 TJØME



Planstatus

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3911 - Færder kommune	217	22	0	0	Østveien 444, 3145 T JØME
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN					
Eiendommen ligger i område som i kommunepLANen/kommunedelplanen er avsatt til					Plan (vedtaksdato)
Boligbyggelse - Nåværende					Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)
byggegrensler, utbyggingsvolum og funksjonskrav					Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)
Ras- og skredfare					Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)
Areal					603.86m ²
603.86m ²					
603.86m ²					
GJELDENE REGULERING					
Ligger eiendommen i et regulert område?					Reguleringsformål
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)				Areal
Ja					
3911 T2012002	Reguleringsplan for Feierskauen-Holtane (17.12.2014)				Boligbyggelse
3911 T2012002	Reguleringsplan for Feierskauen-Holtane (17.12.2014)				Frisikt
17.99m ²					
17.99m ²					
BEBYGGELSESPLAN					
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?					
PLANID	Plannavn				
Nei					
MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK					
Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?					
Nei					
REGULERING UNDER ARBEID					
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?					
PLANID	Plannavn				
Nei					



Færder kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune 3911 - Færder kommune Gnr 217 Bnr 22 Fnr 0 Snr 0

BYGNING

Bygningstype 140485411 0 Byggnr 140485411 Tilbyggnr 0 Status Tatt i bruk Næringsgruppe Areal bolig 0 Areal bebyggd 0 Areal annet 0 Areal totalt 0

Representasjonspunkt 140485411 0 Heis Nei Godkjentdato Igangsetningstillatelse Tatt i bruk

Nord: 6555884 Øst: 580414 System: EPFG:25832 Ant. boliger 1

Energikilder Oppvarming

Bygningstatushistorikk Dato 23.01.2008 Slettetdato

TB-Tatt i bruk

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0	0	0	0	Østveien 444	217	22	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	0	0	0

Referanse

K-Kulturminne: 07230104020

Sefrakminne 723 104 20

Tilknyttet bygning 140485411

45. Objektavn BOLIGHUS, FREDLI, GRIMESTAD, TJØME.

23. Etasjental 1.5 - Hus i 1 1/2 etasje

24. Hovedmål, lengde 850

24. Hovedmål, bredde 680

25. Skorstener, antall 1

01.09.2025 15:20:06 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 3

Vedlegg: Kommunalinformasjon

12. Opprinnelig funksjon 111 - Bolighus for eier/bruker
13. Nåværende funksjon 211 - Enfamiliebolig
14. Opprinnelig sosialt miljø 39 - Annet innen tjenestemenn, arbeidere, husmenn m.v., se merknad
14. Opprinnelig sosialt miljø, merknad SJØMENN
15. Forhold til andre hus SF - Selvstendig, frittstående
16. Fysisk miljø 26 - Grendesentrum, landsby
17. Konstruksjon underbygning 12 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, fuget
18. Utnyttelse kjeller/underbygning 14 - Tregolv mindre enn ca. 50 cm over grunnen
18. Utnyttelse kjeller/underbygning 21 - Ganghøyde. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv
18. Utnyttelse kjeller/underbygning, merknad KJELLER UNDER HALVE.
19. Utnyttelse yttervegg 52 - Kubbekonstruksjon
19. Utnyttelse yttervegg, merknad KNOTT
20. Fasadekledding 33 - Horisontalt trepanel med høvlet kantprofil
21. Takform 11 - Vanlig saltak
22. Taktekkingsmaterialer 52 - Flat betongtakstein (sementtakstein)
28. Tidfesting/byggeår 184 - 1875-1899
28. Tidfesting/byggeår, merknad 1892, IFLG. KOMMUNENES MATRIKSEL.
29. Tilbygging/ombygging 193 - 1950-1974
29. Tilbygging/ombygging, merknad CA. 1950, NY KLEDNING, TAKSTEIN OG VINDU, ANTAKELIG OGSÅ UTBYGG MOT ØST.
- Felt registrert dato 14.05.1987
- Felt registrert dato, merknad TJØME, 14/5-1987, GRETHE MØLLERPLASS, TØNSBERG, 25/4-1988, L. TUNGFELDT.
2. Fotohenvisninger Filmnr: 3 Bildenr fra: 26 Bildenr til: 30
43. Andre opplysninger, merknad EIER VED REG. ROLF FJERDINGSTAD LARSEN, FREDLI, GRIMESTAD, 3145 TJØME.

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygg	Areal annet	Areal totalt
Tilbygg	140485411	1	Tatt i bruk	Bolig	9	0	0	9
Representasjonspunkt	Nord: 6555884 Øst: 580414 System: EFGS:25832		Heis	Ant. boliger	Igangsettningstillatelse Tatt i bruk			
Energikilder	Oppvarming		Nei	0				
Elektrisitet	Elektrisk							
Biobrensel	Annen oppvarming							

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammeutlatelse	22.10.1999	05.11.1999	
TB-Tatt i bruk	29.02.2000	29.02.2000	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	Østveien 444	217	22	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	9	0	9

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: 693/99

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Færder kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3911 - Færder kommune	217	22	0	0	Grunneiendom	FREDLI	Ja	603,9	640,6	1-Målebrev

Etablert dato Utgått Nei Har aktive festegrunner Er seksjonert Antall seksjoner Sameiebrøk Representasjonspunkt

18.10.1892 Nei Nei Nord: 6555873.761954 Øst: 580413.062173 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningsstype	Forretningsdato	Matrikkelørigsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenh	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			217/22	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			217/22	0
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			217/22	0
Oppmålingsforretning	12.06.2015	12.06.2015	15/993		217/13	0
				Mottaker	217/115	0
					217/391	39,2
					217/30	0
				Avgiver	217/22	-39,2
Oppmålingsforretning	12.06.2015	12.06.2015	15/993		217/22	0
					217/30	0
					217/115	0
Kartforretning	30.11.2001		M29-68	Mottaker	217/22	640,6
Skylddeling	13.10.1971		E12-06	Avgiver	217/22	-600
				Mottaker	217/256	600
Skylddeling	10.12.1951		E11-40		217/22	0
					217/115	0
Skylddeling	18.10.1892		E27-66		217/22	0
					217/17	0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BYGNINGER		Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
Bygningsnummer	Bygningstype		Tatt i bruk	0	0	0
140485411	Enebolig		Tatt i bruk	9	0	9

ADRESSER		Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Gatenavn		444					
Østveien					Nord: 6555884 Øst: 580414 System: EPSG:25832		Stemmekrets 1-TJØME SKOLEKRETS 1-LINDHØY Postnummerområde 3145-TJØME Kirkesokn 1-Tjømme Grunnkrets 804-Grimestad Tettsted 2651-Tjømme

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL		Referanser
Bruk av grunn		
B-Bolig		M-Målebrevsnummer: 29-68 E-Eldre grensebeskrivelser: 27-66 J-Journalnummer: 2001-60

KULTURMINNER	Art	Vemetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
Lokaliteitsnr					


GRUNNFØRENSING		Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtatt
Lokaliteitsnr	Lokaliteitsnavn					

TEIGER		Representasjonspunkt	Hovedteig	Twist	Har flere matrikkelenheter
Areal					
603,9		Nord: 6555873,76202462 Øst: 580413,06216975 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER		Hovedflate	Medium
Areal			

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

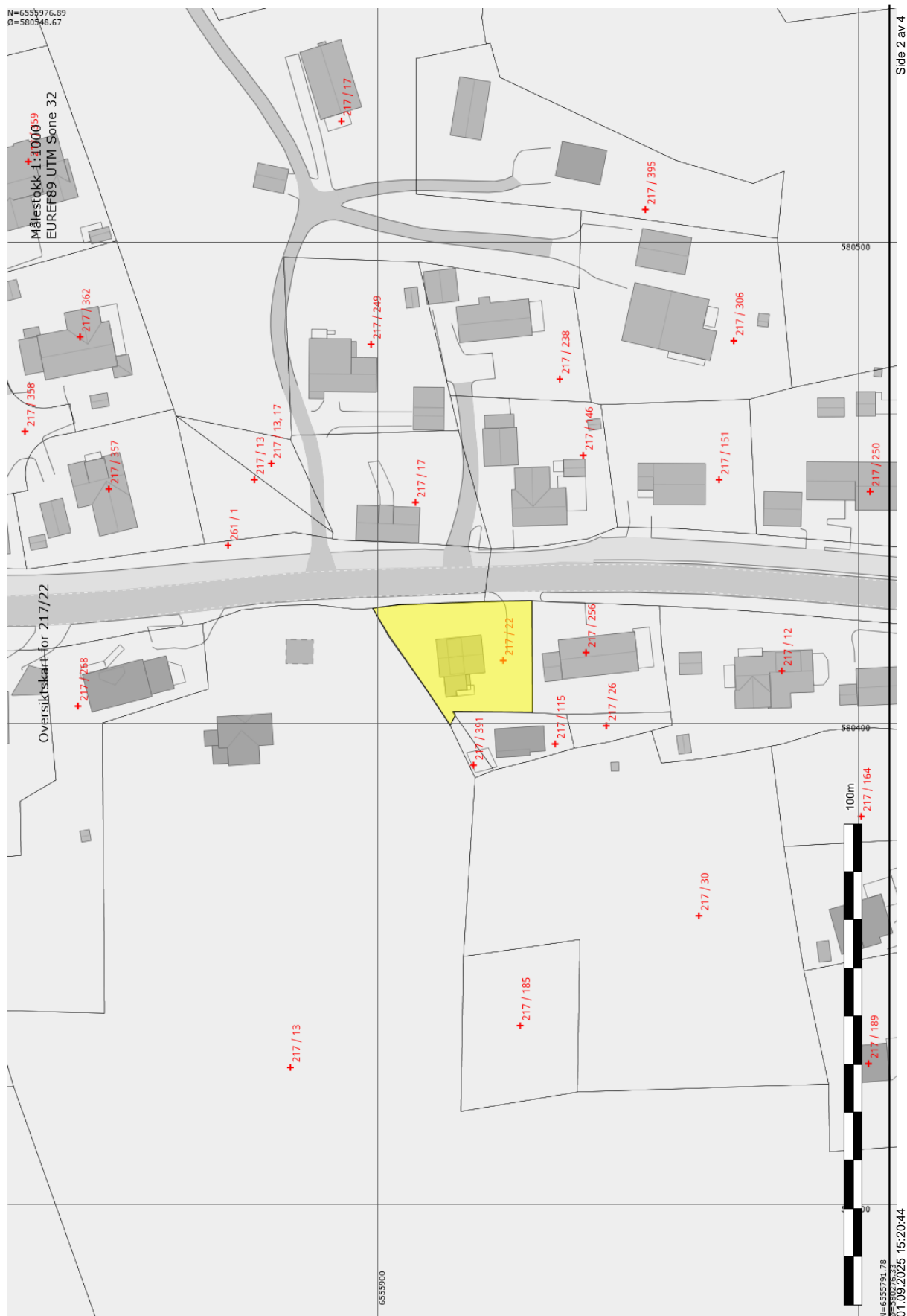
Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

 Færder kommune	<h2>Matrikelkart</h2>			
MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	217	22	0	0

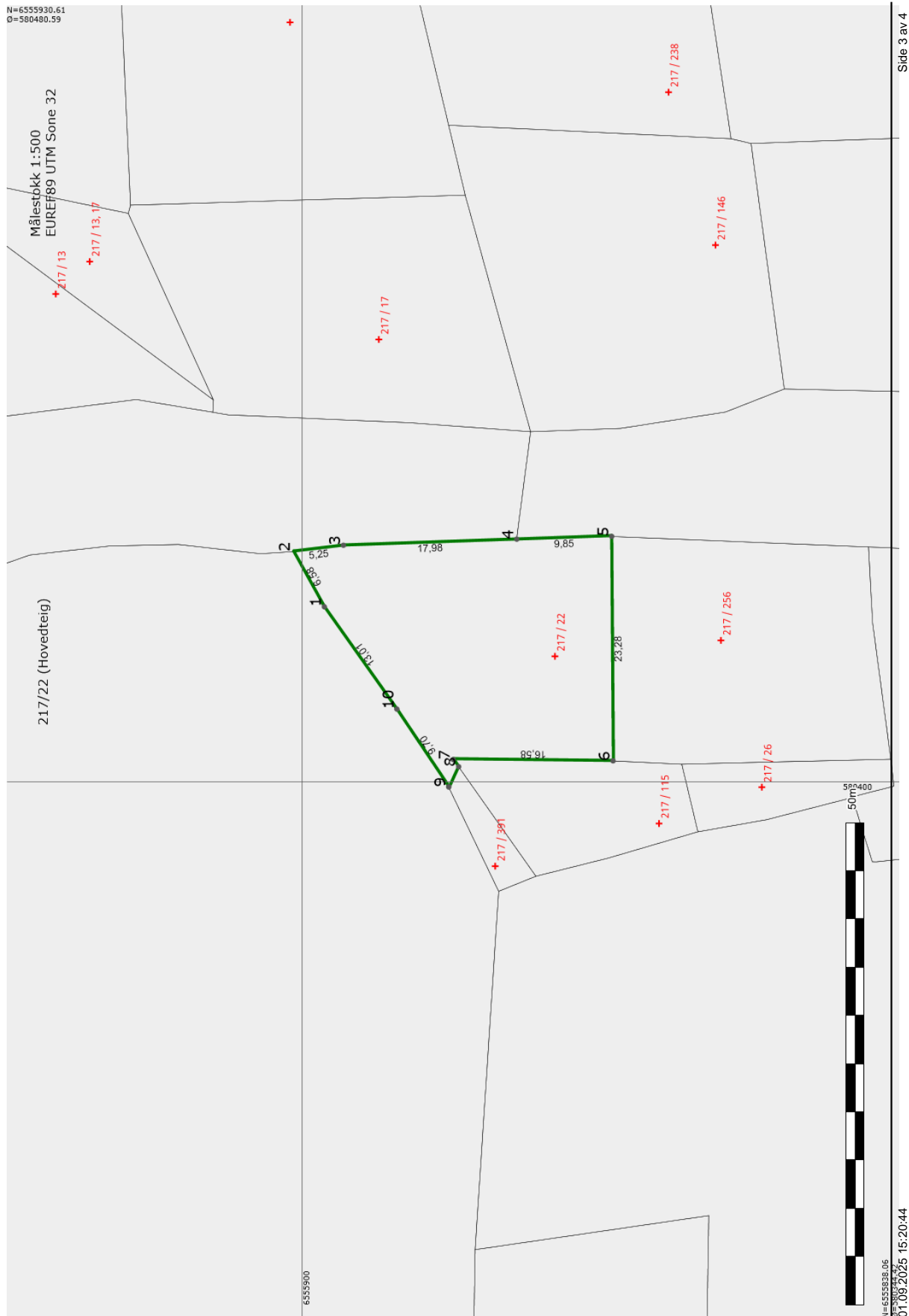
Orientering om matrikelkart

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. Matrikelkartet 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 rødt, som er skissenyaktighet.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 603,90 Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6555873,76 Øst: 580413,06

Ytre avgrensning

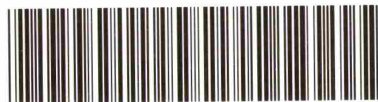
Løpnr	Nord	Øst	Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ Lengde Hjelpelinjetype		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
			Ikke spesifisert	Lengde			
1	6555897,69	580418,19	Ikke spesifisert		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			6,58			10	
2	6555900,92	580423,92	Ikke spesifisert		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			5,25			13	
3	6555895,71	580424,57	Fjell		11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			17,98			13	
4	6555877,74	580425,20	Ikke spesifisert		11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			9,85			13	
5	6555867,89	580425,49	Ikke spesifisert		11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			23,28			13	
6	6555867,75	580402,21	Jord		11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			16,58			13	
7	6555884,33	580402,35	Jordfast stein		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			0,93			5	
8	6555883,76	580401,61	Jord		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			2,34			10	
9	6555884,79	580399,51	Jordfast stein		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			9,70			10	
10	6555890,17	580407,58	Ikke spesifisert		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			13,01			10	

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1998/10789/91
Attestingstidspunkt 2025-09-02 09:20

Side 1 av 2



Doknr: 10789 Tinglyst: 09.09.1998 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT
- 9 SEPT 1998

TØNSBERG BYHETT
Dagboknr.: 10789

ERKLÆRING

Eier av gnr. 17 bnr. 22 og bnr. 26 i Tjøme kommune, Rolf Fjerdingsstad, gir den til enhver tid eier av gnr. 17 bnr. 115 i Tjøme kommune rett til vei i to meters bredde ned til parkeringsplass ved Østveien, se vedlagt kartutsnitt.

I enden av gangveien skal det være plass til oppstilling for en bil.

Tjøme, den

19/6 1998

Rolf F. Karlsen
Rolf Fjerdingsstad

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2015/684396/200
Attestingstidspunkt 2025-09-02 08:59

Side 1 av 3

Skjøte¹⁾

Innsenders navn Christina Jackobsen		Plass for tinalvsinasstempel Doknr: 684396 Tinglyst: 28.07.2015 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Adresse Østveien 444			
Postnr. 3142	Poststed Tjøme		
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. 100671	Ref.nr.		

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
	Tjøme	17	391			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn Nei Ja Overdragelsen omfatter transport av festeretten Nei Ja

Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale Nei Ja Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser Nei Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis Nei Ja Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d Nei Ja

Beskaffenhet
 1 Bebyggd 2 Ubebyggd

Bruk av grunn
 B Bolig eiendom F Fritids-eiendom V Forretning/kontor I Industri L Landbruk K Off. vei A Annet

Type bolig
 FB Frittligg. enebolig TB Tomannsbolig RK Rekkehuskjede BL Blokkleilighet AN Annet

2. Kjøpesum

kr 35000,- Utlyst til salg på det frie marked Ja Nei

Omsetningstype
 1 Fritt salg 2 Gave (helt eller delvis) 3 Ekspropriasjon 4 Tvangsauksjon 5 Uskifte 6 Skifteoppgjør 7 Opphør av samboerskap 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾ 35.000,-

kr 3500,- bet rest kr 31500,- overføres konto så snart skjøtet er tinglyst samt at det er heftelsesfritt

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Ideell andel
100671	Christina Jackobsen	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
211072	Morten Ur	<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei	1/2
181274	Siri Ur	<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei	1/2
		<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei	
		<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
 Eier av Gnr 17 bnr 22 skal til envær tid ha mulighet for og krysse gnr 17 bnr 391 for og komme seg inn i skogen.

Dato Utstederens underskrift
 23/6 *Christina Ryan Jackobsen*

GA-5400 B Godkj. (02.07) Elektronisk utgave Skjøte Side 1 av 3

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2015/684396/200
Attestingstidspunkt 2025-09-02 08:59

Side 2 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i ierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Morten Ur	
Siri Ur	

8. Erklæring om sivilstand mv.⁶⁾		
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?		
<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?		
<input type="radio"/> Ja	<input type="radio"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
<input type="radio"/> Ja	<input type="radio"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
23/6	Tjøme
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Christina Ryan Jakobsen	CHRISTINA RYAN JAKOBSEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	Morten Thomassen

Adresse	Lørenveien 18, 0585 OSLO
---------	--------------------------

2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	HARALD ARNESEN

Adresse	Lørenveien 18, 0585 OSLO
---------	--------------------------

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
	Christina Ryan Jakobsen

GA-5400 B

Skjøte

Side 2 av 3

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2015/684396/200
Attestingstidspunkt 2025-09-02 08:59

Side 3 av 3

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver ⁷⁾	
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?	
<input checked="" type="radio"/> Ja	<input type="radio"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
<input checked="" type="radio"/> Ja	<input type="radio"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="radio"/> Ja	<input type="radio"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
10.06.71 42425	Christina R Jakobsen	Christina Jackobsen
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
	Kjetil Jørgensen	Kjetil JØRGENSEN
Adresse	ØSTVEIEN 494 3145 Tjømø.	
2. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
	Jon O. Gjervan	Jon O. Gjervan
Adresse	105 Wei S, 1400 Stei	

Noter:	
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.	
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.	
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift .	
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.	
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.	
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.	
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegnning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.	
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	

Dato	Utstederens underskrift
23/6	Christina Ryan Jakobsen

GA-5400 B

Skjøte

Side 3 av 3

**Færder (3911), Gnr 217 / Bnr
22: Fredli Østveien 444**

Arkivverket
Innholdsliste

Innholdsliste

Vestfold fylke, Tjøme, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	3
Vestfold fylke, Tjøme, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Arkivverket

Vestfold fylke, Tjøme, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad

Nr. 17 bnr.-22		091 0723 0002235		TJØME	
Navn: Prelli					
Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmelsdokumenter	Pantebok	Areal (by) Skyld.	Anmerkninger
	18-18	Skylde, ferr. avh. 18/10-1892, mellom d.eid. og bnr. 17	20-16		
Tgl.	1892		11	2 øre	
	2-12	Skjøte dat. 10/11-1904 fra Prelli Andersen og hustru Prelli Arvinger til Aksel Haraldsen, kr. 2200,-		1 øre	pr. 10/12-1951.
2984	1937				
	24-12				
3181	1927	Skjøte dat. 26/6-1927 til Bertram Thorsen f. 7/7-1887 for kr. 7000,- på d.eid. og bnr. 26.			
	20-5	Skjøte dat. 12/5-1939 til Erling Arnt Thorsen f. 29/10-1912, kr. 6156,- på d.eid. og bnr. 26.			
1488	1939				
	20-8				
2646	1948	Skjøte dat. 14/2-1948 til Rivald Walthov f. 25/10-1917 på d.eid. og bnr. 26 for kr. 22.000,-.			
	21-5	Skjøte, dat. 19/1-52, til Ole Lind, f. 13/1-94 på d. eiend. og bnr. 26 for kr. 16.000,-.			Kons. 16/2-1952.
1786	1952				
	23-6	Skjøte dat. 10/6-70 til Else Marie Johannessen f. 6/11 1941 og Rolf Fjerdingsstad Larsen, f. 9/10 1932 på d.e. og bnr. 26 for kr. 75.000,-.			
3040	1970				
	27-8	Skjøte dat. 26/8-70 fra Else Marie Johannessen til Rolf Fjerdingsstad Larsen f. 9/10 1932 på d.e. og bnr. 26 for kr. 35.000,- (halvdel)			
4018	1970	Hjemmel: Rolf Fjerdingsstad Larsen f. 9/10 1932.			

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Arkivverket

Vestfold fylke, Tjøme, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad

Nr. 17 bnr. 22		Navn: Fredli		TJØME	
Dagbok nr.	Dagbok-ført	Heftelser		Pante-bok	Forandringer, utsettelse og anm.
Tfl.	1-12 1896	Obligasjon dat. 24/11-1896 fra Maren Andersen til Tjøme Skipperforening, kr. 800,- p. Ant. 24/11-27		32-20 38	Sl. 3/2. 1899 nr. 341
"	1-4 1946 24-7	Tingl. påny. Transp. Tjøme Skipperforenings legat.			
2078	1942 26-8	Obligasjon dat. 14/8-1948 fra Eivind Walther til Tjøme Sparebank, kr. 25000,- m.p. heri og bnr. 26.			Sl. 16/6-52, 2/36.
2647	1948	Skyld.forr., svh. 8/12-1951, hv.v. er utskilt "Soroa" av skyld: 1 øre.			Bnr. 115.
4592	10-12 1951	Rett for bnr. 115 til båtfeste ved bryggen.			
1786	21-5 1952	Obl. dat. 12/12-1951 fra Ole Lund til Tjøme Sp. b., kr. 16.000,- m.p. heri og bnr. 26.			Se dbnr. 3602/70 Sl. 15/12 76 nr. 442/2
1898	29-5 1952	Rett for bnr. 17 bnr. 115 til vann iflg. kjøpektrakt. dat. 11/12-51.			
1258	5-6 1954	Obl. dat. 18.9.69 fra Ole Lund til Våle sp.b. kr. 20000,- i d.e. og bnr. 26.			Sl. 27/6 1970 nr. 5055.
4188	24-9 1969	Overenskomst dat. 17/6-70 mellom Else Marie Johannessen og Rolf Fjerdingsstad Larsen, ang. div. disp. over d.e. og bnr. 26.			Sl. 27/6 1970 nr. 4017.
3041	23-6 1970	Obl. udat. fra Rolf Fjerdingsstad Larsen og Else Marie Johannessen til Den norske Creditbank kr. 25.000,- i d.e. og bnr. 26.			Sl. 27/7 74 nr. 4414
3042	23-6 1970	Obl. dat. 19/6-70 fra Rolf Fjerdingsstad Larsen til Else Marie Johannessen kr. 15.000,- i d.s., pr. etter dbnr. 3042/70.			Sl. 27/8-70 nr. 4019.
3043	23-6 1970	Påtegn. på dbnr. 1898/52: Sl. for kr 6.100,- rest kr 9.900,-			
3602	30-7 1970	Obl. dat. 21/8 1970 fra Rolf Fjerdingsstad Larsen til Den norske Creditbank, kr. 8.000,- i d.e. og bnr. 26.			Sl. 26/7-74 nr. 4383
4047	28-8 1970	Skyld. forr. svh. 29/7-71 utsk. ca. 0,6 dekar, Bergtun av sk. 1 øre uten fratrekk.			Bnr. 256.
4912	13-10 1971	Rett for bnr. 256 til vei, iflg. skjøte.			
6175	13-12 1972	Rett for e. av bnr. 256 til å oppføre garasje 0 m fra grensen, forbeholder meg rett til å bygge ved- og redskapsbod inntil garasjens nordvegg, kan ikke avleses uten Tjøme bygn.råds samt. iflg. naboerkl.			
6093	10-10 1978				



Dagbok nr. 6093 10 OKT. 1978
Tønsberg sorenskriverembete

TJØME KOMMUNE
bygningvesenet

N A B O E R K L Æ R I N G

Undertegnede, eier av gnr. 17 bnr. 22+26 i Tjøme kommune gir herved nabo. OSCAR K. KRISTIANSEN eier av gnr. 17 bnr. 256 tillatelse til å oppføre GARASJE i en avstand av 0 meter fra felles eiendomsgrense, idet jeg forplikter meg og senere eiere til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivningens bestemmelse om avstand mellom bygninger tilsier.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Tjøme bygningsråds samtykke.

. I . F O R . B I N D E L S E . M E D . O . K . K R I S T I A N S E N S . G A R A S J E .
. F O R B E H O L D E R . J E G . M E G . R E T T . T I L . Å . B Y G G E . V E D . O G . R E D S K A P S
. B O D . I N N T I L . G A R A S J E N S . N O R D V E G G .

..... T J Ø M E den 28/9 1978

..... *Rolf E. Karsim*
Underskrift



Dipl. ka. 70. - "1/2-2/1
2. Unorm. Pande, Tjøme,
Tilke hj.k.

Dagbok nr. 6175
Tønsberg sorenskriverembete

13 DES. 1971

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Rolf Fjordingstad Larsen

født 9.10.1932
(Dato og årstall)

skjøter og overdrar herved til Reidar Alf Hansen

adr. Grimstad, Tjøme født 25.10.1947
(Dato og årstall)

min/vår eiendom Fredli

g.nr. 17 br.nr. 256 av skyld mk 0,01 i Tjøme herred)

matr.nr. i)

for en kjøpesum stor kr. 7.000.-

som er avgjort på omforenet måte.

Tomten har direkte utkjøring til fylkesvei 390. via felles
vei over gnr. 17 bnr. 22 og 26 som tilhører selgeren.

Tomten erklæres fri for pengeheftelser.

Tomten består av fjell eller fjell som er påfylt matjord.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

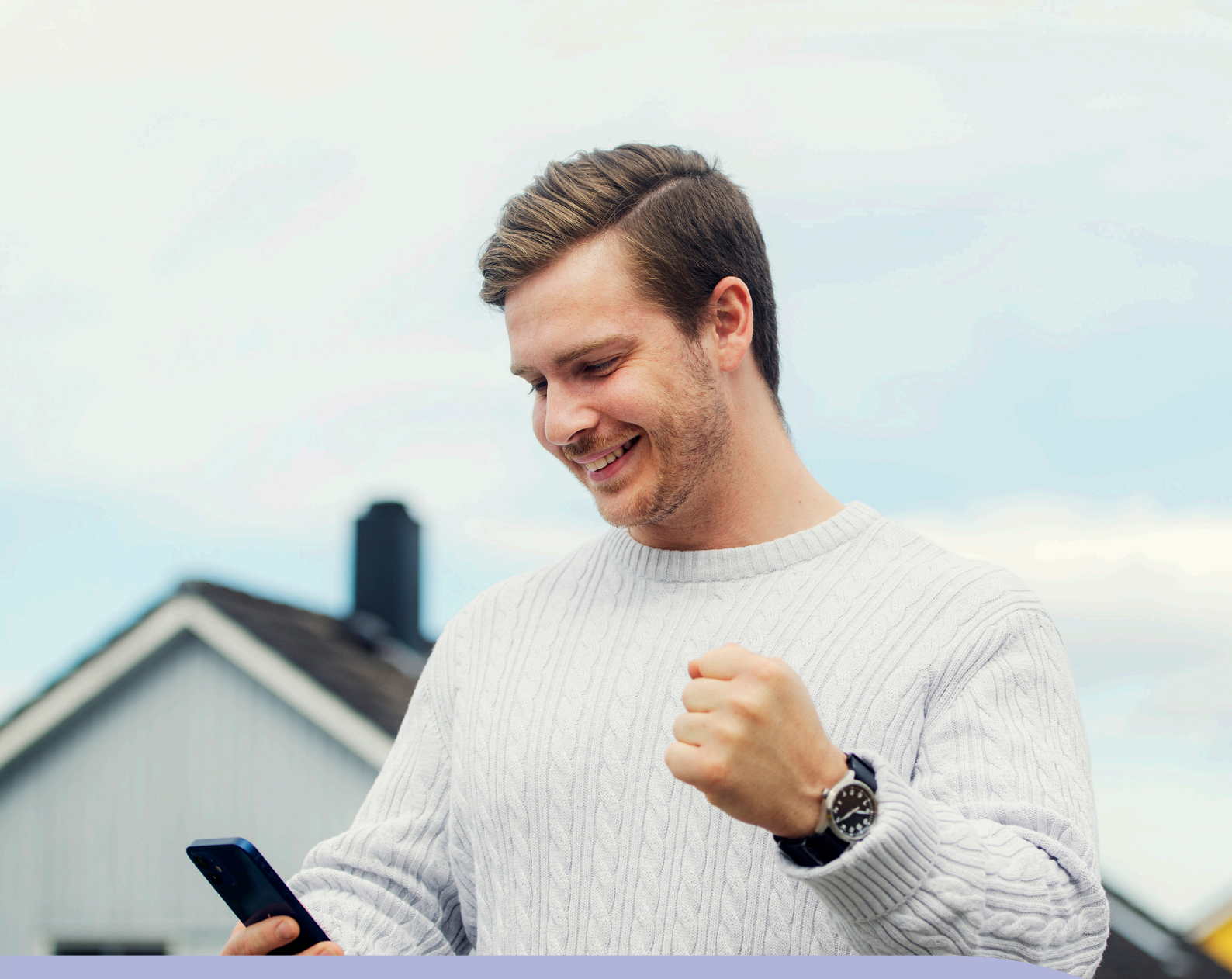
- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

Ta kontakt med oss i dag!



www.sparebank1.no



kontakt@sb1sorost.no



+ (47) 915 02480



Start din lånesøknad
ved å skanne QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Oppdragsnr: 7044250509 / Jesper Snekkestad, tlf. 908 52 527

Østveien 444, 3145 Tjøme

Gnr. 217, bnr. 22 i Færder kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

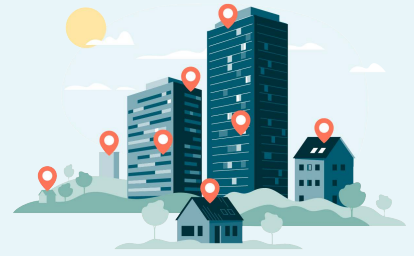
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er 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 AVTALERETTLIGE 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.

Oppdragsnr: 7044250509
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.10.2025

Jesper Snekkestad
Eiendomsmegler

908 52 527
jesper.snekkestad@em1sorost.no

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS, avd. Tønsberg
Postboks 55, 3106 NØTTERØY

eiendomsmegler1.no