PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

VESTEGÅRDSVEIEN 58

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Energiattest

Oversiktskart og matrikkelkart 3911/230/1

Oversiktskart og matrikkelkart 3911/230/32

VA kart

Reguleringskart og bestemmelser

Tegninger

Ferdigattest

Servitutter

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Vestegårdsveien 58, 3148 HVASSER
FÆRDER kommune
gnr. 230, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 13.06.2025 **Rapportdato:** 20.06.2025 **Oppdragsnr.:** 11569-1091 **Referansenummer:** BX4731

Autorisert foretak: Trio Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Shaho Amin **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Trio Takst AS

Rapportansvarlig



Shaho Amin

Uavhengig Takstingeniør

post@triotakst.no

906 47 212

Trio Takst AS
Stalsbergsveien 16 B
3128 NØTTERØY

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 fuktsøk.

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs 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 © Norsk takst 2023

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

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

Trio Takst AS
Stalsbergsveien 16 B
3128 NØTTERØY

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 strakstiltak 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

Fritidsbolig over 1,5etasjer fra ca.1850.
Grunnmur i sparestein.
Yttervegger over grunnmur i laftede tømmerkonstruksjoner.
Stående tømmermannskledning med smal overligger fra ca. 2011.
Saltak tekket med Dekra takplater.

Boligen har hovedsakelig malte heltre furugulv og panelte vegger. Panel og malte himlingsplater i himlinger.
Teglpipe er utvendig pusset og malt. Vedovn i spisestue.
Nytt røykrør og nye feie -og sotluker i 2012.

Kjøkkeninnredning fra Ikea med hvite, profilerte fronter. Ukjent alder. Integrerte hvitevarer.

Det bør påregnes utskifting av råteskadet gulvbjelke.

Frittstående sanitærbygg fra 2005. Oppført i tømmerkonstruksjoner over betongsøyler.
Toalettrom og dusjrom/vaskerom. Mekanisk ventilasjon og tilluft må etableres.

Uthus med behov for vedlikehold. Ny ringmur og gulvdekke av betong i 2022.

Uisolert anneks fra 2012 med enkel standard inneholder 2 soverom. Vanninntrenging i 4 hjørner.

Solrik hage opparbeidet med gressplen.
Tunet er oppdelt av kommunal grusvei, som også fungerer som en populær tursti.
Eiendommen er stor og variert. Egen strandlinje.

Det er viktig å merke seg at boligen er oppført i henhold de krav og byggeskikk som var gjeldene på oppføringstidspunktet.
Dagens forskriftskrav er strengere enn da boligen ble oppført, f.eks isolasjon, brann, ventilering og trapper.

Fritidsbolig - Byggeår: 1850

UTVENDIG Gå til side

Taket er renovert med Dekra takplater på 2000-tallet.
Takrenner, nedløp og besalg i hvit plastlakkert stål.
Det er ikke etablert stigetrinn på til feier på tak.
Laftet tømmerkonstruksjon i 1etasje, i kott under trapp i 1.etasje er det synlig laft.
Bindingsverkskonstruksjon i 2.etasje.

Stående tømmermannskledning med smal overligger fra ca.2011.
Bygningen er etterisolert i ca.2011.
Plassbygget sperrekonstruksjon.
Undertak av rupanel.
Halve undertak er skiftet ved utskifting av taktekking på 2000-tallet.

Deler av takkonstruksjon er gjenbygget.
Inspeksjonsluke til loft i himling i 2.etasje.
Det må etableres bedre lufting av takkonstruksjon.
Malte, sidehengslede vinduer med 2-lags glass.

Det er gjennomført tilfeldige stikktagninger av åpne/lukkemekanismer. Det kan ikke utelukkes at enkelte vinduer vil ha behov for justering.
Malte hovedytterdør.
Malt terrassedør i tre.
Dørterskler er flislagt.
Terrasseplatting på 30m2 med adkomst fra stue og hage.
Adkomst via trappetrinn og rullestolrampe fra hage og spisestue.
Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv.

Værslitt og oppsprukket terrassedekke.

Overbygget inngangsparti i trekonstruksjoner. Sittebenker under tak mot rekkverk.
På uteområdet er et murt opp en peis.
Bordtennisbord.

INNVENDIG Gå til side

1.etasje;
Entré: Malt furugulv med lem i gulvet til krypkjeller. Panel på vegger og i himling.
Kjøkken: Malt furugulv. Panel på vegger og i himling.
Spisestue: Laminat på gulv. Panel på vegger og i himling.
Stue: Lakkert furugulv. Panel på vegger og malte himlingsplater.
2.etasje;
Gang: Malt furugulv. Panel på vegger og himling.
3 soverom: Malt furugulv. Panel på vegger og himling.

Slitasje på overflatene vurderes å være forventet og normal bruksslitasje etter alder.
Trebjelkelag i etasjeskiller.
Det er funnet stedvise skjevheter i gulv. Dette må anses som normalt i et eldre trehus.

Gulvet gir etter foran inngangsdør grunnet råteskade i gulvbjelke.
Bjelken er lett synlig fra kjellerlem.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Mursteinspipe.
Pipen er oppgradert med nytt røykrør, feieluke og sotluke.
Ferdigattest for rehabilitering datert 20.11.2012.
Peisovn i spisestue.

Pipen og ildsted er ikke ytterligere vurdert.
Det er opplyst at det ikke foreligger kjente avvik eller påbud fra feiervesenet hva angår pipe og peisovn.
Jordgulv og vegger av sparestein.
Det er lagt plast over gulvet, denne anbefales fjernet.
Ventilasjonsanlegg installert i krypkjeller for å sikre tilstrekkelig ventilering.

Malt tretrapp.
Trapp fra byggeår
Eldre furudører fra byggeår.

Enkelte dører er preget av slitasje og låsemekanismer og dørvridere mangler.
Enkelte dører har låsemekanismer av eldre dato, disse er ikke

Beskrivelse av eiendommen

funksjonstestet.

KJØKKEN Gå til side

Hvit kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra Ikea.
Kjøkkenbenker av laminat og heltre.
Integrerte hvitevarer. Frittstående kjøleskap.
Vegghengt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i plast.
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder på 120l under benkeskap på kjøkken.
Ukjent alder.
Elektrisk anlegg er oppgradert med nytt sikringsskap og automatsikringer.
Brannslukningsapparat.
Røykvarslere i himlinger.
Modumstigen/brannstige på 2 soverom i 2.etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår.
Det er normalt ikke nødvendig å drenere rundt boliger med grunnmur av sparestein og jordgulv, men endret bruk kan endre behovet for drenering.
Grunnmur i naturstein.
Jordgulv i kjeller.
Utvendig vann -og avløpsledninger av ukjent type og alder.
Tilknyttet offentlig vann -og avløp via private stikkledninger.
Eldre brønnhus.
Det er opplyst at brønnen er fylt igjen.

Sanitærbygning - Byggeår: 2005

INNVENDIG Gå til side

Vinylbelegg på gulv.
Våtromsplater på vegger.
Tømmerhimling.
Trebjelkelag i gulv mot grunn.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Bygningen står på betongsøyler over bakkenivå.
Heltre furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrom oppført i 2005 med vinyl på gulv, våtromsplater på vegger og lakkert tømmerhimling.
Vegghengt servant, dusjkabinett, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Rommet mangler ventilasjon utover et vindu.
Våtromsplater på vegger.
Lakkert tømmer i himling.
Vinylbelegg på gulv.
Flatt gulv uten tilstrekkelig fall.
Stillestående lekkasjevann på gulv foran dusjkabinett på befaringsdagen.
Plastsluk.
Vinylbelegg på gulv.

Dusjkabinettet må flyttes på for rengjøring av sluk.
Vegghengt servant og dusjkabinett.
Vegghengt vaskekum i stål og opplegg for vaskemaskin.
Kun naturlig ventilering via vindu og lufteluke i yttervegg.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da et ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom fra 2005 med vinyl på gulv, våtromsplater på vegger og tømmerhimling.
Vegghengt servant, toalett og panelovn.
Rørskap for rør-i-rør på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plastledninger, rør-i-rør med rørskap på toalettrom.
Avløpsrør av plast-
Det er på befaringstidspunktet ingen ventilasjon i bygningen utover lufteventil på bad.

Bygningen må luftes regelmessig og vannlåser oa. må fylles for å unngå sjenerende lukt.
Vegghengte panelovner.
200l varmtvannstank.
Sanitærbygning er tilkoblet hovedhusets elektriske anlegg.
Røykvarslere i himling.
Brannslokningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen står på betongsøyler.
Sanitærbygning oppført i ca.2011 tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger i plast.

Rør ligger utildekket under bygningen og sanitærinstallasjoner må tømmes for vann og vinterstenges.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

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

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Anneks

• Det foreligger ikke tegninger

Prefabrikkert byggesett fra Maxbo

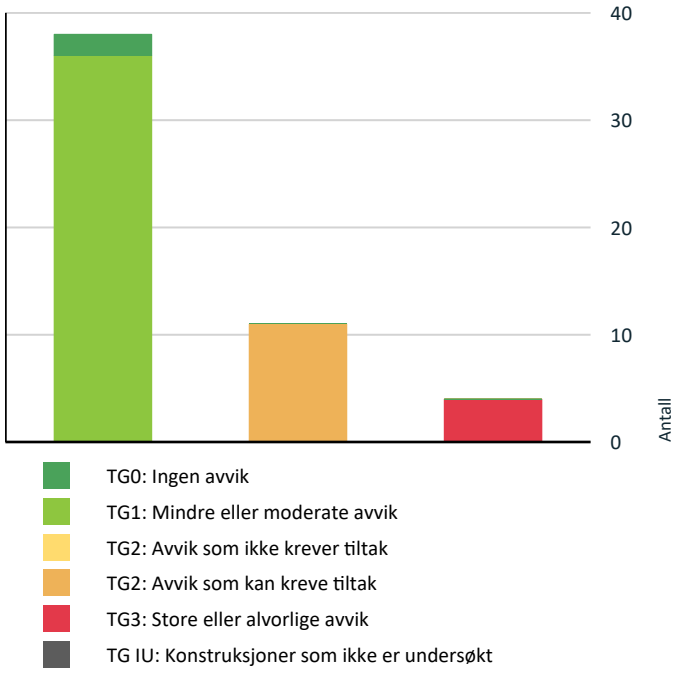
Sanitærbygning

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

Vindu på vegg ved inngangsdør er ikke tegnet inn.

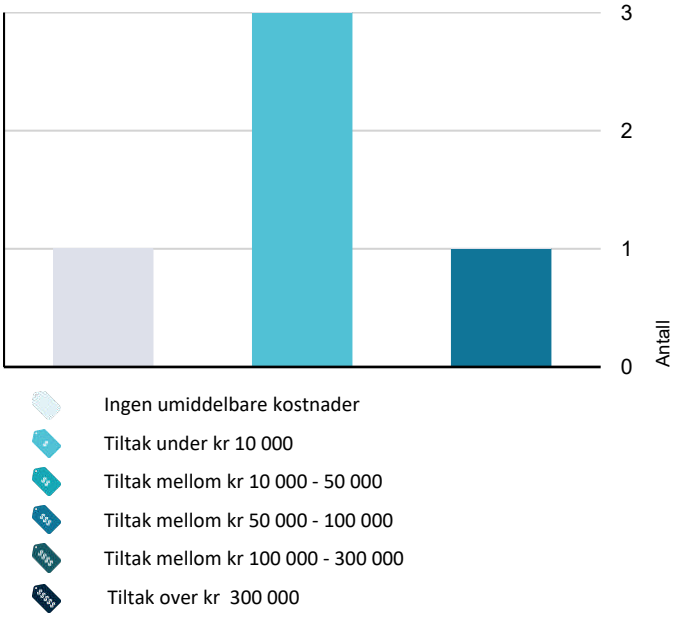
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner.
Takstmannen tar forbehold om skjulte feil, mangler og avvik og forutsetter at bygningen er godkjent slik som den fremstod på befaringsdagen.
Takstmann er ikke el.fagkyndig og el.anlegg er ikke vurdert.

Det meste av datagrunnlaget i denne rapporten kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sanitærbygning

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Trio Takst AS
Stalsbergsveien 16 B
3128 NØTTERØY

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1850

Kommentar
Usikkert byggeår. Alder er et anslag vurdert etter byggeskikk og materialbruk

Standard
Bygningen holder en enkel standard uten bad. Eget sanitærbygg på tunet.

Vedlikehold
Bygningen har ingen større behov for vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er renovert med Dekra takplater på 2000-tallet.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier



TG 1 Nedløp og beslag

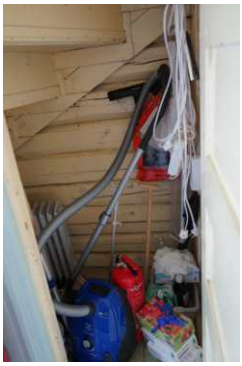
Takrenner, nedløp og besalg i hvit plastlakkert stål.
Det er ikke etablert stigetrinn på til feier på tak.

Årstall: 2000

TG 1 Veggkonstruksjon

Laftet tømmerkonstruksjon i 1etasje, i kott under trapp i 1.etasje er det synlig laft.
Bindingsverkskonstruksjon i 2.etasje.

Stående tømmermannskledning med smal overligger fra ca.2011.
Bygningen er etterisolert i ca.2011.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygget sperrekonstruksjon.
Undertak av rupanel.
Halve undertak er skiftet ved utskifting av taktekking på 2000-tallet.

Deler av takkonstruksjon er gjenbygget.
Inspeksjonsluke til loft i himling i 2.etasje.
Det må etableres bedre lufting av takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Vinduer

Malte, sidehengslede vinduer med 2-lags glass.

Det er gjennomført tilfeldige stikktagninger av åpne/lukkemekanismer.
Det kan ikke utelukkes at enkelte vinduer vil ha behov for justering.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malte hovedytterdør.
Malt terrassedør i tre.
Dørterskler er flislagt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatting på 30m2 med adkomst fra stue og hage.
Adkomst via trappetrinn og rullestolrampe fra hage og spisestue.
Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv.

Værslitt og oppsprukket terrassedekke.

Overbygget inngangsparti i trekonstruksjoner. Sittebenker under tak mot rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 1 Andre utvendige forhold

Bordtennisbord.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

1.etasje;
Entré: Malt furugulv med lem i gulvet til krypkjeller. Panel på vegger og i himling.
Kjøkken: Malt furugulv. Panel på vegger og i himling.
Spisestue: Laminat på gulv. Panel på vegger og i himling.
Stue: Lakkert furugulv. Panel på vegger og malte himlingsplater.
2.etasje;
Gang: Malt furugulv. Panel på vegger og himling.
3 soverom: Malt furugulv. Panel på vegger og himling.

Slitasje på overflatene vurderes å være forventet og normal bruksslitasje etter alder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskiller.
Det er funnet stedvise skjevheter i gulv. Dette må anses som normalt i et eldre trehus.

Gulvet gir etter foran inngangsdør grunnet råteskade i gulvbjelke.
Bjelken er lett synlig fra kjellerlem.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på sopp/råte.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
• Nye bjelker må settes inn.
• Råteskadet treverk må skiftes.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Muristeinspipe.
Pipen er oppgradert med nytt røykrør, feieluke og sotluke. Ferdigattest for rehabilitering datert 20.11.2012.
Peisovn i spisestue.

Pipen og ildsted er ikke ytterligere vurdert.
Det er opplyst at det ikke foreligger kjente avvik eller påbud fra feiervesenet hva angår pipe og peisovn.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.





Feieluke i 2.etg



Sotluke i 1.etg.

TG 1 Krypkjeller

Jordgulv og vegger av sparestein.
Det er lagt plast over gulvet, denne anbefales fjernet.
Ventilasjonsanlegg installert i krypkjeller for å sikre tilstrekkelig ventilering.



TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp.
Trapp fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



TG 2 Innvendige dører

Eldre furudører fra byggeår.

Enkelte dører er preget av slitasje og låsemekanismer og dørvridere mangler.
Enkelte dører har låsemekanismer av eldre dato, disse er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører i 2.etasje mangler dørvridere og låsemekanisme.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Hvit kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra Ikea.
Kjøkkenbenker av laminat og heltre.
Integrerte hvitevarer. Frittstående kjøleskap.







1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

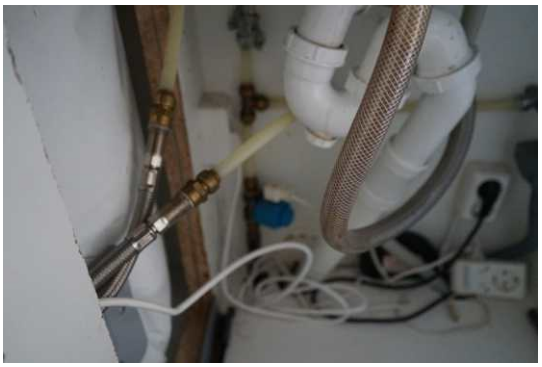
Vegghengt kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannledninger i plast.



TG 1 **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120l under benkeskap på kjøkken.
Ukjent alder.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg er oppgradert med nytt sikringsskap og automatsikringer.

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.
   0 Ukjent alder på elektrisk anlegg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?
   Nei

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

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

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?
    Ja

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?
    Ukjent

Generell kommentar

Løse stikkontakter må festes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport









TG 0 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.

Brannslukningsapparat.
Røykvarslere i himlinger.
Modumstigen/brannstige på 2 soverom i 2.etasje.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår.
Det er normalt ikke nødvendig å drenere rundt boliger med grunnmur av sparestein og jordgulv, men endret bruk kan endre behovet for drenering.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i naturstein.
Jordgulv i kjeller.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendig vann -og avløpsledninger av ukjent type og alder.
Tilknyttet offentlig vann -og avløp via private stikkledninger.

TG 3 Andre tomteforhold

Eldre brønnhus.
Det er opplyst at brønnen er fylt igjen med tømmer.
Brønnhuset er i dårlig stand og bør fjernes, eller renoveres.
Brønnen må fylles med pukk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Værslitt. Mulig råteskader.
Fundamentet er i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Brønnen må fylles med pukk. Brønnhuset bør renoveres eller fjernes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



SANITÆRBYGNING



Byggeår
2005

Kommentar
Tjøme Kommune

Standard
Sanitærbygning med enkel standard.

Vedlikehold
Lekkasje i rør-i-rør skap må utbedres.
Det må etableres mekanisk avtrekk.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket i 2005 med eldre teglstein.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og besalg i grå plastlakkert stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Tømmerkonstruksjon av laft.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Åpen takkonstruksjon.
Mønedrager over laftet gavl.
Undertak av tømmer.



TG 1 Vinduer

Malt, sidehengslet trevindu med 2lags glass.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør med glassfelt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vinylbelegg på gulv.
Våtromsplater på vegger.
Tømmerhimling.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i gulv mot grunn.

TG 2 Radon

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

Bygningen står på betongsøyler over bakkenivå.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Heltre furu fyllingsdører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Våtrom oppført i 2005 med vinyl på gulv, våtromsplater på vegger og lakkert tømmerhimling.
Vegghengt servant, dusjkabinett, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Rommet mangler ventilasjon utover et vindu.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger.
Lakkert tømmer i himling.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv.
Flatt gulv uten tilstrekkelig fall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Et bad med manglende/redusert 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.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Vinylbelegg på gulv.

Dusjkabinettet må flyttes på for rengjøring av sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt servant og dusjkabinett.
Vegghengt vaskekum i stål og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kun naturlig ventilering via vindu og lufteluke i yttervegg.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra 2005 med vinyl på gulv, våtromsplater på vegger og tømmerhimling.
Vegghengt servant, toalett og panelovn.
Rørskap for rør-i-rør på toalettrom.

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

Tilstandsrapport

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til toalettrom.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastledninger, rør-i-rør med rørskap på toalettrom.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast-

TG 3 Ventilasjon

Det er på befaringstidspunktet ingen ventilasjon i bygningen utover lufteventil på bad.

Bygningen må luftes regelmessig og vannlåser oa. må fylles for å unngå sjenerende lukt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det må installeres mekanisk avtrekk på bad og toalett. Lufteventil i gang og tilluft under dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmesentral

Vegghengte panelovner.

TG 1 Varmtvannstank

200l varmtvannstank.



TG 1 Andre installasjoner

Sanitærbygning er tilkoblet hovedhusets elektriske anlegg.

TG 0 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 i himling.
Brannslokningsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen står på betongsøyler.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Sanitærbygning oppført i ca.2011 tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger i plast.

Rør ligger utildekket under bygningen og sanitærinstallasjoner må tømmes for vann og vinterstenges.



Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Eldre, enkel standard.

Vedlikehold
Stort vedlikeholdsetterslep. Utett tak og råteskader på vindski.

Beskrivelse
Uthus av ukjent alder.
Ny ringmur og gulv i 2022.
Oppført i trekonstruksjoner over ringmur.
Stående kledning. Det er stedvis utbedret råteskader i kledning.
Z-dører i tre.
Tak av bølgeblikk, mange småhull og skader på takplater.
En stokk er råteskadet og angrepet av borebiller. Skader på flere deler av konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Det er gjort enkelte forsøk på utbedringer.

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

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Ny ringmur og gulvdekke

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2012

Kommentar

Standard
Anneks med enkel standard.

Vedlikehold
Ingen større vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse
Prefabrikkert laftet anneks fra 2012.
Enkel standard med uisolerte vegger og 1 lag glass i vinduer.
Lettdelevegger for å dele av to soverom og gang.
Vanninntregning i alle 4 hjørner.
23m2 terrasseplatting.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

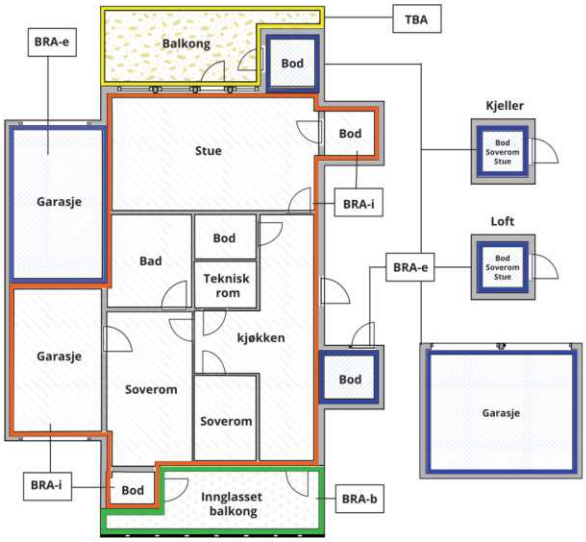
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et 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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.etasje	44			44	32		44
2.etasje	38			38		2	40
SUM	**82**				**32**	**2**	**84**
SUM BRA	**82**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré med trapp, Kjøkken, Spisestue, Stue		
2.etasje	Gang, 3 soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Støpt ny ringmur og gulvdekke

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		14		14	23
SUM		**14**			**23**
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Gang, 2 soverom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Prefabrikkert byggesett fra Maxbo

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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: Det er montert lettvegger for å skape to separate soverom og gang.

Sanitærbygning

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Gang, Toalettrom, Bad	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Vindu på vegg ved inngangsdør er ikke tegnet inn.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	82	0
Uthus	0	23
Anneks	14	0
Sanitærbygning	9	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.6.2025	Shaho Amin	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	230	1		0	27966.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vestegårdsveien 58

Hjemmelshaver
Stiftelsen Kirkens Bymisjon

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Hvasser i Færder Kommune.
En bil, eller rotur, unna nærbutikken Joker, spisesteder og forskjellige sommeråpne butikker.
Tunet er oppdelt av grusvei, denne veien er også en populær turvei.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Stor og variert tomt, delt i 2 av kommunal grusvei.
Hage med plen og spredt beplantning rundt huset.
Egen strandlinje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	4	Nei
Tegninger, Sanitærbygg	09.05.2005		Gjennomgått	27	Nei
Tegninger, Hovedhus	10.04.2003		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger, overbygget inngangsparti	12.04.1985		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest, overbygget inngangsparti	28.08.1985		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest, rehabilitert pipe	20.11.2012		Gjennomgått	2	Nei

Trio Takst AS
Stalsbergsveien 16 B
3128 NØTTERØY

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.06.2025	
2	20.06.2025	
3	20.06.2025	
4	23.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Trio Takst AS
Stalsbergsveien 16 B
3128 NØTTERØY

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

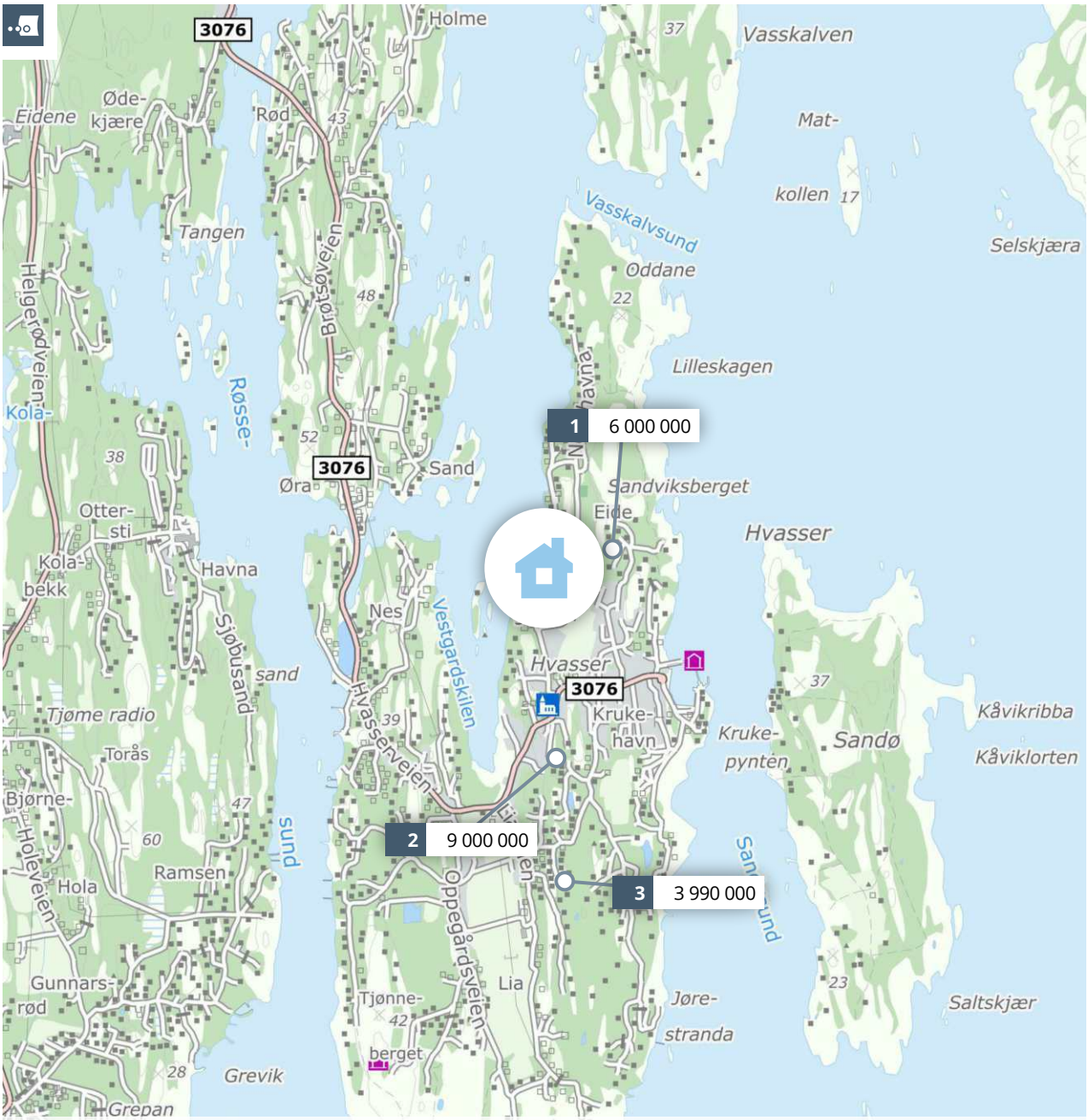
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BX4731

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering
VESTEGÅRDSVEIEN 58

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 20.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Siri Kjendseth.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vestegårdsveien 58, 3148 HVASSER

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1850

GNR 230 BNR 1 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3911 FÆRDER GRUNNKRETS HVASSER ØST

Verdivurdert til

5 500 000

-	5 500 000	67 073
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	46 m²	- m²	32 m²	- m²	- m²
Tomt						28,9 daa
Byggeår						1850

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Putten 45 38 m²	1960	1 780 m²	3 sov	02.09.2024	6 900 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**157 895**
2	Hvasserveien 188 70 m²	1925	1 034 m²	4 sov	04.05.2025	8 000 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**128 571**
3	Kvieveien 71 40 m²	1962	1 842 m²	4 sov	08.07.2024	3 990 000	**3 990 000**	0	3 990 000	**99 750**

Velkommen til Vestegårdsveien 58 – en innholdsrik, velholdt og sjarmerende fritidseiendom i naturskjønne og idylliske omgivelser. Tomten på nesten 28 mål byr på vakker natur, spennende oppdagelsesferder og egen strandparsell. Her ligger alt til rette for uforglemmelige sommerdager med familie og venner. På tunet er det rikelig med boltreplass, to store terrasser og utepeis-/grill. Eiendommen har bilvei helt frem, og det er parkering på egen tomt.

Eiendommen består av en hytte, anneks, sanitærbygg og et uthus, og hele eiendommen er omfattende oppgradert i senere år. Bygningene er jevnlig oppgradert de siste årene. I hytta finner du en koselig spisestue med peisovn, en luftig stue og et praktisk kjøkken med hvitevarer i første etasje. I andre etasje ligger tre svale og innbydende soverom. Sanitærbygget inneholder WC og dusjrom, og i annekset er det to ekstra soverom – perfekt for gjester eller storfamilien.

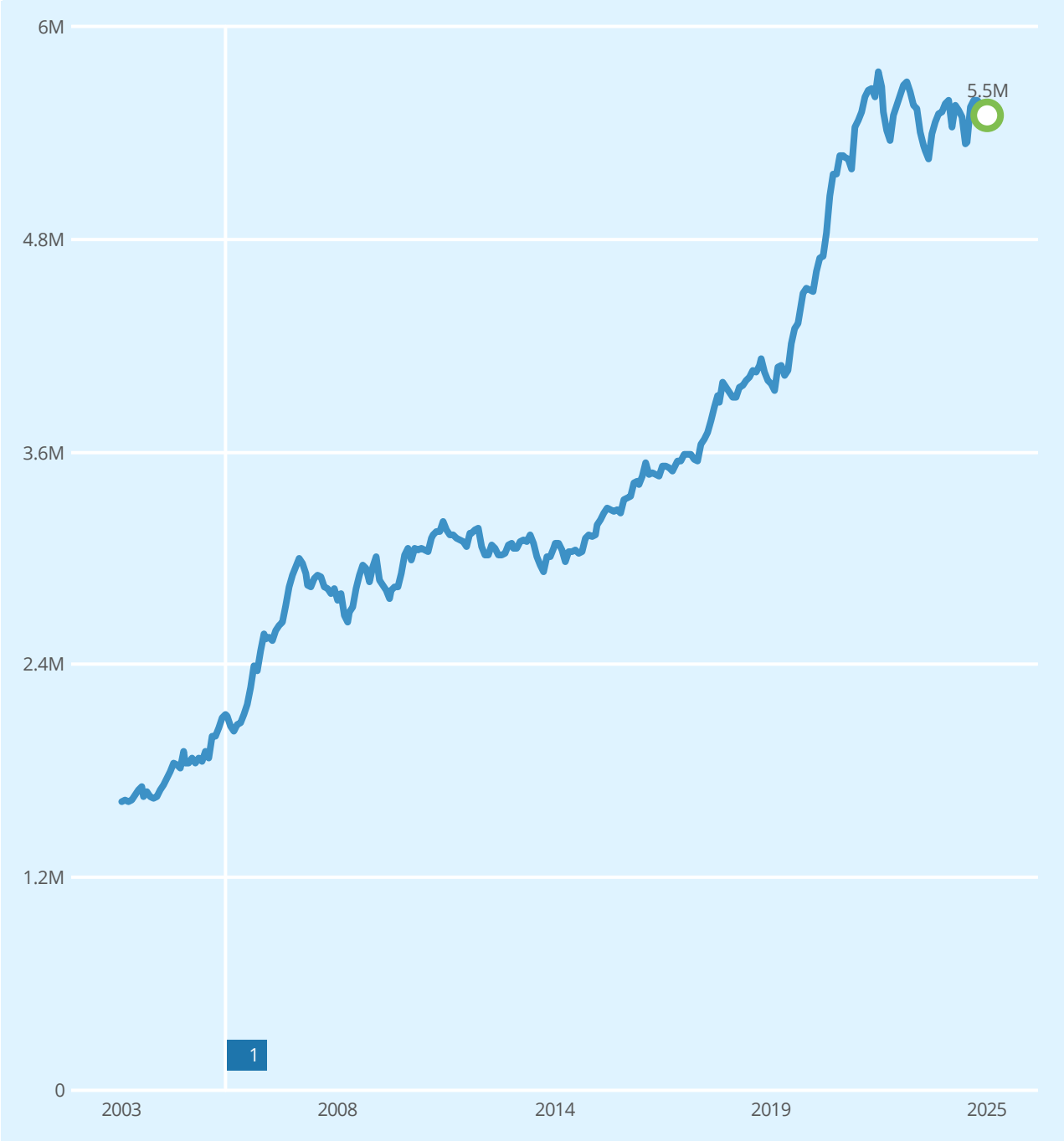
Tomten består av to eiendommer; gnr. 230, bnr. 32 og gnr. 230, bnr. 1.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

Fritidsboliger til salgs i FÆRDER kommune nå

18
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

47
dager

Fritidsboliger solgt i FÆRDER kommune siste 3 mnd

21
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av

63
dager

for 3.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13250120

Selger 1 navn
Elina Fürst

Gateadresse
Vestegårdsveien 58

Poststed	Postnr
Hvasser	3148

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Stiftelsen Kirkens Bymisjon

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1972

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 53

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Knif Trygghet Forsikring AS

Polise/avtalenr.: 315941.22

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 13250120

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var en lekkasje for 3 år siden da vannet frøs, sprakk og deretter lekket ut over gulvet og frøs igjen i sprengkulde. Hele gulvet fjernet, bjelker tørket ut. Veggplater også byttet ut og erstattet med nye. Nytt rør-i-rør system, og helt nytt dusjkabinett satt inn. Råte i nederste grunnbjelke ut mot veien (mot jordene) erstattet med ny. En mindre lekkasje i fjor. Reparert uten nevneverdig skade.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tømrer Thomas Ferdinand Olsen

Arbeid utført av: Pompel & Pilt

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lagt rør-i-rør, skiftet blandebatteri. Utbedret av fagfolk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ingen tilbakeslag. Av og til litt tett sluk i dusjen (gress & hår), men ingenting ekstraordinært.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller i hovedhuset har hatt innsig av vann når det har vært våte somre. Alt av ved og løs trevirke som lå der, ble kastet ut og tømt for en del år siden. Fuktsperre lagt på gulv og vifte satt inn for å holde luftsirkulasjonen i gang og hjelpe med tørke

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tak: Bølgeblikktaket på uthuset/låven har noen huller og lekker ved kraftig regn

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ildsted: Ny vedovn satt inn for ca 8-10 år siden.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mellom 2000-2010: Byttet alle vinduer, murt opp grunnmuren på nytt og byttet bord i fasaden.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært mus, men tettet med musebørster. (Fremdeles et lite hull i skapet under vasken.) Veggdyr på et soverom for to år siden som firmaet Antisimex behandlet med suksess

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elektrisk. Alt ok. En ledning er gravd ned fra huset og bort til annekset. Selve gravearbeidet utført av leietaker, men all tilkobling og annet arbeid utført av fagfolk

Arbeid utført av: Har vært flere lokale elektrikere. Bl.a. Møller Electric AS

Document reference: 13250120

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Plattingene er utført av leietaker Annekset (u. 15m2) med 4 senger er satt opp av leietaker Utegrill er utført på dugnad sammen med murer

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utepeis/grill utført på dugnad sammen med faglært murer fra Danmark

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Festekontrakt og forkjøpskontrakt

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Per 190625 er eiendommen matrikkelført som fritidsbolig. På grunn av en innsendt klage til kommunen, blir denne matrikkelføringen vurdert på nytt i disse dager

Document reference: 13250120

Tilleggskommentar

Den gamle brønnen bør tømmes for tømmer som den er fylt med i dag og fylles med pukk el.l i stedet. Selve betongfundamentet er i ferd med å rase ned i brønnen, og brønnlokket bør også erstattes. Her bør det være mulig å søke kulturarvmidler, da denne type brønnhus er typisk for området og bør bevares

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13250120

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

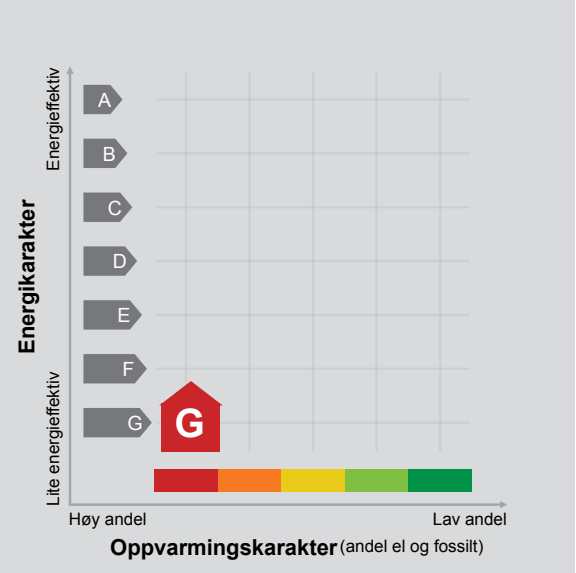
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
elina furst	c0580b077a1793ee59ac8 b957b03325a38bf6103	24.06.2025 06:48:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13250120

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	221
Bruksnummer	28
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163902494
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-136900
Dato	18.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Redusér innetemperaturen
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

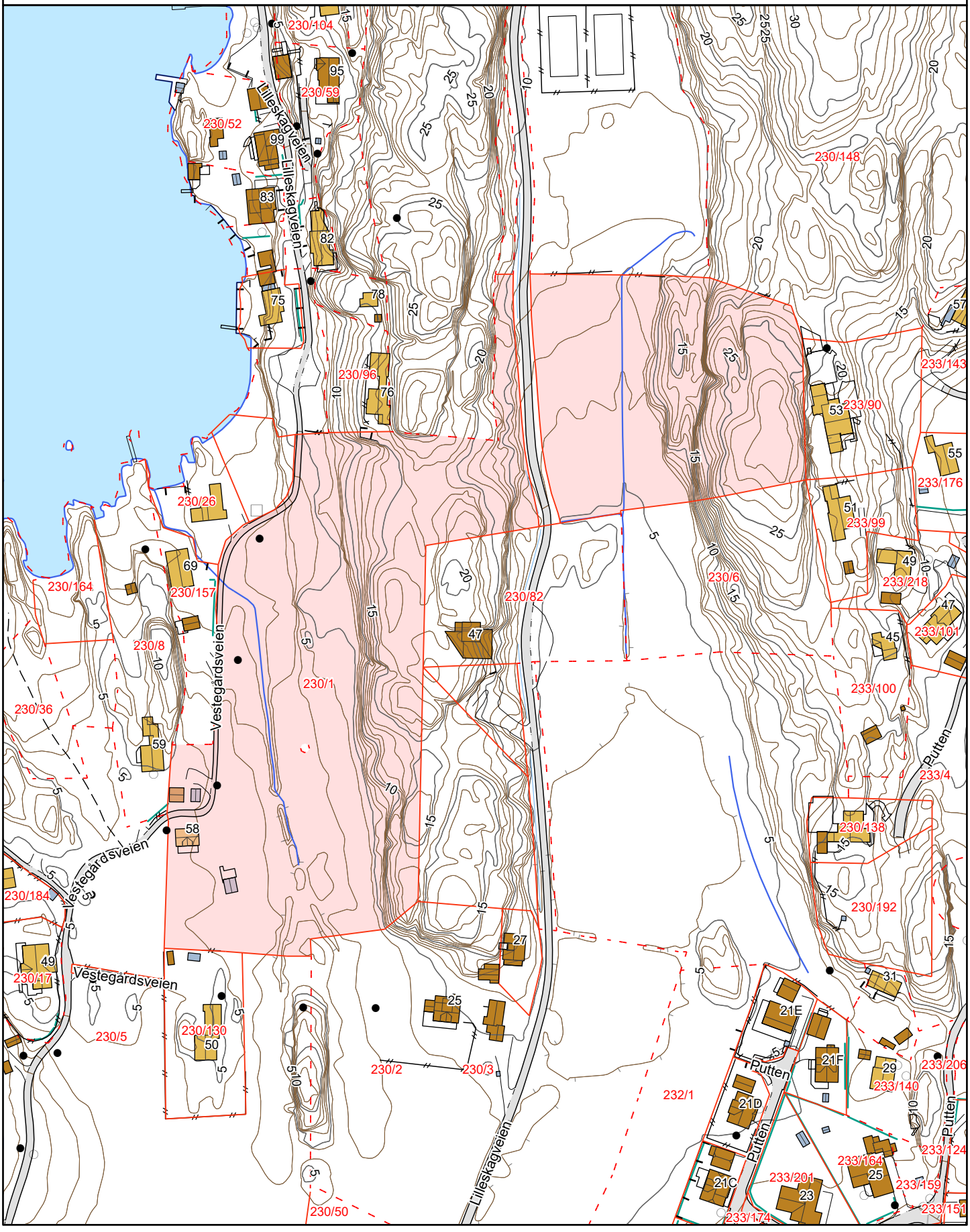
Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Oversiktskart

Adresse: **Vestegårdsveien 58, 3148 Hvasser**
Gnr/Bnr: **3911/230/1/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 27967 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 12.06.2025



Matrikkelkart

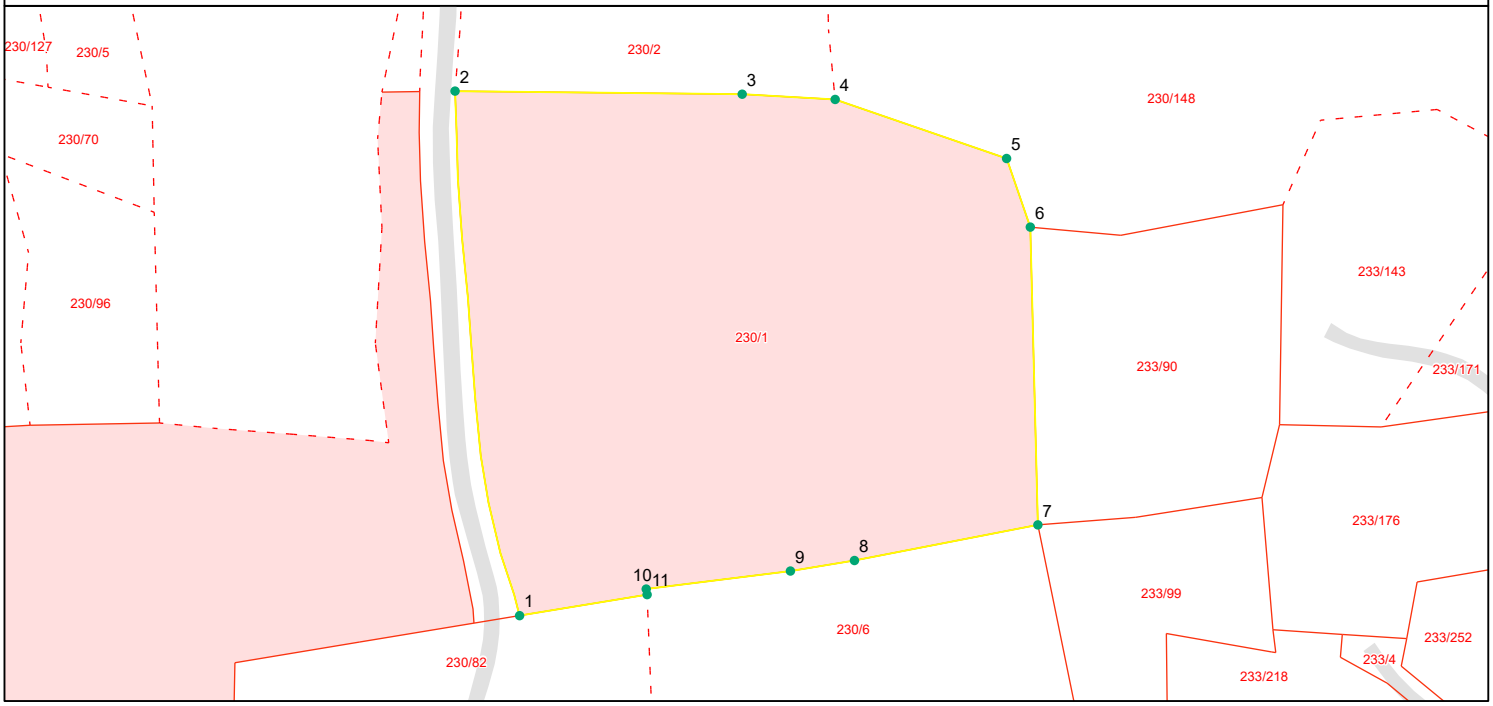
Adresse: **Vestegårdsveien 58, 3148 Hvasser**
Gnr/Bnr: **3911/230/1/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 9058 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 12.06.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 9058 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6558573.07	239075.78	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	99.21	0
2	6558671.17	239063.73	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	53.61	0
3	6558670.59	239117.33	Fjell	Bolt	Totalstasjon	13	17.38	0
4	6558669.61	239134.69	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	33.85	0
5	6558658.57	239166.69	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	13.57	0
6	6558645.74	239171.12	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	55.71	0
7	6558590.05	239172.53	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	34.88	0
8	6558583.39	239138.29	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	12.11	0
9	6558581.42	239126.34	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	27.13	0
10	6558578.05	239099.42	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	1.05	0
11	6558577.01	239099.58	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	24.13	0

Matrikkelkart

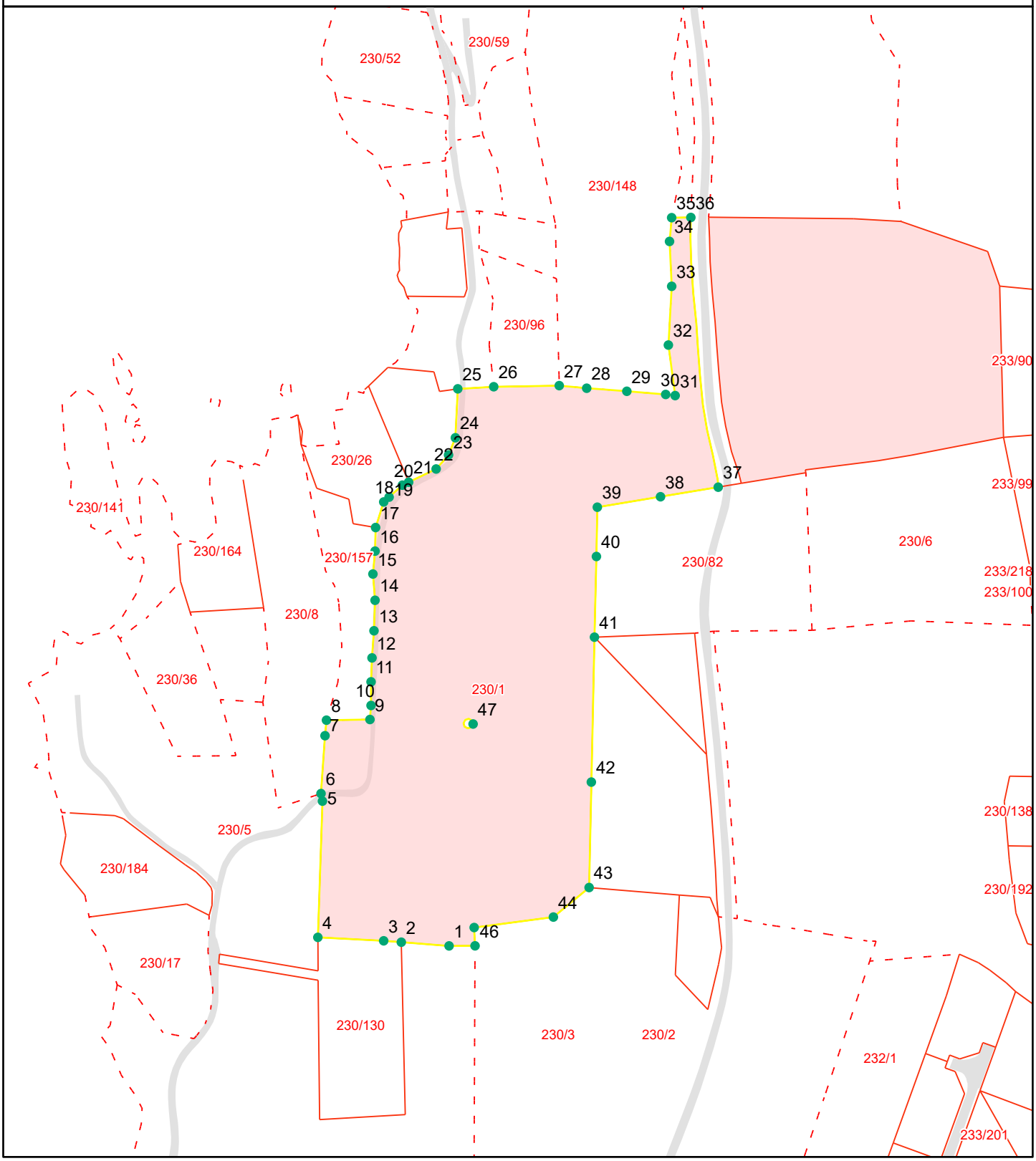
Adresse: **Vestegårdsveien 58, 3148 Hvasser**
Gnr/bnr: **3911/230/1/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 18909 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 12.06.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 18909 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6558402.58	238967.9	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	17.68	0
2	6558403.95	238950.27	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	6.53	0
3	6558404.46	238943.76	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	24.34	0
4	6558405.73	238919.46	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	50.24	0
5	6558455.94	238921.16	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Totalstasjon	13	2.84	0
6	6558458.73	238920.63	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	21.38	0
7	6558480.06	238922.11	Fjell	Rør	Totalstasjon	13	5.74	0
8	6558485.78	238922.64	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	16.05	0
9	6558486.03	238938.69	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	5.18	0
10	6558491.2	238939.1	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	8.71	195603816
11	6558499.91	238939.1	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	8.83	0
12	6558508.73	238939.45	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	10.03	0
13	6558518.74	238940.18	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	11.25	0
14	6558529.97	238940.57	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	9.71	0
15	6558539.65	238939.79	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	8.48	0
16	6558548.09	238940.59	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	8.7	0
17	6558556.78	238940.78	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	9.89	0
18	6558566.21	238943.78	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	2.67	0
19	6558567.99	238945.76	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	5	6.59	0
20	6558572.4	238950.66	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	2.56	0
21	6558573.5	238952.97	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	11.25	0
22	6558578.36	238963.12	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	6.91	0
23	6558583.54	238967.71	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	6.82	0
24	6558589.87	238970.23	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	18.06	0
25	6558607.91	238971.11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	13.3	0
26	6558608.68	238984.38	Fjell	Kors	Totalstasjon	13	24.19	0
27	6558609.09	239008.57	Ikke spesifisert	Kors	Digitalisert fra krokering på kart	13	10.18	0
28	6558608.13	239018.7	Ikke spesifisert	Kors	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	14.86	0
29	6558607.01	239033.52	Ikke spesifisert	Kors	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	14.39	0
30	6558605.83	239047.86	Ikke spesifisert	Kors	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	3.51	0

Grensepunktrapport

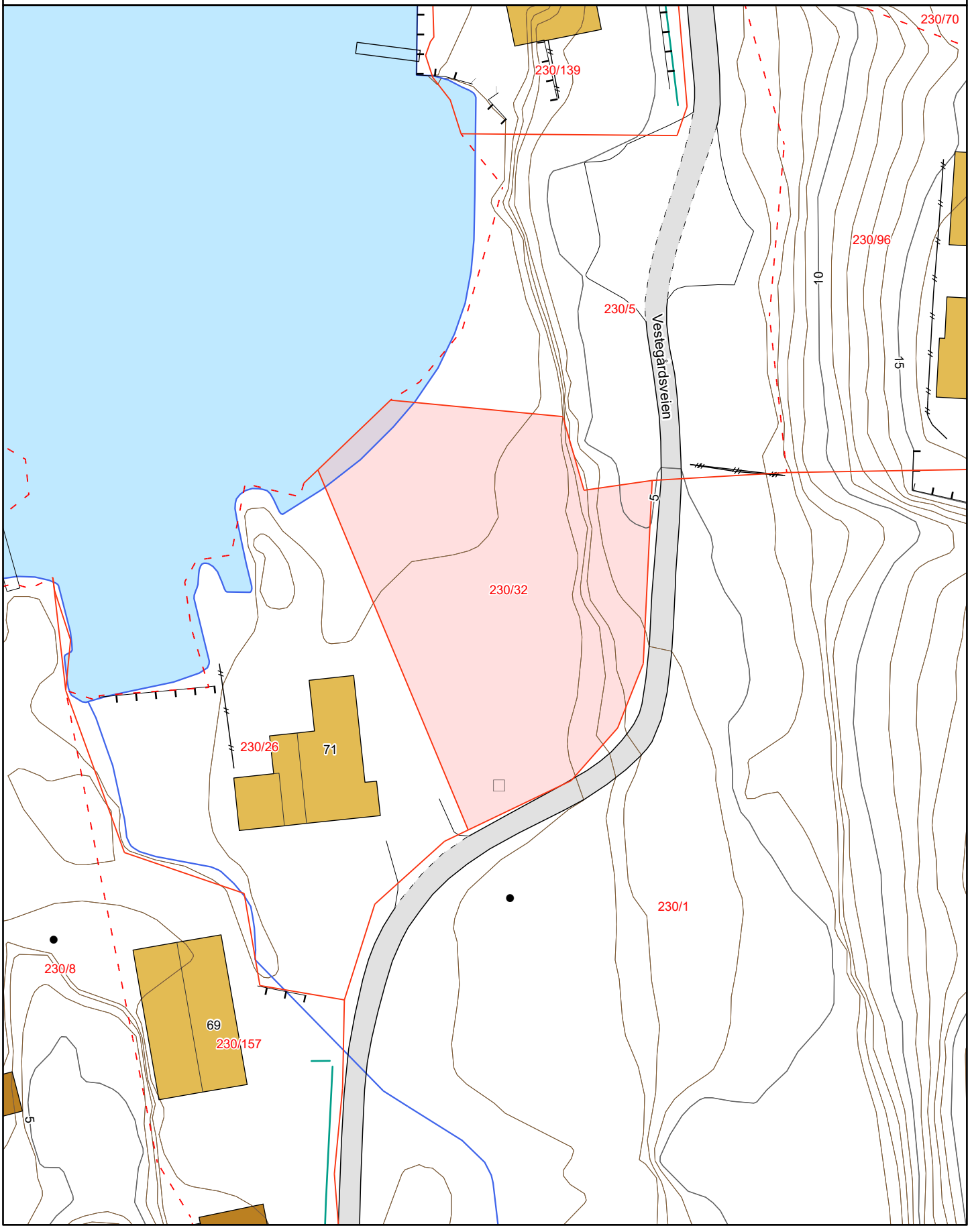
Beregnet areal: 18909 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6558605.42	239051.35	Ikke spesifisert	Kors	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	18.79	0
32	6558624.04	239048.85	Ikke spesifisert	Kors	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	21.69	0
33	6558645.7	239050.08	Ikke spesifisert	Kors	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	16.56	0
34	6558662.24	239049.28	Ikke spesifisert	Kors	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	8.79	0
35	6558670.99	239050.07	Jordfast stein	Kors	Totalstasjon	13	7.08	0
36	6558671.07	239057.15	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	13	100.15	0
37	6558571.66	239067.25	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	21.59	0
38	6558568.13	239045.95	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	23.64	0
39	6558564.28	239022.62	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	18.17	0
40	6558546.11	239022.29	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	29.75	0
41	6558516.37	239021.56	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	53.43	0
42	6558462.96	239020.41	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	38.87	0
43	6558424.1	239019.6	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	17.1	0
44	6558413.21	239006.41	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	29.5	0
45	6558409.36	238977.16	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	6.75	0
46	6558402.61	238977.49	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	9.59	0
47	6558484.37	238976.77	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Ukjent målemetode	9999	10.91	0

Oversiktskart

Adresse:
Gnr/Bnr: **3911/230/32/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 910 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 18.06.2025



Matrikkelkart

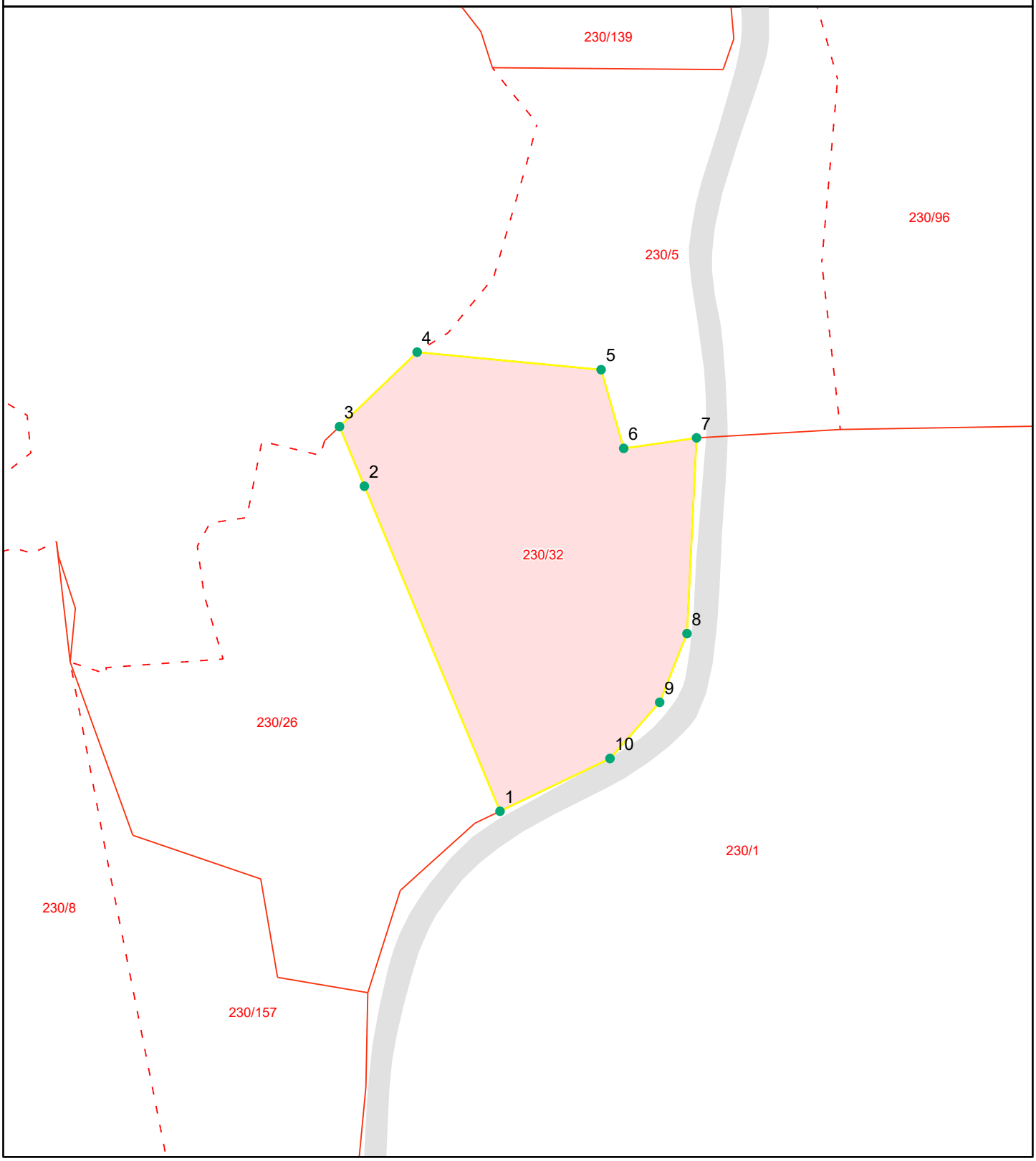
Adresse:
Gnr/bnr: **3911/230/32/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 910 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 18.06.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

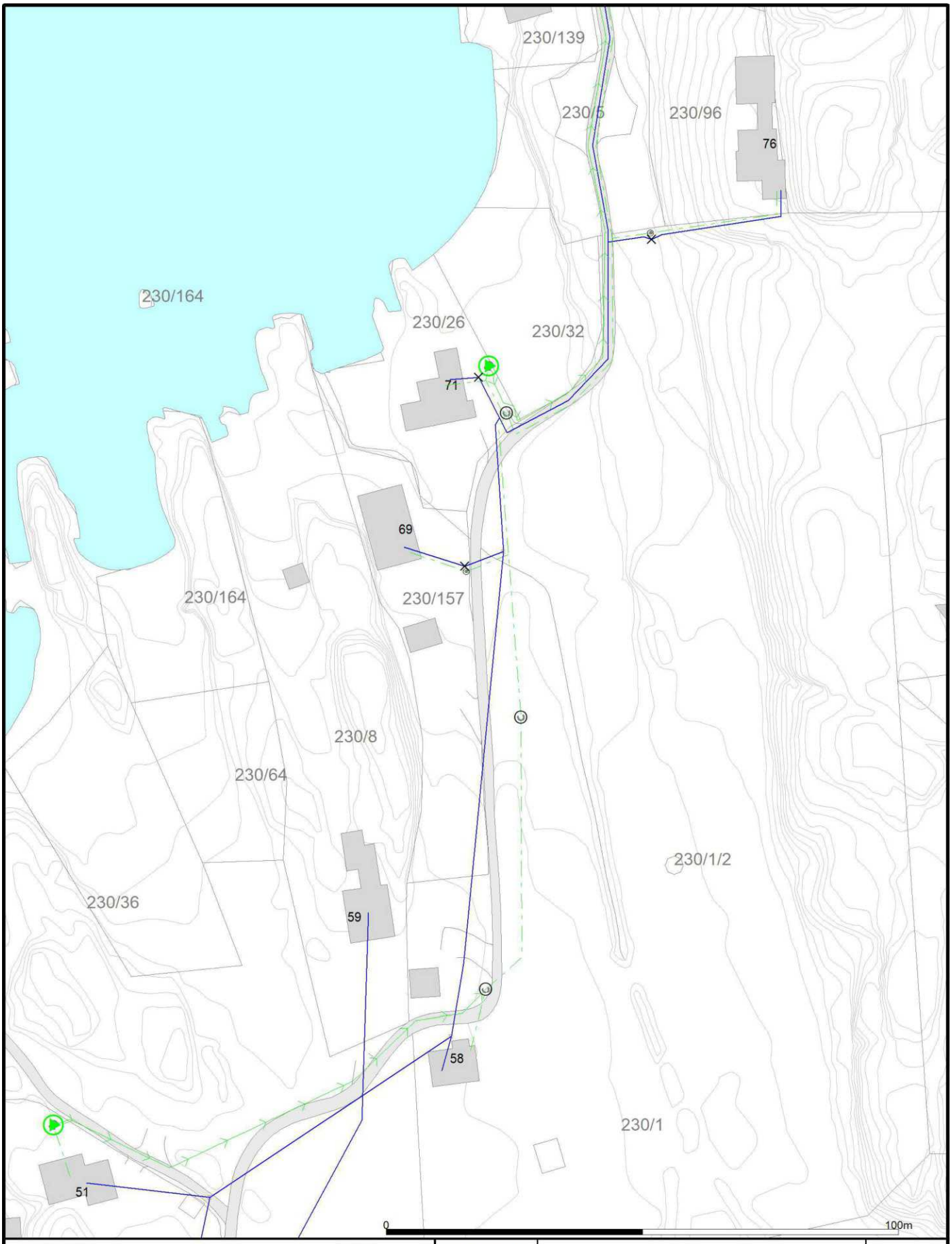
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 910 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6558573.5	238952.97	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	32.46	0
2	6558603.45	238940.46	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	5.95	0
3	6558608.95	238938.16	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	GPS Fasemåling RTK	5	9.92	0
4	6558615.81	238945.33	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	17.06	0
5	6558614.19	238962.3	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	7.54	0
6	6558606.94	238964.39	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	6.79	0
7	6558607.91	238971.11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	18.06	0
8	6558589.87	238970.23	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	6.82	0
9	6558583.54	238967.71	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	6.91	0
10	6558578.36	238963.12	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	11.25	0



- Avløp felles
- Overvann
- Pumpeledning felles
- Pumpeledning spillvann
- Spillvann
- Vannledning
- Hyd
- Kum
- Pumpestasjon vann
- Pumpestasjon AF
- Pumpestasjon SP
- Overløp
- Utslipp
- Sluk
- Sluk
- Bekkeinntak m. ri
- Bekkeinntak
- Stoppekran
- Grenpunkt

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

Færder kommune

Ledningskartverket

N

Dato: 2025.06.16

Sign: AB

Målestokk

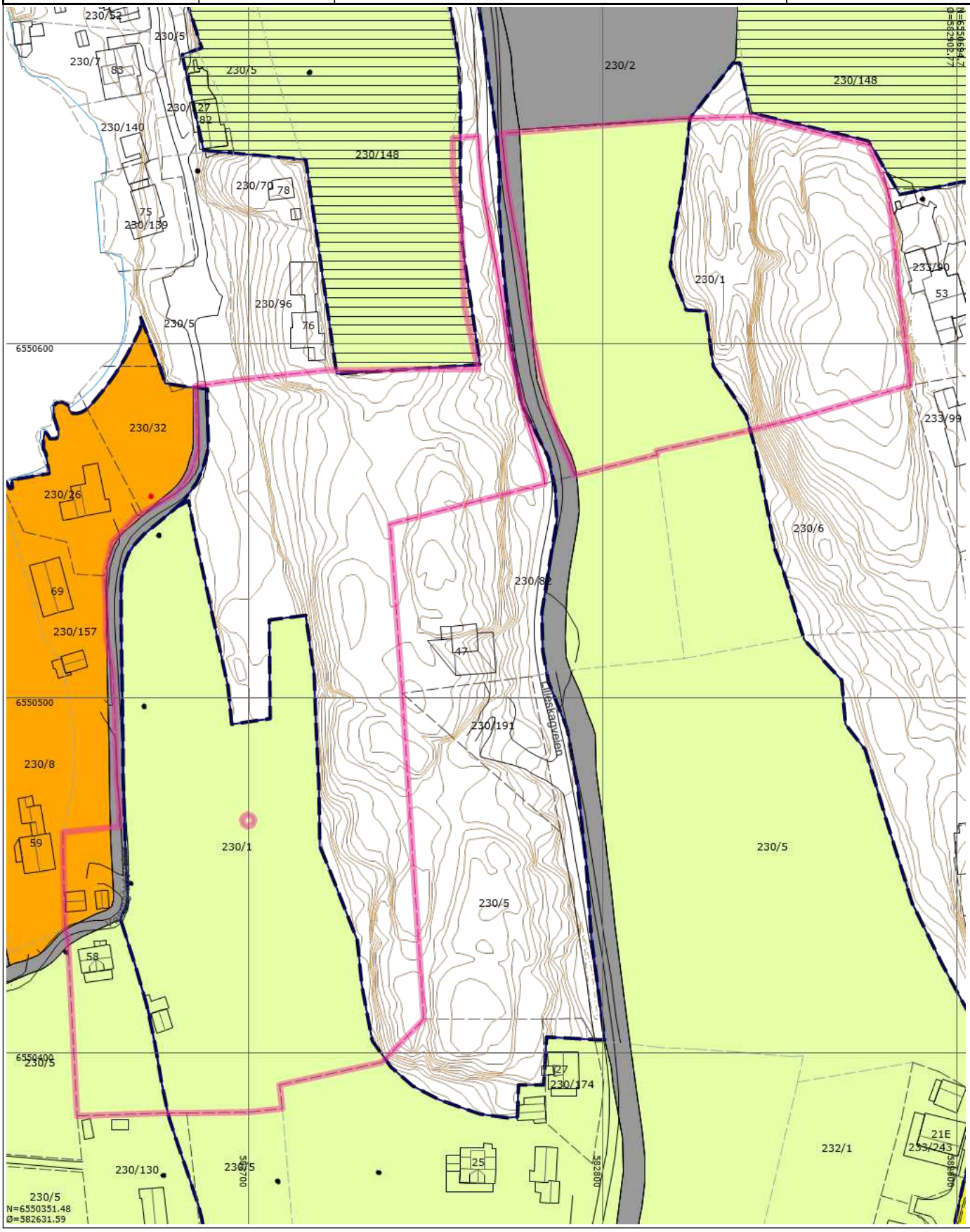
1:1000

Færder kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 230	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vestegårdsveien 58 3148 HVASSER			
Annen info:	Båtskjær Hvasser			

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

Sirkeleiendom	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedFnr.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	RpGrense
RpFormålgrense	Boligområde	Fritidsbebyggelse
Jord- og skogbruk	Kjøreveg	Parkeringsplass
Friluftsområde	Felles parkeringsplass	Kanal og grøft
Kystkontur	Toppunkt	Forsenkningskurve
Høydekurve		

TJØME KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Båtskjær

25.1.1985

§ 1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres for følgende formål:

A. Byggeområder.
B. TRafikkområder.
C. Friområder.
D. Landbruksområder.

§ 3. Byggeområder.

Området skal nyttes til fritidsbebyggelse. Det tillates inntil 5 boligenheter med den plassering som er vist på kartet.

§ 4. Trafikkområder.

I trafikkområdet skal anlegges kjørevei og parkeringsplasser.

§ 5. Friområder.

Friområdet skal nyttes til anlegg for lek, idrett og sport.

Nødvendige, mindre byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 6. Landbruksområder.

Området skal nyttes til landbruksdrift.

Tjøme, den 29.oktober 1985

Fred Frederiksen
rådmann

BILAG NR. 2

Reguleringsplan for Båtskjær, Tjøme kommune

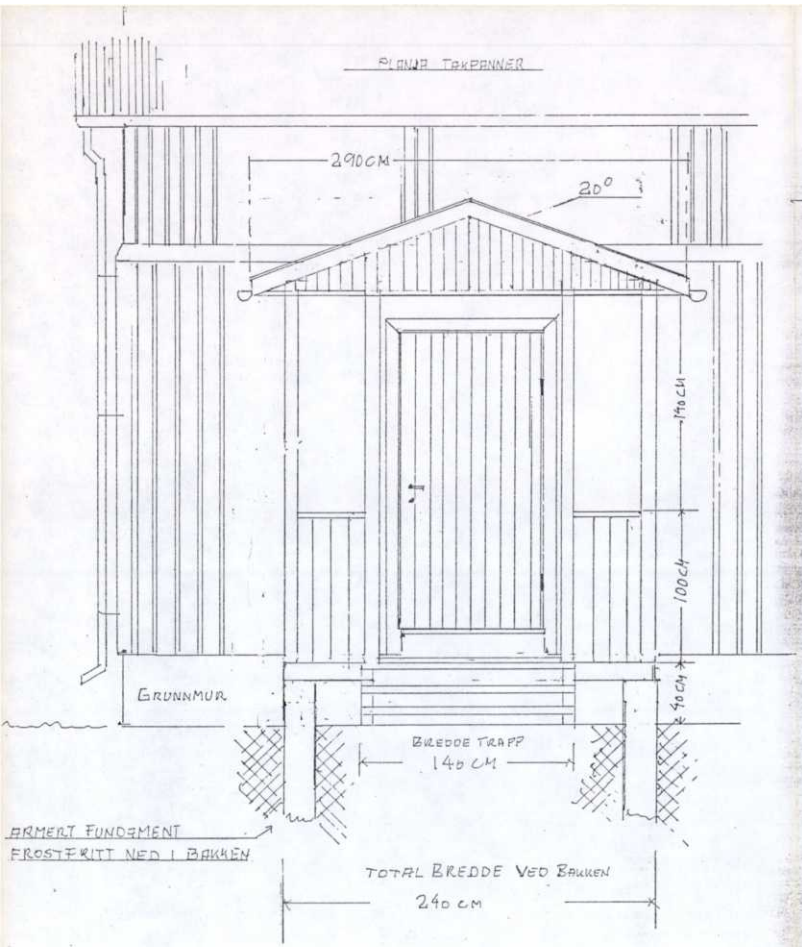
I medhold av § 27 nr. 6 i bygningsloven av 18. juni 1965 og Miljøverndepartementets vedtak i brev av 20.02.84, har Tjøme **kommunestyre i møte den** 24.10.85 **- sak** 105/85 **- vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser.**

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med kommunestyrets vedtak.

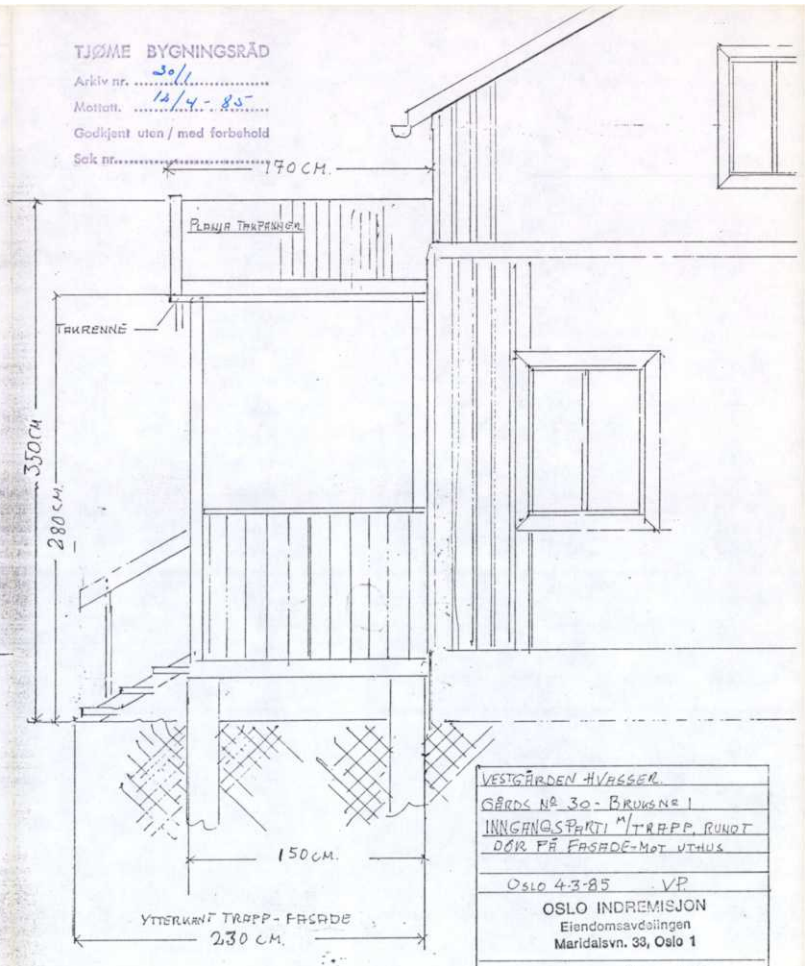
Tjøme, **den** 1/11-85

Oddrun Helland

vara **ordfører**



TJØME BYGNINGSRÅD
Arkiv nr. 30/1
Mottatt. 14/4-85
Godkjent uten / med forbehold
Sak nr.



VESTGÅRDEN HVALER
GÅRDS NR. 30 - BRUKSNR 1
INNGANGSPARTI M/TRAPP, RUNDT DØR PÅ FASADE-MOT UTHUS

Oslo 4-3-85 VP

OSLO INDREMISJON
Eiendomsavdelingen
Maridalsvn. 33, Oslo 1

Skala 1:25

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT
KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013, OSLO-DEP., OSLO 1

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV HVASSER MED NORDHAVNA I TJØME KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje er arealet regulert til

A. Offentlig formål
B. Jordbruk
C. Friluftsområde
D. Boligbebyggelse
E. Trafikkområder

§ 2.

Jordbruksområder.
I jordbruksområdene er det bare tillatt å oppføre bygninger i tilknytning til jordbruks- og gartneridrift.

§ 3.

Friluftsområde.
I friluftsområdet tillates bare bebyggelse og anlegg som etter bygningsrådets skjønn har direkte sammenheng med bruken av arealet til friluftsformål, f.eks. toalettanlegg, stupebrett o.a. badeinnretninger, fortøyningsanlegg for småbåter etc.

Salgskiosker er ikke tillatt i friluftsområdet.

Motorisert ferdsel er i friluftsområdet bare tillatt for sykebil og kommunens renovasjons- og vedlikeholdsbiler.

§ 4.

Område for boligbebyggelse.
Bebyggelsen i området skal være frittliggende bolighus i en etasje. Tomtedeling fastsettes av bygningsrådet.

Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet. Garasje eller uthus kan bygges med inntil 35 m^2 grunnflate i tilknytning til hovedhuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle godkjenne annen ordning.

Fremtidig atkomst fra boligene skal skje til den nye Nordhavnvegen.

§ 5.

Trafikkområder.

På parkeringsplassen(e) kan med bygningsrådets samtykke oppstilles flyttbar billett- og salgskiosk/vaktstue.

§ 6.

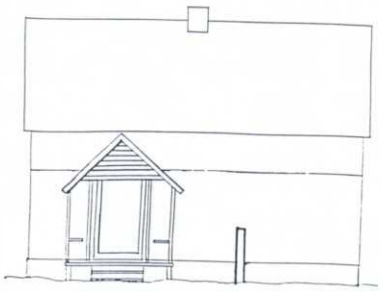
Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.



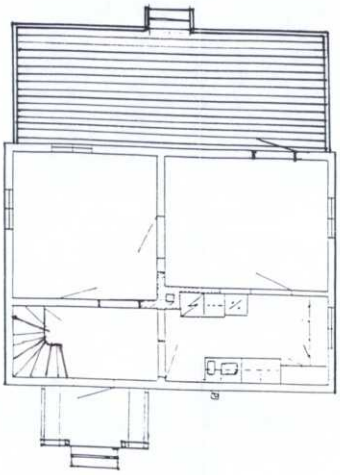
Stadfestet den 21/5 1976

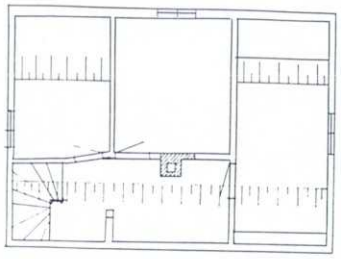
For Kongen i statsråd

Hans Kristian Rund



FASADE NORD





2. ETASJE.



FASADE SYD



FASADE ØST



FASADE VEST.

VESTGÅRDSVEIEN 58.

M 1:100

TJØME KOMMUNE

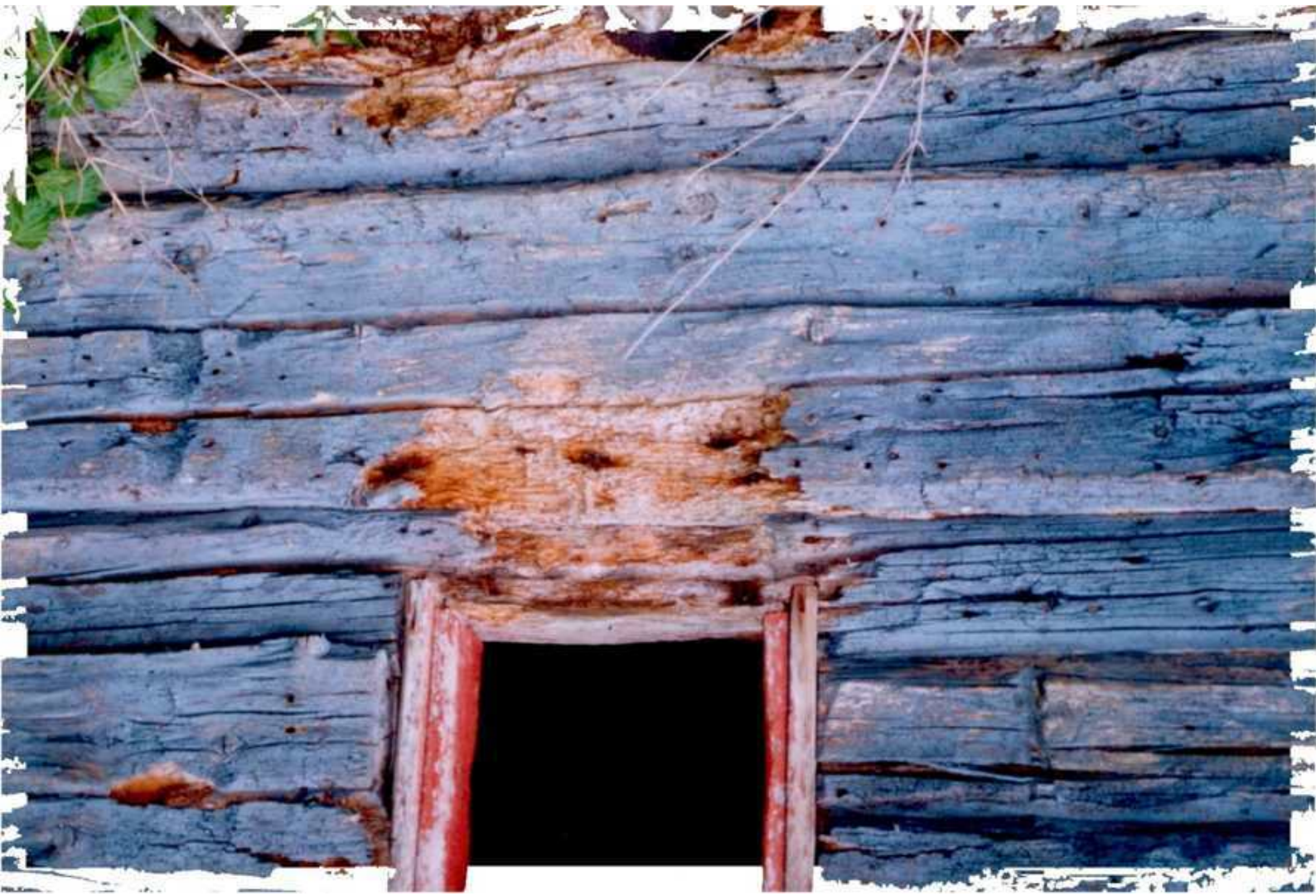
Reg. nr.	Dato:	Saksbeh.
03/589	10/4-03	HSV

Arkiv kode P 142

Arkiv kode S Gbnr. 30/1

J.nr.

Dok. nr. 1



9/5 2005

HOT POST



Y6205

MOT NORD



9/5 2005

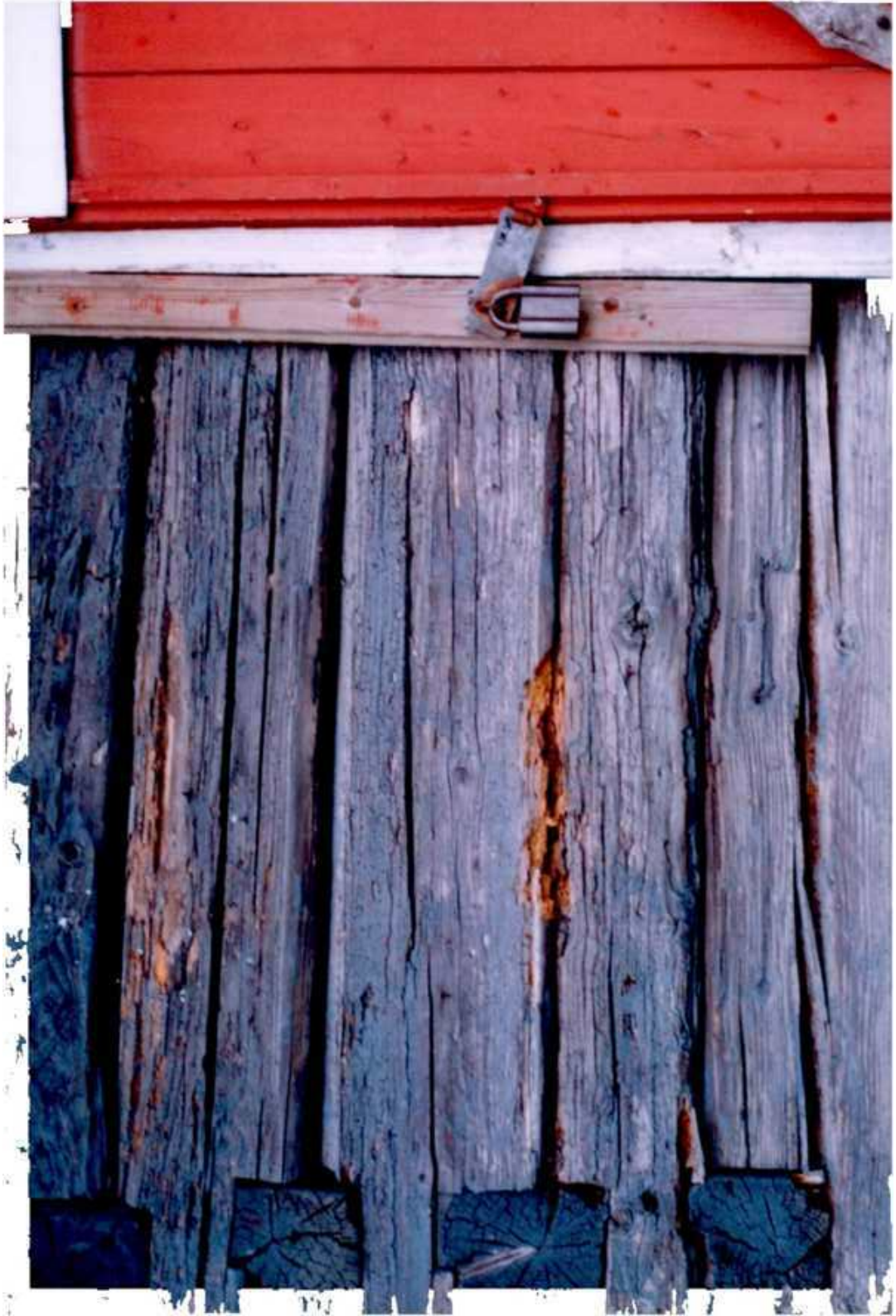
Mot Øst



9/8 2005.



9/5 2005



9/5 2005

Mot Sid



3/5 2005

Moi Vest

9/5 2005

Mot Syp



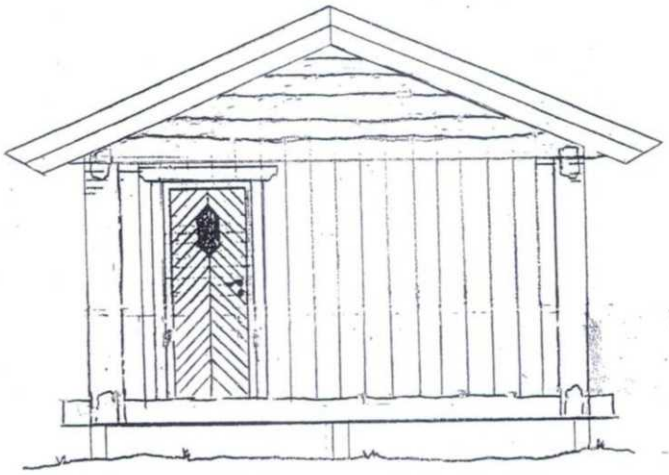
9/5 2006

Not QST

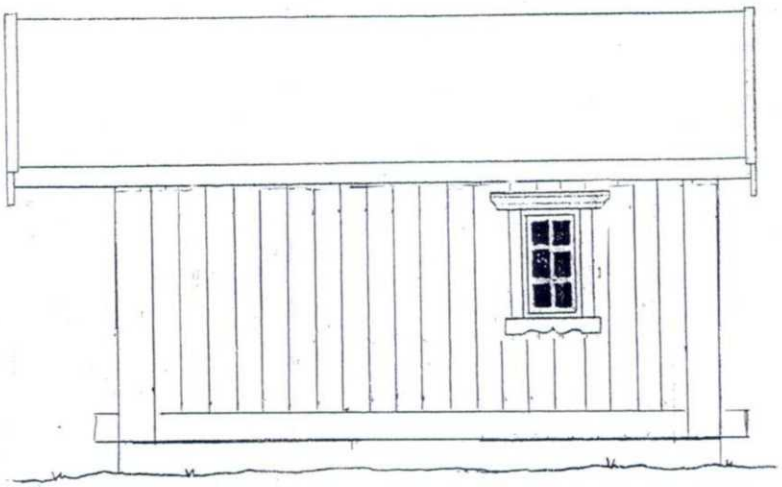


9/5 2005

MOT NORD



TJØME KOMMUNE
Reg. nr. 05/780
Dato 20/5-05
Saksbeh.
Arkiv kode P
Arkiv kode S 38/1
J.nr.
Dok.nr. 1



TJØME KOMMUNE

Dato: 20/5-05

Tiltaket:

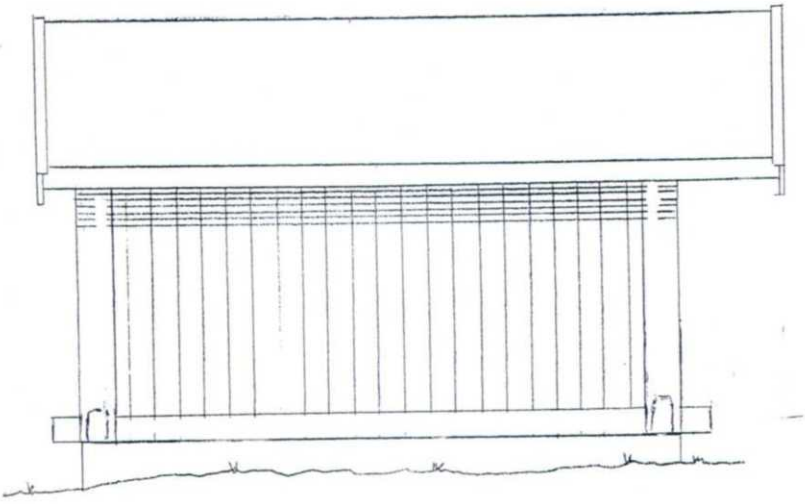
Gnr. S

Bnr. 1/98

Dok.nr. 1

Løpenr.

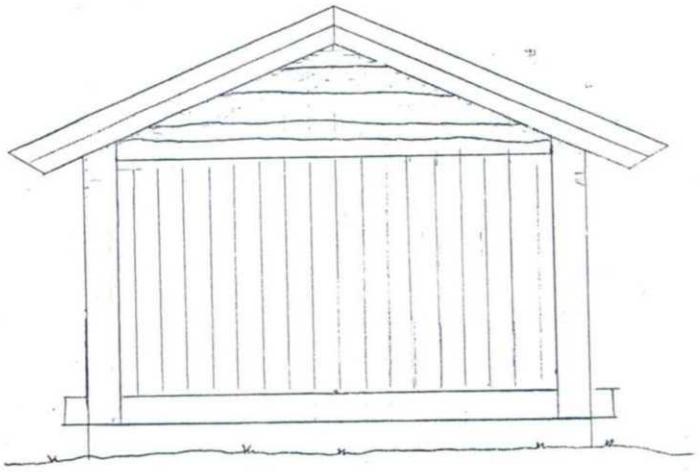
Reg.nr. 086/05



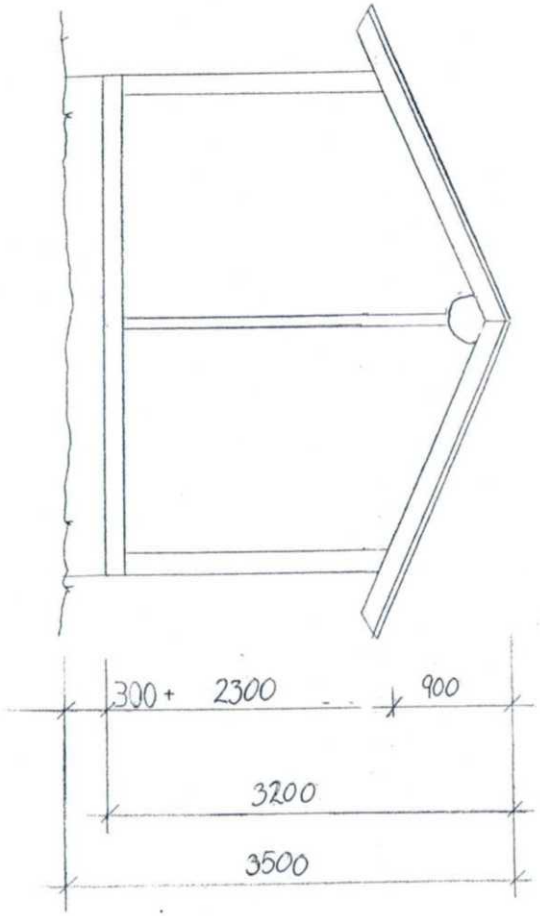
1

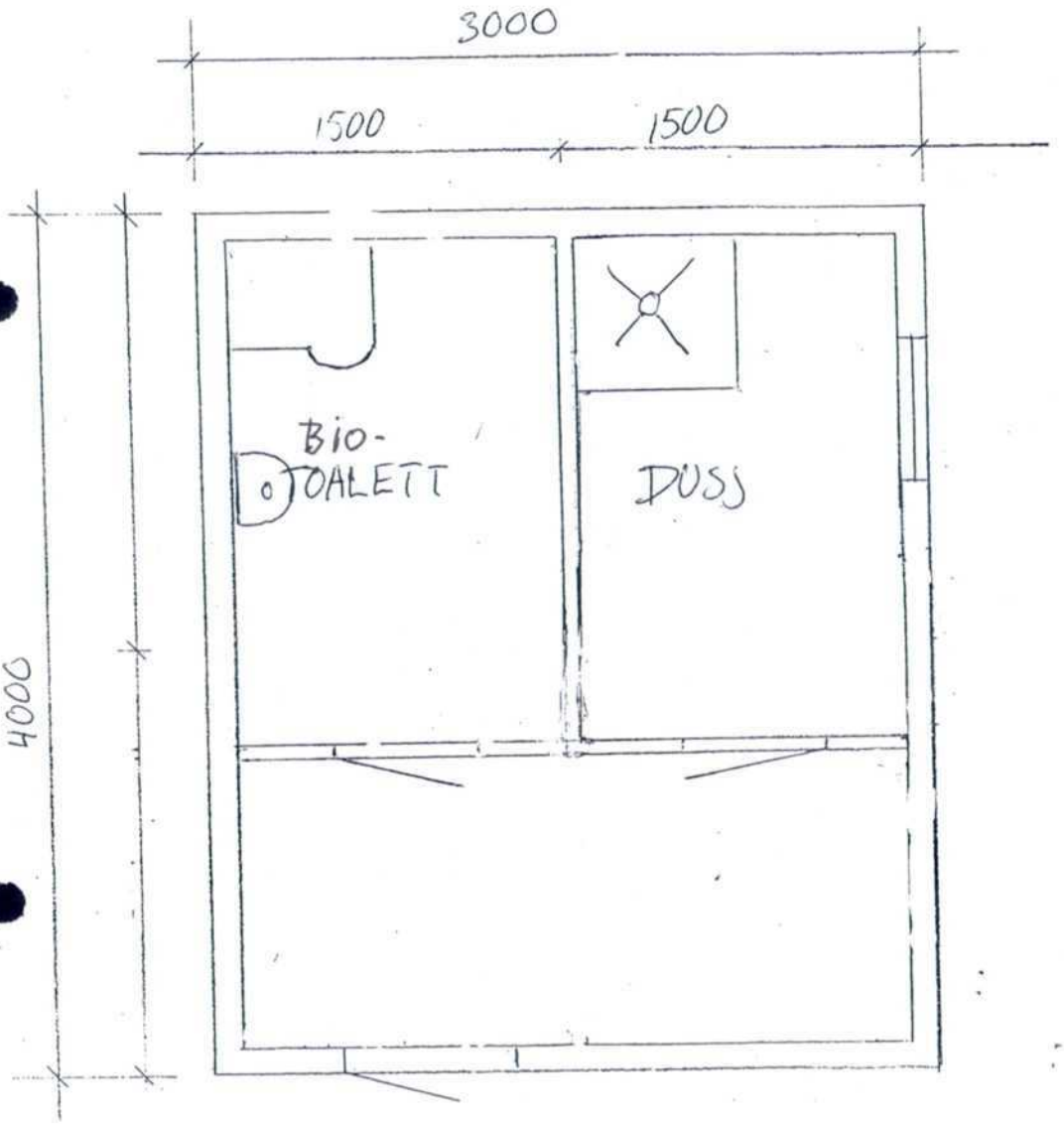
1/08

50-5 ast 28/



TJØME KOMMUNE
Reg. nr. 05/780
Dmo. 20/5-05
Saksbeh.
Arkiv S 30/1
kode
J.nr.
Dok. nr. 1


300 + 2300 + 900
3200
3500



TJØME KOMMUNE

05/780 20/5-05

30/1

1

22175066

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Oslo Indremisjon
v/Thor-Arne Prøis
Maridalsvn. 33
0175 OSLO 1

Journalnr.
30/1
Dato, avsluttende synsforr.
28.08.85

Arbeidssted	Gnr. 30, bnr. 1 - Vestgården
Arbeidets art	Tilbygg
Bygningens art	Hytte
Byggherre	Oslo Indresmisjon
Byggemelder	Viktor Pettersen
Ansvarshavende	Tor Fasteng

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Tjøme den 28.08.85

Tjøme Bygningsråd R. Andresen

Reidar Andresen
bygn. kontr.

Nr. 2253 Eneett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

Tjøme kommune
Forvaltning

Saksbehandler: Hilde Stegen
Direkte telefon: 33 06 78 84
Vår ref.: 12/10951
Arkiv: GB-30/1, FA-L42
Deres ref.:

Dato: 20.11.2012

PEWI as
Pb. 266

3051 MJØNDALEN

Vestegårdsveien 58 - 30/1 - Søknad om ferdigattest

Ferdigattest er gitt for			
ARKIVSaksnr 12/1655		Løpenr 12/10951	
Eiendom/byggested Vestergårdsveien 58 - 30/1 - Rehabilitering av skorstein			
Bygningsnummer 163920549			
	Gbnr 30/1	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av	Vedtak dato 19.09.2012		Saksnr

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
PEWI as Pb. 266 3051 MJØNDALEN	Stiftelsen Kirkens Bymisjon Oslo Tollbugata 3 0152 OSLO

Vedtak/tillatelse		**Søknad datert**
	Tillatelse etter søknad	

Spesifikasjon
Ferdigattesten omfatter: Rehabilitering av pipe
Merknader Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten gjelder for tiltak slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Hilde Stegen
Tekniker

Postadresse:	Rødsgata 36, 3145 Tjøme	**Telefon:**	33 06 78 00	**Bank:**	2480.06.56156
Besøksadresse:	Rødsgata 36, 3145 Tjøme	**Telefaks:**	33 06 78 01	**Org. nr.:**	
E-post:	postmottak@tjome.kommune.no	**Internett:**	www.tjome.kommune.no		

Avskrift av dagbok nr. 1138 1940 8 JUNI
Vedlegg til
Tønsberg sorenskriverembete

Sende Dept. til eget.

Grunnseddel.

Mellem undertegnede Rebekka Rasmussen født som bortleier og Georg Gjertsen født som leietager er dags dato inngått følgende kontrakt:Jeg Rebekka Rasmussen bortleier til Georg Gjertsen en parsel av min eiendom gnr 30 bnr 1 i Tjömö herred for et tidsrum av 99 år mot en årlig avgift på kr.5- pr år.
Georg Gjertsen forbeholder sig rett til vann på begge sider av fjellet samt fri adkomst fra alle kanter som det bedst passer for op og nedstigning.Videre forbeholder Georg Gjertsen sig rett til å sette ut brygge på gnr 30 bnr 1.
Tomten som har fått navnet "Kveldro" grænser i syd til Reidar Kristensens eiendom.I nord til Anton Fredriksens eiendom.I öst dels til Rebekka Rasmussens eiendom dels til Anton Fredriksens eiendom.I vest til Rebekka Rasmussens eiendom.Bortleier og leietager har gått op disse grænsene i fellesskap.

Hvasser den 30 sept 1939

Rebekka Rasmussen(sign) ..... Som bortleier

Geo Gjertsen (sign) ..... Som leietager

Vi bekrefter at Rebekka Rasmussen og Georg Gjertsen har underskrevet dette dokument i vårt nærvær og at begge er over 21 år gamle.

Harald A.Hansen (sign) .....

Borghild Hansen (sign) .....

ui.page_selector

Avskrift av
Vedlegg til dagbok nr. 2356 1940 19 OKT.
Tønsberg sorenskriverembede

Gbm. Dåre

A v s k r i f t .

Jeg gir herved tilladelse til gravning av brønd og eiendomsret til brønd samt vei på jordet ved siden av Wiel- Odden nr. 30 bnr. 26. Likeledes forkjøpsrett til jordet hvorpå brønd ligger av Rebekka Rasmussens eiendom gnr. 30 bnr. 1 i Tjøme. Værdien av brønnretten samt veiret tils. kr. 50,-

Bevidnes :

G. Gjertsen — Rebekka Rasmussen.

Kamilla Fredriksen — m. p. p.

Hvasser 3. mai 1939.

Nr. 859 a.
På [illegible]
SEM & STENERSEN A/S, OSLO
12 — 28.

14/8.34
14.45

346

Avskrift.
Godkjent til innheftning i pantebokene.

Skylddelingsforretning.

År 1934 den 13. juli avholdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården Vestgården, g.-nr. 30 br.nr. 1,2,3,4 og 6 av skyld mark 0,72-0,98-0,63 0,65 og 0,21 i Tjöme herred tilhørende Ole Rasmussen, Elise Rasmussen, Rebekka Rasmussen Petrine Christensen og Hilmar Christensen.
i anledning av, at det er solgt en parsell av gården til Dr. Sverre Kolstad.

Mennsopnevnelsen vedlegges. Av mennene har ~~følgende~~ alle avlagt ed som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte:[1] selgerne, nemlig: Ole Rasmussen, Elise Rasmussen, Rebekka Rasmussen, Petrine Christensen ved Reidar Christensen. Der forelå kjöpekontrakt med angitte merker og undertegnet av kjöperen.

Mennene valgte til formann J.Henriksen.

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse**:[2]

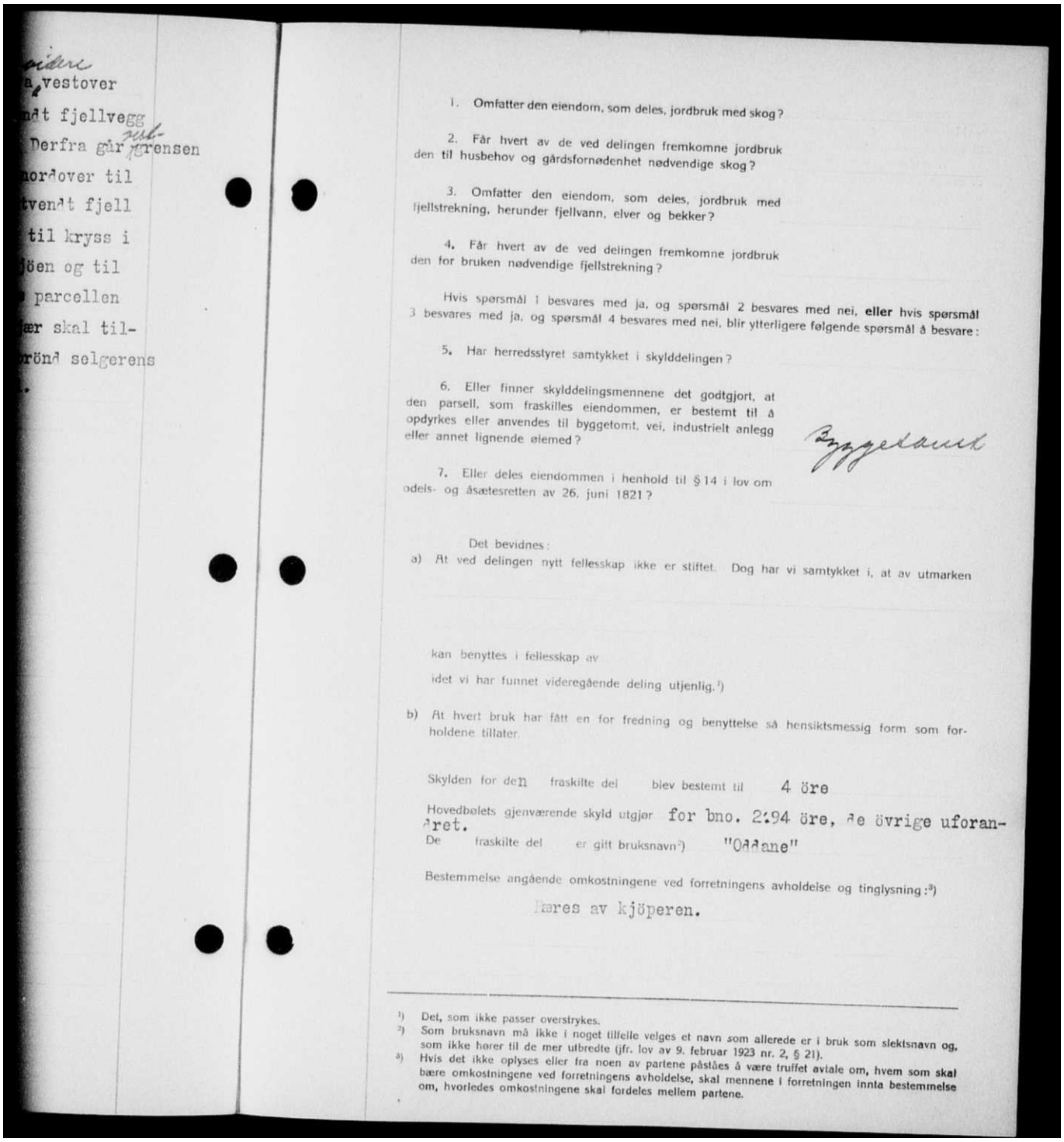
Parcellen ligger i den felles utmark. Fra et kryss i nordvendt fjellspiss ca. 2 m. fra sjöen i parcellens nordöstre hjörne går östgrensen i ret linje sydover til kryss i vestvendt fjell i en lengde av 14 m., videre langs foten av vestvendt fjellvegg og over en liten dal til kryss i nordvendt fjellspiss 26 m., derfra langs foten av östvendt fjellvegg i en buet linje til kryss i en sydvendt fjellspiss i en lengde av 52,7 m. Derfra går sydgrensen i ret linje vestover til kryss en lengde av 30 m. og videre vestover 58 m. til kryss og derfra til kryss i stor sten 29,5 m.,

---

[1] Hvis nogen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen oplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

[2] Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive, dersom disses eiere ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene efter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det fornødne herom.

derfra til kryss i nordvestvendt fjell 28 m., derfra videre vestover 9,5 m. til kryss i fjell, derfra til kryss i vestvendt fjellvegg i parcellens sydvestre hjörne i en lengde av 17 m. Derfra går grensen nordover til kryss i vestvendt fjell 25 m., videre nordover til kryss i fjell 26,8 m. og videre til kryss i nordvestvendt fjell 38 m., videre langs östkanten av en liten myr 25 m. til kryss i fjell og videre til gjennem et kryss ca. 3 m. fra sjöen og til sjöen, parcellens nordvestre hjörne i nord begrenses parcellen av sjöen. De utenfor parcellen beliggende store skjær skal tilhöre parcellen. Kjöperen skal ha ret til at grave brönd selgerens eiendom. Selgerne har ret til at ta tang som hidtil.



...ridere
...a vestover
...ndt fjellvegg
... Derfra går grensen
...nordover til
...tvendt fjell
... til kryss i
...jöen og til
... parcellen
...jær skal til-
...rönd selgerens
...

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog?

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog?

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del blev bestemt til 4 öre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør for bno. 2:94 öre, de övrige uforandret.

De fraskilte del er gitt bruksnavn[2]) "Oddane"

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysning:[3])

Bæres av kjöperen.

---

[1]) Det, som ikke passer overstrykes.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noget tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og, som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2, § 21).
[3]) Hvis det ikke oplyses eller fra noen av partene påståes å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellem partene.

Partene blev gjort bekjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling,[1]) og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra nærværende forretnings tinglysning.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til avlagt ed eller tilbud om ed.[1])

Vi har bestemt, at J.Henriksen.
skal besørge forretningen innlevert (innsendt) til sorenskriveren til tinglysning.

F.W.Sundene. Kr. Hansen. J.Henriksen.

Antatt til tinglysning 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr. br.nr. 18

[1]) Det som ikke passer, overstrykes.

11/12.1934. 281

nr.22

Avlest obl. fra Trygve Tallaksen til Nøtterø sparebank for kr.4500,- m.p.i gnr.13 bnr.65 tgl.28/8.1934 sålydende: Kan avlyses. Nøtterø sparebank 11/6.1934. K.Gihle. Arne R.Evensen.

nr.23

Sendt Dept, til stempling.

Stpm.

Skjöte.

Undertegnede erkjenner aa ha solgt likesom vi herved skjöter og overdrager til Doktor Sverre Kolstad eiendommen gnr. 30, bnr. 18,"Oddane" i Tjömö herred, for en kjöpesum av kr. 2400.- kronertotusenfirehundrede -, der er avgjort paa omforenet maate. Eiendommen er ved skyld-delingsforretning av 13. juli d.a. blitt særskilt skyldsatt med en skyld av 4 öre.

Kjöperen har forkjöpsrett til den omkring tomten liggende utmark, samt rett til aa anlegge brönn i selgernes gjenvarende utmark, og endelig rett til adkomst over selgernes eiendomme til den kjöpte parsel.

Selgerne beholder retten til aa ta tang paa den solgte tomt.

Selgerne sværer for hjemmelen efter loven.

Vasser, den 1 november 1934.

Paa vegne av Christian Hilmar Christensen iflg.fullmakt:

Reidar Christensen(sign.)

Rebekka Rasmussen(sign.)

Ole Rasmussen (sign.)

Elise Rasmussen (sign.)

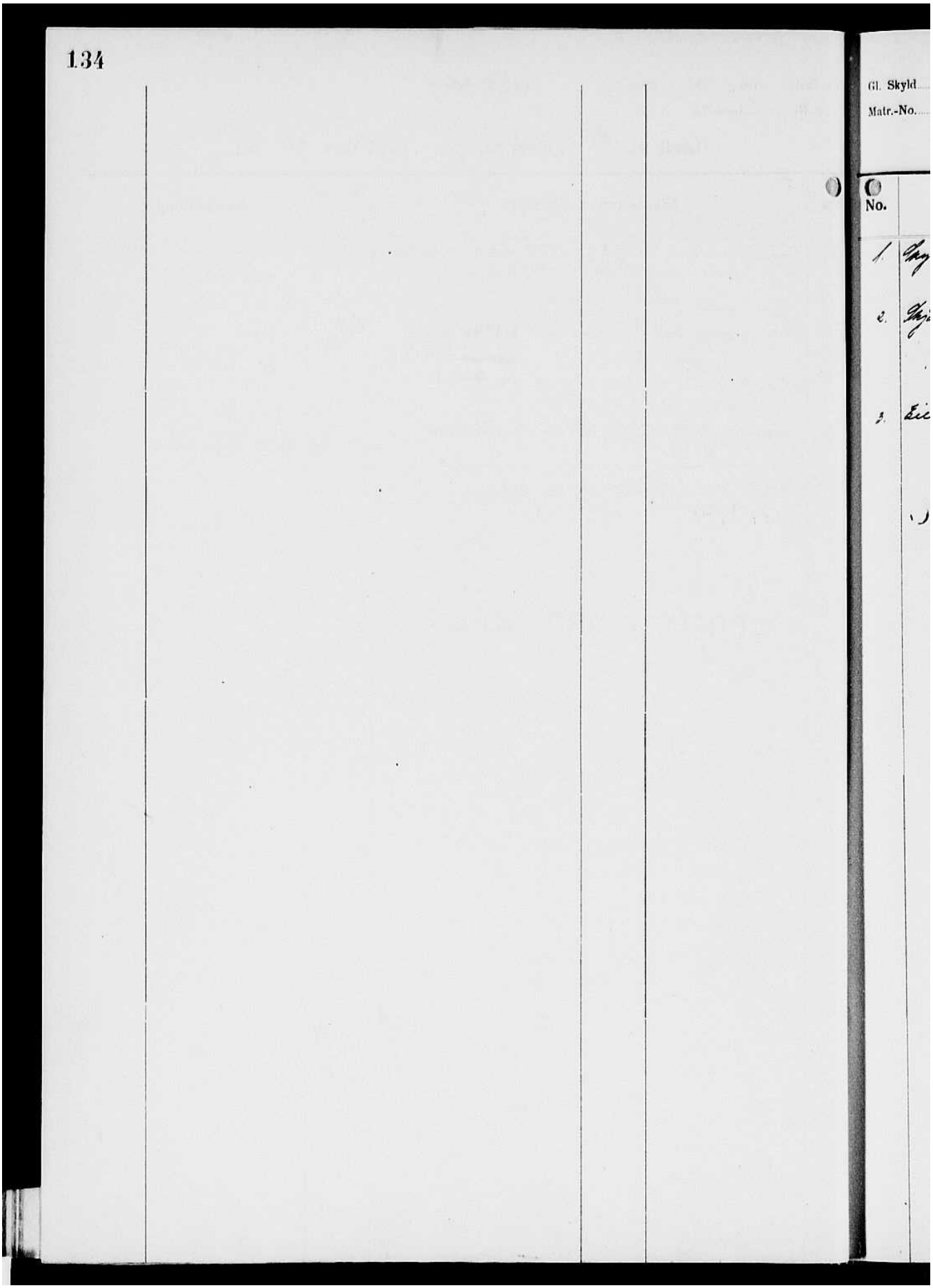
Petrine Christensen(sign.) m.p.p.

Til vitterlighet:

J. Johnsen(sign.)

G.Gjertsen (sign.)

Riktig avskrift: Advokat.


134
Gl. Skyld
Matr.-No.
No.

134

Gl. Skyld..... Dal. Ort Oddane Skill.

Matr.-No..... Løbe-No.....

Gaards No. 30, Brugs No. 18, Skyld Mark 4 Øre.

No.	Adkomster og Hæftelser	Pantebog No. og Fol.	Anmærkninger
1	Skyld. forr. ank. 13/9. tgl. 14/8 1944 tot. v. d. e. er udskilt fra Gnr. 1-2-3-4-6 *) Eiegarne har rett til tangtak	43-366/45	Aldre hæftelser se Reg. 2 fol. 121-123-125-127-134
2.	Skjøte fra Ole Rasmussen m. fl. til Sverre Halstad for kr. 2400- dat. 22/11. tgl. 1/12 1934 *) Bestem. om forkjøpsrett til den omliggende Gaard, Eiendom, mv. (tang)	29-381/29	Hf. i arden Rett til tang 2 for selgerne, for evnig varig- delen for 4 a
3.	Eieren av Gnr. 6 frafaller rett til Grus, Sand og Leske utgjd dat. 19/11. tgl 4/12. 1934	29-382/29	

OVERFØRT GRB. OG CFR

11/12.1934. 281

nr.22

Avlest obl. fra Trygve Tallaksen til Nøtterø sparebank for kr.4500,- m.p.i gnr.13 bnr.65 tgl.28/8.1934 sålydende: Kan avlyses. Nøtterø sparebank 11/6.1934. K.Gihle. Arne R.Evensen.

nr.23

Sendt Dept, til stempling.

Stpm.

S k j ö t e .

Undertegnede erkjenner aa ha solgt likesom vi herved skjöter og overdrager til Doktor Sverre Kolstad eiendommen gnr. 30, bnr. 18,"Oddane" i Tjömö herred, for en kjöpesum av kr. 2400.- kronertotusenfirehundrede -, der er avgjort paa omforenet maate. Eiendommen er ved skyld-delingsforretning av 13. juli d.a. blitt særskilt skyldsatt med en skyld av 4 öre.

Kjöperen har forkjöpsrett til den omkring tomten liggende utmark, samt rett til aa anlegge brönn i selgernes gjenvarende utmark, og endelig rett til adkomst over selgernes eiendomme til den kjöpte parsel.

Selgerne beholder retten til aa ta tang paa den solgte tomt.

Selgerne sværer for hjemmelen efter loven.

Vasser, den 1 november 1934.

Paa vegne av Christian Hilmar Christensen iflg.fullmakt:

Reidar Christensen(sign.)

Rebekka Rasmussen(sign.)

Ole Rasmussen (sign.)

Elise Rasmussen (sign.)

Petrine Christensen(sign.) m.p.p.

Til vitterlighet:

J. Johnsen(sign.)

G.Gjertsen (sign.)

Riktig avskrift: Advokat.

Vestegårdsveien 58

AVSTAND TIL SJØ

97 m



DAGLIGVARE

Joker Hvasser	12 min
Spar Tjøme	11 min

AVSTAND TIL BYER

Tønsberg	37 min
Skien	1 t 35 min
Oslo	1 t 50 min
Stavanger	269.8 km

AKTIVITETER

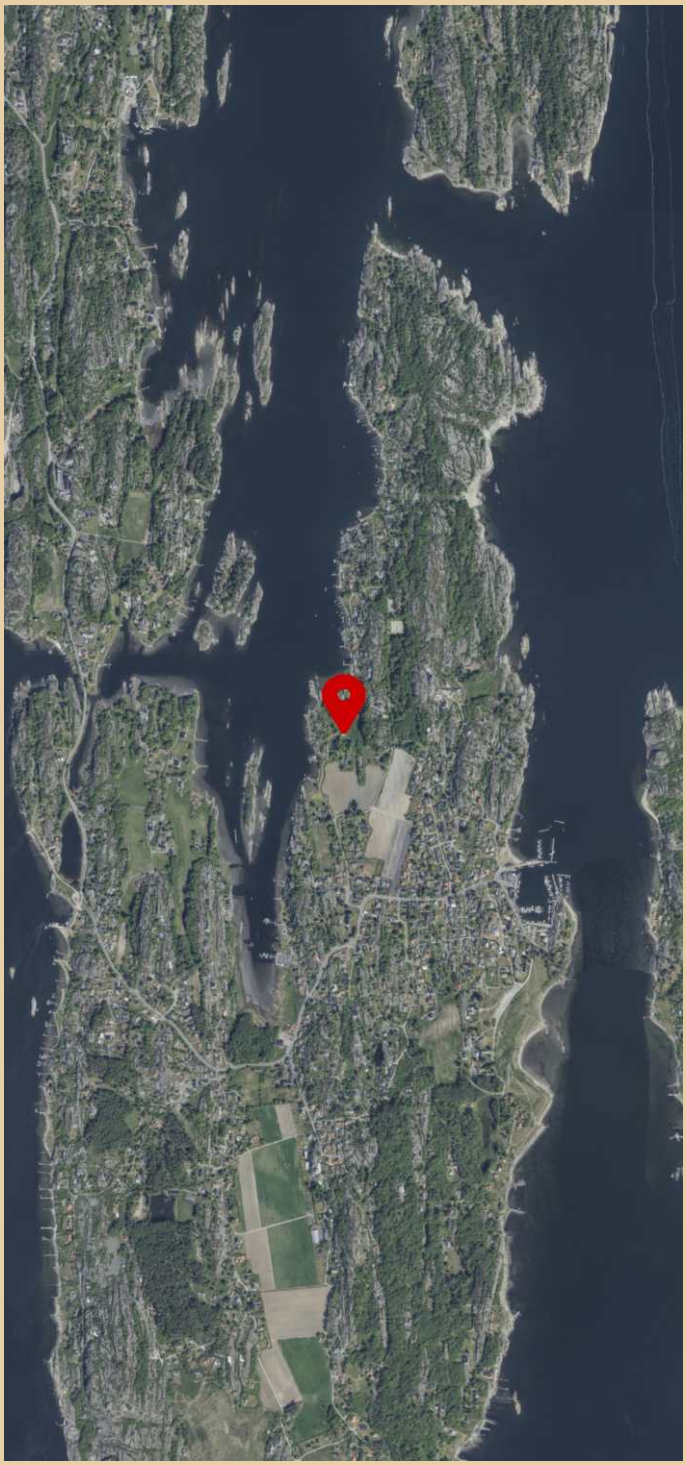
Båtutleie - Hvasser Motell	10 min
Sandøsund badeplass	12 min
Sandøya badeplass	16 min
Fynstranda badeplass	23 min
Bustein Vestre badeplass	2.9 km
Bustein Sør badeplass	3.1 km
Bustein Nord badeplass	3.3 km
Paradisbukta badeplass	4 km

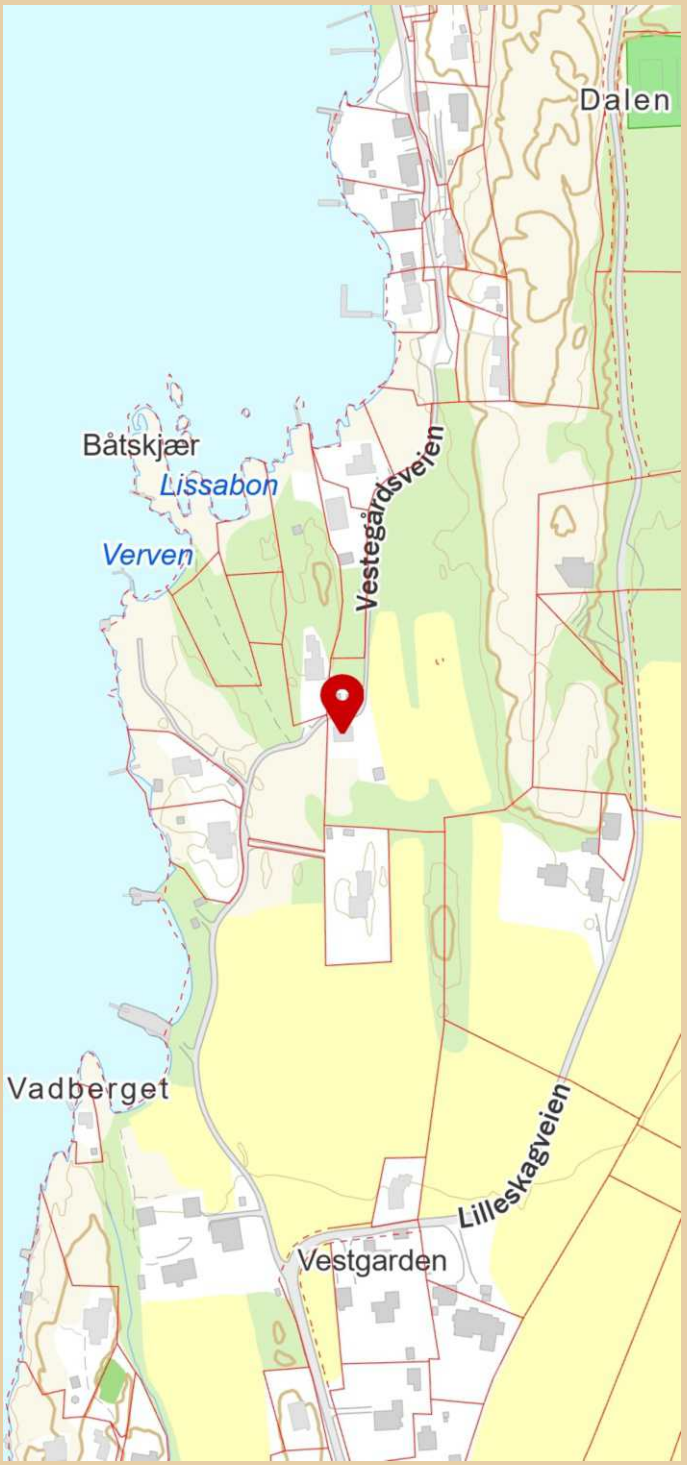
SPORT

Ormelet idrettsanlegg	8 min
Lindøy Skole ballbaner	9 min
Fokus Treningssenter	10 min
ENERGY Fitness Borgheim	27 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandefjord lufthavn Torp	59 min
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	38 min 27 km
Kvieveien Linje 02, N02	8 min 0.7 km
Hvasser kirke Linje 02, N02	8 min 0.7 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vestegårdsveien 58, 3148 Hvasser
Gnr. 230, Bnr. 32 og Gnr. 230, Bnr. 1, Færder kommune.

Oppdragsnummer:
13250120

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Siri Kjendseth

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 988 31 664

E-post: siri.kjendseth@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
