PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

TJØNNÅSVEIEN 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Servitutter

Energiattest

Oversiktskart med VA

Kartskisse med utdrag av kommunedelplanen

Avtalte om bryggeplass og ordensregler

Meglers verdivurdering

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Tjønnåsveien 1 , 3148 HVASSER

FÆRDER kommune

gnr. 238, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 27.10.2025 **Rapportdato:** 26.01.2026 **Oppdragsnr.:** 15745-2145 **Referansenummer:** CO3342

Foretak: Gulag Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Gunnar Sverrisson **Vår ref:** Gunnar Sverrisson

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Gulag Takst og Eiendom AS

Gunnar Sverrisson, innehaver av Gulag Takst og Eiendom AS, har siden 1999 utført takstoppdrag hovedsakelig i Vestfold. Arbeidet omfatter tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonsvurderinger og forhåndstakster . Han har mesterbrev som bygg- og tømrermester, samt sertifisering som takstmann gjennom Veritas/DNV GL og TRV-sertifisering (TEGoVA Residential Valuer), den høyeste europeiske godkjenningen for verdivurdering av boligeiendom. Erfaringen omfatter både nybygg, restaurering og vurdering av boliger, fritidsboliger, næringsbygg og offentlige bygg.



Rapportansvarlig

Gunnar Sverrisson

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@taksthus.no

928 98 294

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Enebolig i 1 ½ etasje oppført i 2003. Boligen har i hovedsak originale overflater, inkludert kjøkkeninnredning og baderom fra byggeåret. Det er kun utført generell oppussing som maling av vegger og himlinger etter behov.

Rapporten er utarbeidet i samsvar med NS 3600 og forskrift til avhendingslova, basert på visuell kontroll (nivå 1) uten fysiske inngrep. Det er registrert avvik fra normal teknisk tilstand eller fra krav i dagens regelverk. Tilstandsgrader er fastsatt ut fra observerte symptomer, visuell utførelse og vurdert teknisk tilstand sammenholdt med alder, gjeldende krav og forventet teknisk levetid. For nærmere omtale vises det til rapportens enkelte poster med tilhørende tilstandsgrader og beskrivelser.

Røranlegg og elektrisk anlegg er kun vurdert ved visuell observasjon og informasjon opplyst av eier. Det er ikke innhentet vurdering fra spesialister i denne rapporten. Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndige.

Kjøper har fortsatt undersøkelsesplikt og bør gjøre seg godt kjent med både rapportens innhold og eiendommen. Rapporten er et viktig verktøy for å avdekke avvik og vurdere behov for videre tiltak.

Enebolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med betong takstein, taket er kun besiktet fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt eller lakkert stål. Renner og nedløp er vurdert fra bakkenivå. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Utgang fra stue til syd og vestvendt terrasse i trykkimpregnert tre fundamentert på mark og løsmasser. Arealet av terrassen er 107 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendig har boligen hovedsakelig parkett på gulv i oppholdsrom og soverom. Veggene er kledd med plater med malte overflater. Himlingene (innvendige tak) består av malt panel.

Pipe i lettbetongelementer med ett røykløp, to ildsted tilkoblet pipen. Sotluke i kjøkken. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerommet i 1. etasje er fra byggeåret. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller godkjenning. Rommet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med dusjhjørne, klosett, servant i baderomsinnredning samt opplegg for vaskemaskin.

Baderommet i 2. etasje er fra byggeåret. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller godkjenning. Rommet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med badekar, klosett og servant.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med fronter i malt profilert utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med stekeovn og induksjonstopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) med rørskap plassert på bad/vaskerom. Det er foretatt besiktigelse i rørskapet. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon med filterbytte årlig. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i bad/vaskerom.

Sikringsskap er plassert i trappebod og inneholder 50 Amp. hovedsikringer samt 18 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Det er brann- og røykvarslere installert i hver etasje samt brannslokkingsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på løsmasser og det er ikke registrert etablert drenering ved grunnmur. Gulv er plassert over utvendig terrengnivå. Selv om gulv ligger over bakkenivå, kan manglende drenering medføre fuktbelastning mot grunnmur ved nedbør, snøsmelting eller høy fuktighet i grunnen. Over tid kan dette føre til forringelse av bygningsmaterialer, redusert levetid og eventuelt påvirkning på inneklima.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker pusset utvendig. Eiendommen ligger på en flat tomt med jordmasser. Det er etablert gruset innkjørsel, og tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet. Terrengforholdene vurderes som normale i forhold til avrenning.
Avløpsrør er av plast (typisk PVC), og vannledning er av plast (PEL). Eiendommen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Ledningsnettet er fra byggeåret.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

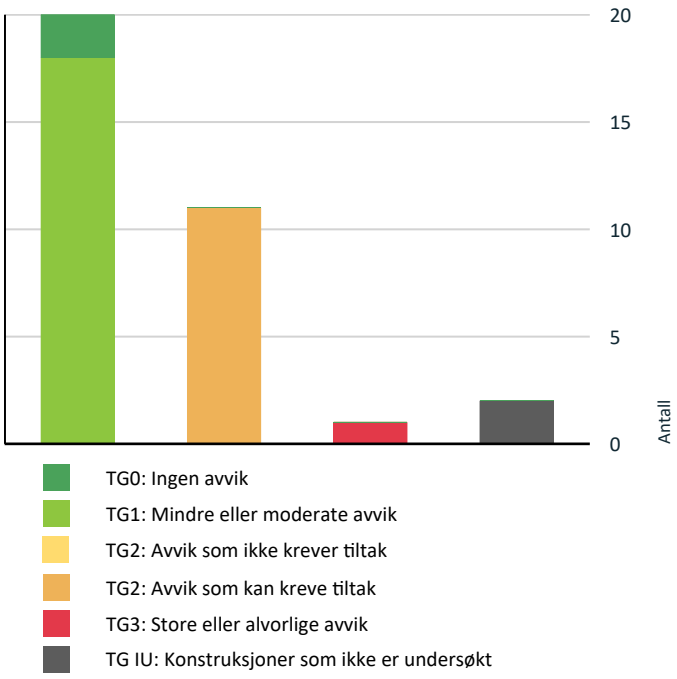
Enebolig

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

Tegninger datert 30.11.2001 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer.

Sammendrag av boligens tilstand

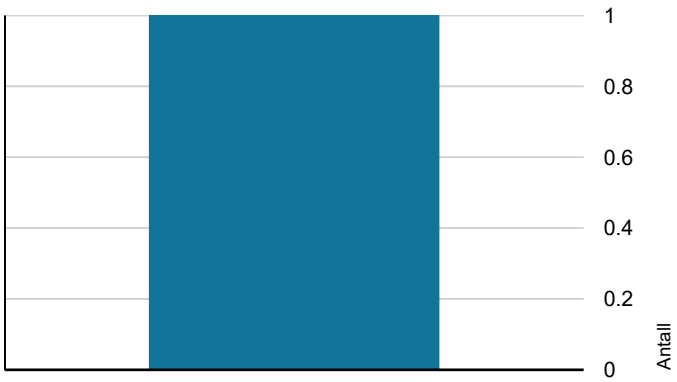
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2003

Kommentar
Byggeår iflg. Ambita

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med betong takstein, taket er kun besiktet fra bakkenivå.

Ettersom taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og skorstein) kun er vurdert fra bakkenivå, er tilstandsanalysen begrenset. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon fra stige eller på selve takflaten.

Det er ikke observert synlige skader fra bakkenivå, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon. Det anbefales at taket inspiseres nærmere av en kvalifisert fagperson, som har nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å kunne vurdere tilstanden på nært hold.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt eller lakkert stål. Renner og nedløp er vurdert fra bakkenivå.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Skjulte feil og avvik kan forekomme da takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eventuelle mangler kan utvikle seg til skjulte skader over tid, derfor bør konstruksjonens tilstand overvåkes nøye.

Ved mistanke om manglende lufting, fuktskader eller andre kritiske forhold anbefales det å åpne konstruksjonen for nærmere kontroll, for å unngå risiko for skjulte skader som kan svekke bæreevnen eller føre til kostbare utbedringer.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er fra byggeåret og har utvendige og innvendige tegn på normal slitasje.

Det er ikke registrert funksjonssvikt, men vinduene nærmer seg eller har passert forventet levetid. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og økt risiko for framtidige skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre overflatebehandling og utføre nødvendig vedlikehold for å hindre ytterligere fuktskader og forlenge vinduenes levetid.

Utskifting bør planlegges dersom tilstanden forverres, for å unngå redusert funksjon og økt risiko for råte.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



Generell aldersslitasje inngangsdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til syd og vestvendt terrasse i trykkimpregnert tre fundamentert på mark og løsmasser. Arealet av terrassen er 107 m².

Konstruksjonen er tilpasset terrengets form, og deler av den er integrert mot fjell. Enkelte fjellpartier ligger tett inntil og delvis under terrassen, noe som begrenset muligheten for full visuell kontroll under befaringen. Ujevn avslutning mot fjell medfører også at nøyaktig oppmåling av terrassearealet er utfordrende.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig har boligen hovedsakelig parkett på gulv i oppholdsrom og soverom. Veggene er kledd med plater med malte overflater. Himlingene (innvendige tak) består av malt panel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parketten i stue og kjøkken er generelt slitt. I stuen er gulvet skjøtet der det tidligere har vært en vegg. Overflatene har varierende tilstand og avviker fra dagens standard med hensyn til materialkvalitet og utførelsesnivå.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innvendige overflater bør oppgraderes ved utskifting av materialer og overflatebehandling tilpasset dagens tekniske standard, for å redusere risiko for ytterligere slitasje og forringelse samt oppnå bedre funksjon og estetikk.



Alders slitasje parkett

TG 2 Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon, ifølge tilgjengelige kartdata. Det er ikke krav om radonmåling i egen bolig, men det gjelder krav til måling i eventuelle utleieenheter i henhold til forskrift om strålevern og bruk av stråling. Det anbefales likevel radonmåling for å få kartlagt radonnivå og sikre et godt innemiljø samt for å unngå helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.



TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i lettbetongelementer med ett røykløp, to ildsted tilkoblet pipen. Sotluke i kjøkken. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad/vaskerommet i 1. etasje er fra byggeåret. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller godkjenning. Rommet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med dusjhjørne, klosett, servant i baderomsinnredning samt opplegg for vaskemaskin.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført eller i tråd med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har fliser på vegger, og malt panel i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduet er plassert i våtsone (dusjsonen), og trekarm/omramming kan bli utsatt for direkte vannsprut.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at membran er ført opp i vindusfals, eller at det er etablert tett avslutning rundt vinduet. Det ble ikke observert synlige fuktskader ved befaring.

Fliser og membran er fra byggår, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppgradering eller utskifting. Våtrommet har dermed passert anbefalt teknisk levetid for både tettesjikt og overflater.

Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller fuktavvik ved befaring. Det vurderes likevel som økt risiko for funksjonssvikt i tettesjikt og overganger, som følge av alder og slitasje.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av utlevd levetid for tettesjikt og overflatekledning, samt vindu i våtsone og fravær av oppdaterte løsninger i tråd med dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På grunn av utlevd levetid for fliser, membran og overflater bør oppgradering planlegges for å redusere risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå skjulte lekkasjer og fuktskader som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert brukssikkerhet.



Vindu i våtsone



Løs tapet under vindu

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er stedvis observert manglende eller utilfredsstillende kontakt mellom enkelte fliser og underlaget, såkalt "bom", hovedsakelig i området rundt sluk i dusjnisje. Dette indikerer at flisene ikke har full vedheft, noe som kan øke risikoen for løse fliser eller skade ved belastning over tid, og er grunnlag for TG: 2 iht. NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bom i flis kan over tid føre til oppsprekking av fuger og løse fliser, noe som igjen kan kreve tiltak. Forholdet bør følges med på for å unngå ytterligere skader.

Begrenset fall (ca. 15 mm mot krav om 25 mm) kan føre til vannansamling ved lekkasje og økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales jevnlig visuell kontroll, og at tilstrekkelig fall etableres ved neste rehabilitering eller oppussing for å redusere risikoen for fuktproblemer.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran i gulvet, og det er ikke montert mansjett i sluket. Overgangen mellom gulv og sluk vurderes derfor ikke som vanntett. På bakgrunn av dette er det satt TG 3 på bygningsdelen, i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres mansjett i sluket for å sikre en vanntett overgang mellom gulv og sluk.

Manglende mansjett medfører økt risiko for at fuktighet trekker inn i betong og videre opp i treverk, noe som kan føre til skader i konstruksjonen, herunder råte og soppdannelse.

Kostnadsestimat gjelder montering av mansjett rundt sluk, men kostnaden bør vurderes opp mot restverdien av rommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk i dusjsone, ikke mansjett eller klemming i sluket



Sluk i vaskesone, ikke mansjett eller klemming i sluket

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin. Det er montert ny vaskeservant, nytt toalett, nytt dusjforheng samt servantskap over og under vasken på badet i 1. etasje ifølge eier.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen mot dusjsone fra tilstøtende rom (kjøkken). Det ble ikke registrert unormale forhold, og målingene ga ingen utslag på fuktindikatoren.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet i 2. etasje er fra byggeåret. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller godkjenning. Rommet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med badekar, klosett og servant.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført eller i tråd med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har fliser på vegger, og malt panel i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fliser og membran er fra byggår, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppgradering eller utskifting. Våtrommet har dermed passert anbefalt teknisk levetid for både tettesjikt og overflater.

Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller fuktavvik ved befaring. Det vurderes likevel som økt risiko for funksjonssvikt i tettesjikt og overganger, som følge av alder og slitasje.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av utlevd levetid for tettesjikt og overflatekledning, samt fravær av oppdaterte løsninger i tråd med dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På grunn av utlevd levetid for fliser, membran og overflater bør oppgradering planlegges for å redusere risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå skjulte lekkasjer og fuktskader som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert brukssikkerhet.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket som er under badekar til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Begrenset fall (ca. 5 mm mot krav om 25 mm) kan føre til vannansamling ved lekkasje og økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig visuell kontroll, og at tilstrekkelig fall etableres ved neste rehabilitering eller oppussing for å redusere risikoen for fuktproblemer.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig banemembran ved sluk, noe som indikerer membransystem. Membran på øvrige gulvflater kan ikke verifiseres visuelt uten inngrep, og eventuell utførelse må dokumenteres av eier eller utførende.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tettesjikt/membran har passert 50 % av forventet levetid, noe som medfører økt risiko for redusert vanntetthet og lekkasjer.

Jevnlig kontroll anbefales, spesielt ved sluk, hjørner og overganger, samt vedlikehold av fuger og overganger.

Utskifting bør planlegges ved tegn til svikt eller i forbindelse med oppussing for å begrense risikoen for skjulte fuktskader.



Sluk under badekar

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Sisternen er innebygget uten synlig lekkasjesikring eller løsning som gjør lekkasje synlig. Ved lekkasje kan vann trenge inn i skjulte konstruksjoner og forårsake skader før det oppdages.

Det anbefales å montere lekkasjevarsler ved sisternen for å redusere risikoen for skjulte fuktskader og sikre tidlig varsling.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført. Våtsonen rundt badekar vender mot yttervegger. Øvrige vegger der servant og toalett er montert er bygget ut og ikke relevant med hulltaking der. Det er gjennomført indikativt fuktsøk i våtsone med måleinstrument, uten registrerte unormale utslag på befaringsdagen. Undersøkelsen er gjort uten inngrep og gir kun indikasjoner, ikke sikre fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med fronter i malt profilert utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med stekeovn og induksjonstopp.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekksviften viser tegn til generell aldersrelatert slitasje og redusert effekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av avtrekksviften bør vurderes innen rimelig tid for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå redusert luftkvalitet eller ytterligere funksjonssvikt.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå dårlig innemiljø og økt risiko for fuktskader eller luktproblemer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) med rørskap plassert på bad/vaskerom. Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.

Tilstandsrapport



Rørskap i bad/vaskerom



Stoppekran i bad/vaskerom

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med filterbytte årlig.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i bad/vaskerom.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Varmtvannstanken er tilkoblet via stikkontakt. Ifølge gjeldende forskrift skal varmtvannstank med effekt på 1500 W eller mer være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Tilkobling via stikkontakt er i strid med dette kravet.

Formålet med kravet er å redusere risikoen for varmeutvikling i støpsel og stikkontakt, noe som kan føre til brannfare. Tilkoblingen bør utføres som fast installasjon av registrert elektroinstallatør.



Varmtvannstank tilkoblet støpsel

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap er plassert i trappebod og inneholder 50 Amp. hovedsikringer samt 18 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

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.
   2003 Montering ved nybygg

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

   Samsvarserklæring for arbeid utført i 2024 fremlagt for takstmann.

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Inntak og sikringsskap

7. 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

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

9. 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?
   Nei

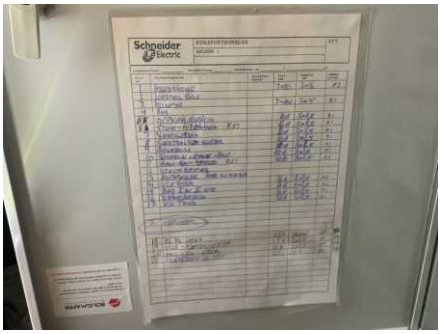
Generell kommentar

Takstmannen har kun vurdert anlegget visuelt der det er tilgjengelig, og har ikke kompetanse innen elektrofag. Det ble ikke registrert synlige feil på anlegget som tilsier umiddelbare tiltak.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i bod



Kursfort

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.

Det er brann- og røykvarslere installert i hver etasje samt brannslokkingsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

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

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen er oppført på løsmasser og det er ikke registrert etablert drenering ved grunnmur. Gulv er plassert over utvendig terrengnivå. Selv om gulv ligger over bakkenivå, kan manglende drenering medføre fuktbelastning mot grunnmur ved nedbør, snøsmelting eller høy fuktighet i grunnen. Over tid kan dette føre til forringelse av bygningsmaterialer, redusert levetid og eventuelt påvirkning på inneklima.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker pusset utvendig.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Eiendommen ligger på en flat tomt med jordmasser. Det er etablert gruset innkjørsel, og tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet. Terrengforholdene vurderes som normale i forhold til avrenning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør er av plast (typisk PVC), og vannledning er av plast (PEL). Eiendommen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Ledningsnettet er fra byggeåret.

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende hage-/redskapsbod. Bygningen har vegger over grunnmur i bindingsverk, utvendig kledd med trekledning. Saltak tekket med pappshingel. Inngangsdør er malt.

Beskrivelsen gir kun en enkel oversikt over bygningens konstruksjon og oppbygning, uten vurdering av tilstand, avvik eller tilstandsgrader.

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

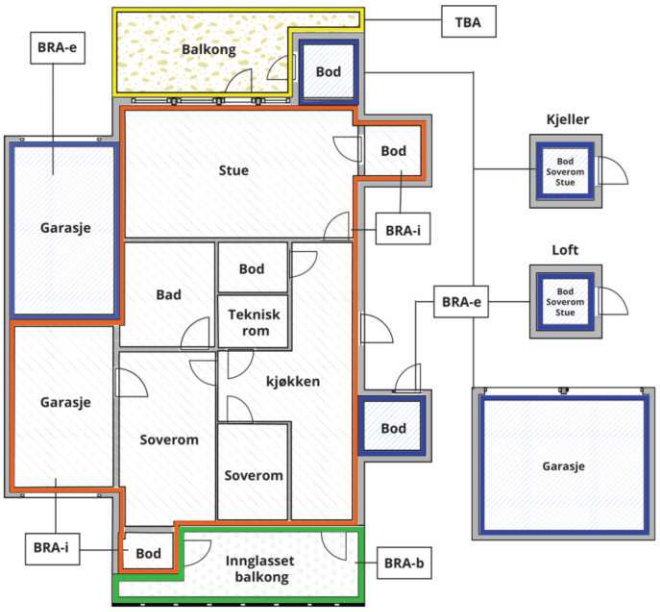
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. etasje	75			75	107		75
2. etasje	55			55		4	59
SUM	**130**				**107**	**4**	**134**
SUM BRA	**130**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, trappebod, bad, tv-stue/soverom, stue, kjøkken		
2. etasje	Trapperom, bad, bod, soverom, soverom 2, soverom med garderobe		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger datert 30.11.2001 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer.

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

Redskapsbod

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

Romfordeling

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

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)
Enebolig	123	7
Redskapsbod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2025	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	238	29		0	940.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tjønnåsveien 1

Hjemmelshaver
Fevang Margaret, Hammer Morten

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	16.10.2025		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	20.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	27.10.2025		Fremvist		Nei
Tilstandsrapport			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.11.2025	
2	26.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Følgende forutsetninger og presiseringer er gitt i samsvar med NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Teksten beskriver metodiske forhold og eventuelle begrensninger ved tilstandsvurderingen.

Det presiseres at boliger som befares ofte er møblert, og at både tunge møbler, fastmontert innredning og annet utstyr kan begrense muligheten for visuell kontroll i enkelte rom og områder. Kun enkelte møbler, hovedsakelig de letteste, ble flyttet under befaring.
Ved kontroll av skjevheter i gulv benyttes krysslaser, plassert på enkelte representative steder. Resultatene er veiledende, og det kan ikke utelukkes at nivåforskjeller andre steder kan avvike.
Kostnadsestimatene i rapportene er basert på erfaring og faglig skjønn. Faktiske kostnader vil kunne variere. I denne rapporten settes kostnadsestimat kun ved TG: 3, selv om maltekst omtaler mulighet for anslag ved TG: 2.
Boligen er oppført før gjeldende krav til uavhengig kontroll (TEK10/TEK17) trådte i kraft. Det er dermed ikke krav om dokumentasjon på uavhengig kontroll etter dagens regelverk. Bygget er likevel vurdert med hensyn til visuell tilstand, utførelse og eventuelle tegn til svikt. Dersom arbeider er utført som egeninnsats og dokumentasjon mangler, er det usikkerhet knyttet til utførelseskvalitet og forventet levetid. Mindre kosmetiske skader og normal slitasje er ikke omtalt i rapportene, i tråd med forskriftens krav om visuell kontroll og vurdering av avvik som har betydning for bygningsdelenes funksjon eller verdi.
Bilder er kun illustrasjoner av representative avvik, og ikke en uttømmende oversikt. Befaringen ble gjennomført av takstmann alene, uten følge av eier eller representant. Dette innebærer at det foreligger begrenset med supplerende opplysninger om eiendommen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13250185

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Margaret Fevang	Morten Hammer

Gateadresse
Tjønnåsveien 1

Poststed	Postnr
HVASSER	3148

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 21577225

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250185

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vi satte opp ny vaskeservant, nytt toalett. nytt dusjforheng og servantskap over og under vasken på bad i 1.etg.
Arbeid utført av	Nøtterøy rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vi fikk byttet og montert en trykkmåler på varmtvannsberederen 2023. Den gamle hadde begynt å lekke.
Arbeid utført av	Tjøme rørservice

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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	Monterte spotlights i stuetaket, førte ledning til drivhuset og fikk stikk kontakt der. Monterte taklys i hoveddel uthuset.
Arbeid utført av	Kolpus elektro, Nøtterøy

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

Beskrivelse	Vi fikk tilføyd en ny kurs til ladeboksen som ble montert 2018.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Montert på yttervegg 2018med ny kurs til sikringsboks.

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

Document reference: 13250185

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 faglært
Beskrivelse	Lagt helt ny store platting ute på ca 100m2 mellom hovedhus og uthus.
Arbeid utført av	Færder byggservice v Thomas Johansen Andresen

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

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	Tinglyst rett til en båtplass ved privat brygge v/ Heidi Rødseth.

Document reference: 13250185

Tilleggskommentar

En solid og god bolig på alle måter. Vi har vært veldig glade i huset vårt igjennom 10 år.

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: 13250185

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Margaret Fevang	7292e30f52334b43333e4 7ab88fae1b4aadcd870	16.10.2025 15:08:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Hammer	1c73ab122459337ed6f9d 0677381cfd3b3c750a0	22.10.2025 10:45:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13250185

→ 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

TINGLYST
06 MAI 2004
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR.: 6265

Tinglysingsutdrag

av

Rettsbok

for

Vestfold jordskifterett

Doknr: 6265 Tinglyst: 06.05.2004 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sak nr. 4/1999 Sønstegård

Gnr. 36, 37 og 38 i Tjøme kommune

Påbegynt 08.08.2000.

Avsluttet 12.06.2003

.....

Den 25. april 2001 ble jordskifterett satt i Tjøme kommunehus.

Rettens formann: Jordskiftedommer Håkon Brørvik
Jordskiftemeddommere: 1. Arne Henrik Berg, Helgeroa
2. Torill Levernes, Melsomvik
Sak nr: 4/1999, Sønstegård i Tjøme kommune
Protokollfører: Rettens formann

Parter:
(se dette utdraget side14 - 17)

Saken gjelder: Grensegang etter jordskiftelovens § 88, rettsutgreiing etter jordskiftelovens § 88a, samt jordskifte etter jordskiftelovens § 2.

.....

"Rettsforlik

Mellom gnr. 38, bnr. 64, på den ene side og Sameiet fellesstranden på den annen side er i dag inngått sådant

Rettsforlik:

1. Båtbyggeriet, som i dag ligger på bnr. 38, bnr. 64 har rett til fem opplagplasser syd for Båtbyggeriets eiendom umiddelbart inntill denne.

2. Området skal ryddes hver vår.

3. Eieren av Båtbyggeriet har eneansvar til ordinært vedlikehold av veien fra bakketoppen og ned til Båtbyggeriet - etter at veien først er satt i stand av den nabo som har stått for byggevirksomhet vinteren 2000/1.

4. Øvrig vedlikehold på veien reguleres av veglovens ordinære bestemmelser.

Tjøme, 26. april 2001.

Håkon Jansen (sign.)
Elisabeth Vogt (sign.)
Heidi Marie Røseth (sign.)
Jan-Erik Lie (sign.)
Per Gjertsen (sign.)
Kristin Thane Lange (sign.)
Even Kolstad (sign.)(fullmakt for Elisabeth Kolstad)
Nina D. Borgenvik (sign.)
Hjalmar Caspersen (sign.)
Bertha Hansen (sign.)
Fredrik Thorbjørnsen (sign.) for Audrey Thorbjørnsen gnr. 38, bnr. 16."

.....

Den 7. november 2001 ble jordskifterett satt i Tjøme kommunehus.

"Rettsforlik

Mellom eierne av Fellesstranden (heretter kalt Fellesstranden) og Svein Boye Mathisen (heretter kalt Boye), som hjemmelshaver til gnr. 38, bnr. 98 i Tjøme og som eier av brygge nr. 6 på Vestfold jordskifteretts jordskiftekart i sak nr. 4/1999, er inngått flg. overenskomst:

Boye samtykker i at Fellesstranden får anledning til å søke de aktuelle myndigheter om tillatelse til å forlenge hans brygge. En slik evt. forlengelse skal foretas på Fellesstrandens bekostning. Boye har rett til for sin eiendom å beholde de to ytterste plasser - også etter forlengelsen - og Fellesstranden skal i denne forbindelse - på sin bekostning - sørge for like gode fortøyninger til disse plasser som Boye pr. dato har.

Dersom Boye skal selge gnr. 38, bnr. 98 eller han avgår ved døden skal Jan Erik Lie - eller hans rettsetterfølgere til hans eiendom - gnr. 38, bnr. 2, 6 og 24 i Tjøme - ha rett til å kjøpe den angjeldende brygge. Boye har i så tilfelle - for seg og gnr. 38, bnr. 98 - rett til å få tinglyst rett til de to foran nevnte bryggeplasser.

Dersom forlengelse ikke tillates av de angjeldende myndigheter - eller dersom den stoppes av eieren til den grunn der bryggen er oppført - er Fellesstrandens eiere innforstått med at Boye ha rett til å få tinglyst rettighet til å la bryggen bli liggende den i dag er lokalisert. I dette tilfelle skal Boye avgi den nest ytterste plass til Fellesstranden men til gjengjeld også beholde den innerste del av bryggen til bruk for seg og sin eiendom.

Jan Erik Lies foran beskrevne rett til å kjøpe skal også gjelde selv om forlengelse ikke blir tillatt gjennomført.

Saksomkostninger frafalles gjensidig.

Tjøme 7/11.01.

Svein Boye Mathisen (s.)
R. T. Lange (s.) for D. Lange Skår
Gyrd Thane Lange (s.) for Kristine Thane Lange
Håkon Jansen (s.) Nils Jansen (s.)
Bjørn Eriksen (s.) Heidi Røseth (s.)
Jan Erik Lie (s.) Hjalmar Caspersen (s.)
For Wilhelm Nilsen Bertha Hansen (s.)
Hjalmar Caspersen (s.)
Terje Ranchil (s.) for Ørnulf Rasmussen
Even Kolstand (s.)(for Elisabeth Kolstad)
Per Gjertsen (s.) Nina D. Borgenvik (s.)"

Den 14. november 2001 ble jordskifterett satt på Vestfold jordskifterett sine lokaler i Tønsberg.

Parter:
(se dette utdraget side 14 - 17)

.....

Sjøboder (naust):
Jordskifteretten gjorde enstemmig slikt rettsfastsettende

V E D T A K :

Det står i dag 5 sjøboder (naust) på Fellesstranden. Disse ble påvist for retten på befaringen under rettsmøtet 25. og 26.04.2001 og er merket med romertall I-V på eget kart, jf. dok. nr. 56. På nevnte rettsmøte fremkom det hvem som hevdet å være eiere av sjøbodene på Fellesstranden. Partene var enige om å legge det fremkomne til grunn; dvs. at Jan Erik Lie eier sjøbod I, Bertha Hansen og Wilhelm Nilsen eier sjøbod II, Fredrik Thorbjørnsen eier sjøbod III, Nils Georg Jansen eier sjøbod IV og Hans Christian Kruge eier sjøbod V.

Utkast til rettsfastsettende vedtak ble oversendt alle partene og naboene ved skriv av 02.05.2001 (jf. dok. nr. 68). Det ble gitt frist for å si fra om feil eller missforståelser, eller om det likevel ikke var enighet, jf. jordskiftelovens § 17 a fjerde ledd. Det har ikke innkommet bemerkninger til utkastet som herved vedtas uten endringer.

S l u t n i n g :

1. Sjøbod I eies av Jan Erik Lie.
2. Sjøbod II eies av Bertha Hansen og Wilhelm Nilsen.
3. Sjøbod III eies av Fredrik Thorbjørnsen.
4. Sjøbod IV eies av Nils Georg Jansen.
5. Sjøbod V eies av Hans Christian Kruge.

Grensegang:
Jordskifteretten gjorde enstemmig slikt rettsfastsettende

V E D T A K :

Grensene for Fellesstranden, samt gnr. 37, bnr. 7 og gnr. 38, bnr. 28 mot tilstøtende naboeiendommer ble påvist for retten på befaring under rettsmøtet 25.04.2001. Deretter ble grensene avmerket, innmålt, kartlagt og beskrevet i henhold til påvisningene. Utkast til grensebeskrivelse og kart ble oversendt partene og naboene ved skriv av 20.08.2001 (jf. dok. nr. 79). Adv. Eriksen fremholdt på vegne av sine parter ved prosesskrift av 23.10.2001 (dok. nr. 83) at det var feil i grensedele mellom gnr. 37, bnr. 7 og Fellesstranden i nord. På rettsmøtet 07.11.2001 ble det igjen tatt opp om noen hadde innsigelser til utkastet.

Elisabeth Jansen Vogt og Heidi Marie Rødseth v/adv. Eriksen trakk tilbake sin tidligere innsendte innsigelse.
Hein Eddy-Larsen v/adv. Sverre Olav Skogrand fremholdt i hovedsak at grense 8 og grense 10 skulle gå ut i sjøen med samme retning som på land. Eddy-Larsen mente at eiendommen hans gikk ut til marbakken.

Ingen hadde innsigelser til Eddy-Larsen sin grenseopppfatning. Ingen av de tilstedeværende hadde protester til at grense 1 ble trukket i rett linje fra punkt 2 via punkt 1 og ut i sjøen. Retten anser det ikke som aktuelt å fastsette hvor langt den private eiendomsrett går ut i sjøen. Dette har ikke vært tema tidligere.

I utkastet til grensebeskrivelse og jordskiftekart er ikke grensen rundt gnr. 38, bnr. 64 (tidligere vestre del av gnr. 38, bnr. 64) beskrevet eller kartlagt med grensemerker. Retten ser at det kan være hensiktsmessig også å medta denne grensa i nåværende sak selv om det finnes eget målebrev på den. Dataene fra målebrevet vil bli benyttet.

Med ovennevnte endringer vedtas utkastet til grensebeskrivelse og kart som grenser for Fellesstranden, samt gnr. 37, bnr. 7 og gnr. 38, bnr. 28 mot tilstøtende naboer.

S l u t n i n g :

Nedenstående grensebeskrivelse med tilhørende kart vedtas som grenser for Fellesstranden, samt gnr. 37, bnr. 7 og gnr. 38, bnr. 28 mot tilstøtende naboer.

GRENSEBESKRIVELSE

Koordinatsystem: NGO akse III, beregningsgrunnlag 1995
Grensemerker: aluminium, hode preget JSV
Avstander: horisontale mål (meter)
Retninger: beregnet fra grensepunktenes koordinater, angitt i forhold til kartets nordretning (400 graders sirkelinndeling)

Grense 1:

mellom gnr. 29, bnr. 2, eier Dag Ricard Danielsen
på nordre side
og Fellesstranden
på motsatte side

Grensa begynner i sjøen og går med retning 105,5 grader til punkt nr. 1:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
1	JSV bolt i stein			119809.86	-16603.73
		105.5	6.83		
2	Hjørne av steingjerde			119809.27	-16596.92

i grensa mot gnr. 38, bnr. 81.

Grense 2:

mellom gnr. 38, bnr. 81, eier Elsa Synøve Haanes og siden gnr. 38, bnr. 27, eier Elisabeth Kolstad
på østre side
og Fellesstranden
på vestre side

Grensa tar sitt utgangspunkt i grense 1 sitt endepunkt (2):

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
2	Hjørne av steingjerde			119809.27	-16596.92
		197.6	32.83		
3	Grensepunkt i steingjerde			119776.46	-16595.70
		196.0	22.19		
4	Grensepunkt i annen detalj			119754.32	-16594.29
		199.6	3.64		
5	Grensepunkt i annen detalj			119750.68	-16594.27
		196.1	11.60		
6	Kommunal bolt i fjell			119739.10	-16593.56

hvor denne grensa ender i grensa mot gnr. 38, bnr. 121.

Grense 2a:

mellom gnr. 38, bnr. 121, eier Håkon Viggo Jansen
på østre side
og Fellesstranden
på vestre side

Grensa tar sitt utgangspunkt i grense 2 sitt endepunkt (6):

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
6	*(5)* Kommunal bolt i fjell			119739.10	-16593.56
		196.8	48.96		
7	*(4)* Kommunal bolt i jordfast stein			119690.20	-16591.12

hvor denne grensa ender i grensa mot gnr. 38, bnr. 28.
(Punktnummer i parentes tilsvarer punktnummer brukt på målebrevkart for gnr. 38, bnr. 64, målebrev nr. 22-98.)

Grense 2b:

mellom Fellesstranden
på nordre, østre og søndre side
og gnr. 38, bnr. 64, eier Finn Jansen
på de motsatte sider
Grensa tar sitt utgangspunkt i sjøen så langt ut som privat eiendomsrett strekker seg og går med retning 95,3 grader til punkt nr. 31 (50):

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
31	*(50)* Umerket punkt			119739.15	-16620.32
		95.3	2.03		
32	*(10)* Kommunal bolt i fjell			119739.30	-16618.30
		95.5	5.21		
33	*(9)* Kommunal bolt i fjell			119739.67	-16613.10
		151.3	17.08		
34	*(8)* Kommunal bolt i fjell			119727.35	-16601.27
		196.0	38.92		
35	*(6)* Kommunal bolt i fjell			119688.51	-16598.83
		294.7	28.35		
36	*(51)* Umerket punkt			119686.17	-16627.08
		292.9	6.20		
37	*(25)* Kommunal bolt i stein			119685.48	-16633.24

Grensa fortsetter med samme retning (292,9 grader) ut i sjøen så langt som privat eiendomsrett strekker seg.
(Punktnummer i parentes tilsvarer punktnummer brukt på målebrevkart for gnr. 38, bnr. 64, målebrev nr. 22-98.)

Grense 3:

mellom gnr. 38, bnr. 64, eier Håkon Viggo Jansen
på nordre side
og gnr. 38, bnr. 28, eier Eline Eddy-Larsen
på søndre side

Grensa tar sitt utgangspunkt i grense 2a sitt endepunkt (7):

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
7	*(4)* Kommunal bolt i jordfast stein			119690.20	-16591.12

			93.2	10.27	
8	*(1)*	Kommunal bolt i jordfast stein		119691.29	-16580.91

i grensa mot gnr. 38, bnr. 5 og 57 hvor denne grensa ender.
(Punktnummer i parentes tilsvarer punktnummer brukt på målebrevkart for gnr. 38, bnr. 64, målebrev nr. 22-98.)

Grense 4:

mellom gnr. 38, bnr. 5 og 57, eier Rolf Adolf Alfsen
på nordøstre side
og 38, bnr. 28, eier Eline Eddy-Larsen
på sørvestre side

Grensa tar sitt utgangspunkt i grense 3 sitt endepunkt (8):

Punkt nr.		Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
8	*(1)*	Kommunal bolt i jordfast stein			119691.29	-16580.91
			145.9	5.53		
9		Grensepunkt i steingjerde			119687.64	-16576.76
			143.9	7.45		
10		Grensepunkt i steingjerde			119682.90	-16571.01
			134.5	5.99		
11		Grensepunkt i steingjerde			119679.81	-16565.88
			122.0	2.38		
12		Grensepunkt i steingjerde			119679.00	-16563.65
			104.1	9.23		
13		JSV bolt i fjell			119678.41	-16554.43
			107.6	2.73		
14		Grensepunkt i steingjerde			119678.08	-16551.72
			137.0	6.61		
15		Grensepunkt i steingjerde			119674.45	-16546.20
			167.2	7.29		
16		Grensepunkt i steingjerde			119668.10	-16542.61
			176.8	7.75		
17		Grensepunkt i steingjerde			119660.86	-16539.85
			176.3	6.39		
18	*(25)*	Kommunal bolt i jordfast stein			119654.91	-16537.52

hvor denne grensa ender i grensa mot gnr. 38, bnr. 40.
(Punktnummer 1 i parentes tilsvarer punktnummer brukt på målebrevkart for gnr. 38, bnr. 64, målebrev nr. 22-98, punktnummer 25 i parentes tilsvarer punktnummer brukt på målebrevkart for gnr. 38, bnr. 40, målebrev nr. 25-88.)

Grense 5:

mellom mellom gnr. 38, bnr. 28, eier Eline Eddy-Larsen
på nordre side
og 38, bnr. 40, eier Marie Louise Lunde
på søndre side

Grensa tar sitt utgangspunkt i grense 4 sitt endepunkt (18):

Punkt nr.		Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
18	*(25)*	Kommunal bolt i jordfast stein			119654.91	-16537.52
			289.6	17.49		
19	*(27)*	Kommunal bolt i fjell			119652.07	-16554.78

hvor denne grensa ender i grensa mot gnr. 37, bnr. 7.

(Punktnummer i parentes tilsvarer punktnummer brukt på målebrevkart for gnr. 38, bnr. 40, målebrev nr. 25-88.)

Grense 6:

mellom gnr. 37, bnr. 7, eiere Hein Eddy-Larsen og Eline Eddy-Larsen
på søndre side
og gnr. 38, bnr. 28, eier Eline Eddy-Larsen
på nordre side

Grensa tar sitt utgangspunkt i grense 5 sitt endepunkt (19):

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
19 *(27)*	Kommunal bolt i fjell			119652.07	-16554.78
		289.6	12.27		
20 *(26)*	Kommunal bolt i fjell			119650.08	-16566.89
		305.8	22.25		
21	JSV bolt i jordfast stein			119652.10	-16589.05

hor denne grensa ender i grensa mot Fellstranden.
(Punktnummer i parentes tilsvarer punktnummer brukt på målebrevkart for gnr. 38, bnr. 40, målebrev nr. 25-88.)

Grense 7:

mellom Fellesstranden
på vestre side
og gnr. 38, bnr. 28, eier Eline Eddy-Larsen
på østre side

Grensa tar sitt utgangspunkt i grense 6 sitt endepunkt (21):

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
21	JSV bolt i jordfast stein			119652.10	-16589.05
		396.5	38.15		
7	Kommunal bolt i jordfast stein			119690.20	-16591.12

hvor denne grensa ender i grense 2a sitt endepunkt og grense 3 sitt utgangspunkt (7).

Grense 8:

mellom gnr. 37, bnr. 7, eiere Hein Eddy-Larsen og Eline Eddy-Larsen
på søndre side
og Fellesstranden
på nordre side

Grensa tar sitt utgangspunkt i grense 6 sitt endepunkt og grense 7 sitt utgangspunkt (21):

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
21	JSV bolt i jordfast stein			119652.10	-16589.05

og fortsetter med retning 305,9 grader videre ut til og ut i sjøen så langt privat eiendomsrett går.

Grense 9:

mellom gnr. 38, bnr. 40, eier Marie Louise Lunde
på østre side
og gnr. 37, bnr. 7, eiere Hein Eddy-Larsen og Eline Eddy-Larsen
på vestre side

Grensa tar sitt utgangspunkt i grense 5 sitt endepunkt og grense 6 sitt utgangspunkt (19):

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
19 *(27)*	Kommunal bolt i fjell			119652.07	-16554.78
		203.9	38.15		
22 *(28)*	Kommunal bolt i fjell			119613.99	-16557.11
		289.2	10.02		
23 *(14)*	Kommunal bolt i fjell			119612.30	-16566.99

hvor denne grensa ender i grensa mot Fellesstranden.
(Punktnummer i parentes tilsvarer punktnummer brukt på målebrevkart for gnr. 38, bnr. 40, målebrev nr. 25-88.)

Grense 10:

mellom Fellesstranden
på søndre side
og gnr. 37, bnr. 7, eiere Hein Eddy-Larsen og Eline Eddy-Larsen
på nordre side

Grensa tar sitt utgangspunkt i grense 9 sitt endepunkt (23):

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
23 *(14)*	Kommunal bolt i fjell			119612.30	-16566.99
		308.8	36.10		
24	JSV bolt i jordfast stein			119617.26	-16602.75

og videre ut i sjøen med samme retning (308,8 grader) så langt privat eiendom går.
(Punktnummer i parentes tilsvarer punktnummer brukt på målebrevkart for gnr. 38, bnr. 40, målebrev nr. 25-88.)

Grense 11:

mellom gnr. 38, bnr. 40, eier Marie Louise Lunde
på sørøstre side
og Fellesstranden
på nordvestre side

Grensa tar sitt utgangspunkt i grense 9 sitt endepunkt og grense 10 sitt utgangspunkt (23):

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
23 *(14)*	Kommunal bolt i fjell			119612.30	-16566.99
		193.3	27.60		
25 *(13)*	Kommunal bolt i fjell			119584.85	-16564.11
		259.7	30.17		
26 *(7)*	Kommunal bolt i jordfast stein			119567.00	-16588.43
		227.1	30.19		

27	*(6)*	Gjerdestolpe		119539.51	-16600.92
			226.8 18.49		
28	*(5)*	Borhull i stein		119522.64	-16608.48
			228.4 6.07		
29	*(4)*	Umerket punkt		119517.16	-16611.10

i grensa mot gnr. 38, bnr. 40 hvor denne grensa ender.
(Punktnummer i parentes tilsvarer punktnummer brukt på målebrevkart for gnr. 38, bnr. 40, målebrev nr. 25-88.)

Grense 12:

mellom gnr. 38, bnr. 20, eier Jan Petter Collier
på sørøstre side
og Fellesstranden
på nordvestre side

Grensa tar sitt utgangspunkt i grense 11 sitt endepunkt (29):

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
29	Umerket punkt			119517.16	-16611.10
		228.4	6.21		
30	Kors i stein			119511.55	-16613.78

og videre med samme retning (228,4 grader) ut i sjøen så langt privat eiendomsrett går.

.....

Den 18. september 2002 ble jordskifterett satt i Tjøme kommunehus.

Rettens formann: Jordskiftedommer Håkon Brørvik
Jordskiftemeddommere: 1. Arne Henrik Berg, Helgeroa
2. Torill Levernes, Melsomvik
Sak nr: 4/1999, Sønstegård i Tjøme kommune
Protokollfører: Rettens formann

Saksøker:
19. Elisabeth Kolstad, Li søndre, Bergsmeieriv. 250, 2350 Nes på Hedmark, eier av gnr. 38, bnr. 27 i Tjøme kommune.
22. Lars og Elisabeth Jerkø, Postboks 135, 1322 Høvik, eiere av gnr. 29, bnr. 71 i Tjøme kommune.
Prosessfullmektig for partene 21 og 24: Advokat Jan R. Krohn, P.b. 1369 Vika, 0114 Oslo

Saksøkt:

9. Elisabeth Jansen Vogt, Agathe Grøndahls Gate 10, 0478 Oslo, medeier av gnr. 38, bnr. 1 i Tjøme kommune.
Heidi Marie Røseth, Tjønnåsv. 18, 3148 Hvasser, medeier av gnr. 38, bnr. 1 i Tjøme kommune.

Prosessfullmektig for part 11: Advokat Bjørn Eriksen, Boks 8, 3165 Tjøme

Saken gjelder: Tvist om båtplasser/bryggeretter.

Elisabeth Kolstad og Lars og Elisabeth Jerkø, alle v/advokat Jan R. Krohn holdt innledningsforedrag. De la ned slik

påstand:

"1. Eierne av gnr 38 bnr 27 og gnr 29 bnr 71, begge i Tjøme kommune, gis fortrinnsrett i forhold til eierne av gnr 38 bnr 1 i Tjøme kommune ved tildeling av et nødvendig antall båtplasser ved det utvidede bryggeprosjektet i Fellesstranda.

2. Saksøkerne tilkjennes saksomkostninger med tillegg av 12 % p.a. fra forfall og til betaling skjer."

Elisabeth Jansen Vogt og Heidi Marie Røseth v/adv. Bjørn Eriksen holdt innledningsforedrag. De la ned slik

påstand:

"Elisabeth Jansen Vogt og Heidi Marie Røseth frifinnes og tilkjennes saksomkostninger."

Retten avsa enstemmig slik

DOM:

Tvisten gjelder rettigheter til båt- og/eller bryggeplasser på Hvasser i Tjøme kommune. Saksøkerne Elisabeth Kolstad, eier av gnr. 38, bnr. 27, og Lars og Elisabeth Jerkø, eiere av gnr. 29, bnr. 71, hevder å ha overtatt båt- og bryggerettigheter fra gnr. 38, bnr. 1. De saksøkte, Elisabeth Jansen Vogt og Heidi Marie Røseth, er eiere av gnr. 38, bnr. 1.

Domsslutning:

1. Gnr. 38, bnr. 27, eier Elisabeth Kolstad og gnr. 29, bnr. 71, eiere Lars og Elisabeth Jerkø har til sammen rett til 2 - to - båtplasser ved eksisterende brygger eller ved forlengelsen av disse, i Fellesstranden.

   Båtplassene går i fratrekk fra de båtplasser gnr. 38, bnr. 1 har etter utskiftningen i 1933.

2. Dommen settes til forhånds påanke, jf. jordskifteloven § 62 andre ledd andre setning.

3. Saksomkostninger tilkjennes ikke, jf. tvistemålsloven § 174 første ledd.

Den 30. april 2003 ble jordskifterett satt i Vestfold jordskifterett sin lokaler i Tønsberg.

Rettens formann: Jordskiftedommer Håkon Brørvik
Jordskiftemeddommere: 1. Arne Henrik Berg, Helgeroa
2. Torill Levernes, Melsomvik
Sak nr: 4/1999, Sønstegård i Tjøme kommune
Protokollfører: Rettens formann

Parter:
(se dette utdraget side 14 - 17)

Saken gjelder: Rettsutgreiing og bruksordning angående båt- og bryggerettigheter.

.....

Retten gjorde enstemmig slikt rettsfastsettende og regulerende

v e d t a k :

.....

S l u t n i n g :

I. FELLESSTRANDEN LIGGER I SAMEIE MELLOM FØLGENDE EIENDOMMER OG MED FØLGENDE EIERANDEL (prosent)**:**

Gnr/Bnr	*Eier(e)*	*Andel*
36/1	Kristine Thane Lange og Reidar Thane Lange	12,96 %
36/11,12 37/2,3,4,6	Per A. Gjertsen	31,39 %
36/15	Bertha W. Simensen, Hanne Kittelsen, Bjørn Olsen, Nina Borgenvik, Dag Ricard Danielsen, Helle Danielsen	12,96 %
37/1, 38/17	Nils Georg Jansen og Håkon Viggo Jansen	7,75 %
38/1	Elisabeth Jansen Vogt og Heidi M. Røseth	9,53 %
38/2,6,18	Jan Erik Lie	17,47 %
38/3	Bertha Hansen og Wilhelm Nilsen	4,76 %
38/5	Rolf Adolf Alfsen	3,18 %
	Sum	*100,00 %*

II. FORDELING AV BÅTPLASSER VED FORLENGELSE AV BRYGGENE

Fordelingen av båtplassene foregår etter prinsippet nevnt ovenfor og vil ved 53 båtplasser bli som følger (inkluderer frasolgte/avgitte båtplasser):

Gnr/Bnr	Dagens eier(e)	Basis båt-plass	Totalt antall båt-plasser
36/1	Kristine Thane Lange og Reidar Thane Lange	1	6
36/15	Bertha W. Simensen, Hanne Kittelsen Rustad, Bjørn Olsen,Nina Borgenvik, Dag Ricard Danielsen, Helle Danielsen	1	6
36/11,12 37/2,3,4,6	Per A. Gjertsen	6	17
37/1 38/17	Nils Georg Jansen og Håkon Viggo Jansen	2	5
38/1	Elisabeth Jansen Vogt og Heidi M. Røseth	1	5
38/2,6,18	Jan Erik Lie	3	9
38/3	Bertha Hansen og Wilhelm Nilsen	1	3
38/5	Rolf A. Alfsen (omtvistet)	1	2
Sum		16	53

.....

Den 12. juni 2003 ble jordskifterett satt i Vestfold jordskifterett sine lokaler i Tønsberg.

Rettens formann: Jordskiftedommer Håkon Brørvik
Jordskiftemeddommere: 1. Arne Henrik Berg, Helgeroa
2. Torill Levernes, Melsomvik
Sak nr: 4/1999, Sønstegård i Tjøme kommune
Protokollfører: Rettens formann

Parter:

1. Per Arnt Gjertsen, Oppegårdsv. 41, 3148 Hvasser, eier av gnr. 36, bnr. 10, 11, 12, gnr. 37, bnr. 2, 3, 4, 6 og 32 i Tjøme kommune.
   Prosessfullmektig: Adv. Johan M. Holst, Postboks 653 Sentrum, 3101 Tønsberg

2. Kristine Thane Lange, Åsstubben 66, 0381 Oslo, medeier av gnr. 36, bnr. 1 og 5 i Tjøme kommune.

   Reidar Thane Lange, Prof. Kohts v 21, 1366 Lysaker, medeier av gnr. 36, bnr. 1 og 5 i Tjøme kommune.

3. Bertha W. Simensen, Hvasserv. 152, 3148 Hvasser, medeier av gnr. 36, bnr. 15 i Tjøme kommune.

   Hanne Kittelsen Rustad, Bankveien 34 B, 1362 Hosle, medeier av gnr. 36, bnr. 15 i Tjøme kommune.

Bjørn Olsen, Hvasserveien 164, 3148 Hvasser, medeier av gnr. 36, bnr. 15 i Tjøme kommune.

Nina Borgenvik, Dramsåsveien 11, 3148 Hvasser, medeier av gnr. 36, bnr. 15 i Tjøme kommune.

Dag Ricard Danielsen, Nesgårdsveien 51, 3148 Hvasser, medeier av gnr. 36, bnr. 15 i Tjøme kommune.

Helle Danielsen, Puttenveien 4, 3148 Hvasser, medeier av gnr. 36, bnr. 15 i Tjøme kommune.

4. Dagmar Lange Skår, 4139 Fister, eier av gnr. 36, bnr. 21 i Tjøme kommune.

5. Nils Georg Jansen, Oppegårdsv. 39, 3148 Hvasser, medeier av gnr. 37, bnr. 1 og gnr. 38, bnr. 17 i Tjøme kommune.

   Håkon Viggo Jansen, Oppegårdsv. 35, 3148 Hvasser, medeier av gnr. 37, bnr. 1 og gnr. 38, bnr. 17, eier av gnr. 38, bnr. 121 i Tjøme kommune.

   Prosessfullmektig: Advokatfirma Skjerve-Nielssen & Brinch v/h.r. adv. Harald Skjerve-Nielssen, Postboks 239, Sentrum, 0103 Oslo

6. Eline Eddy-Larsen, Gaustadveien 12 A, 0372 Oslo, eier av gnr. 37, bnr. 7, eier av gnr. 38, bnr. 28 i Tjøme kommune.

   Prosessfullmektig: Adv. Sverre Olav Skogrand, Postboks 25, 1375 Billingstad.

7. Hjalmar Caspersen, Gravdalsvn. 10, 0756 Oslo, eier av gnr. 37, bnr. 15 og 31 i Tjøme kommune.

8. Eva Marie Motzfeldt, Oppegårdsv. 71, 3148 Hvasser, eier av gnr. 37, bnr. 36 i Tjøme kommune.

9. Elisabeth Jansen Vogt, Agathe Grøndahls Gate 10, 0478 Oslo, medeier av gnr. 38, bnr. 1 i Tjøme kommune.

   Heidi Marie Røseth, Tjønnåsv. 18, 3148 Hvasser, medeier av gnr. 38, bnr. 1 i Tjøme kommune.

   Prosessfullmektig: Adv. Bjørn Eriksen, Boks 8, 3165 Tjøme

10. Jan Erik Lie, Oppegårdsv. 26 A, 3148 Hvasser, eier av gnr. 38, bnr. 2, 6, 18, 24 og 44 i Tjøme kommune.
    Prosessfullmektig: Adv. Truls A. Skjerve, Postboks 170, Sentrum, 3101 Tønsberg.

11. Bertha Hansen, Spireaveien 13 E, 0580 Oslo, medeier av gnr. 38, bnr. 3 i Tjøme kommune.

    Wilhelm Nilsen, Oppegårdsv. 15, 3148 Hvasser, medeier av gnr. 38, bnr. 3 i Tjøme kommune.

12. Rolf Adolf Alfsen, Otto Rugesv. 65, 1375 Billingstad, eier av gnr. 38, bnr. 5 og 57 i Tjøme kommune.
    Prosessfullmektig: Adv. Johan M. Holst, Postboks 653 Sentrum, 3101 Tønsberg

13. Audrey Thorbjørnsen, Oppegårdsv. 21, 3148 Hvasser, eier av gnr. 38, bnr. 16 i Tjøme kommune.

14. Anne Fredrikke Schreiner, Dælenenggata 11 C, 0567 Oslo, medeier av gnr. 38, bnr. 31 i Tjøme kommune.

    Johan Christian Schreiner, Jan Smedstadsv. 14, 0377 Oslo medeier av gnr. 38, bnr. 31 i Tjøme kommune.

15. Ørnulf Rasmussen, H. W. Friisv. 1, 6007 Ålesund, eier av gnr. 38, bnr. 33 i Tjøme kommune.

16. Finn Åge Jansen, Båtbyggerstien 5, 3148 Hvasser, eier av gnr. 38, bnr. 64 i Tjøme kommune.
    Prosessfullmektig: Advokatfirma Skjerve-Nielssen & Brinch v/h.r. adv. Harald Skjerve-Nielssen, Postboks 239, Sentrum, 0103 Oslo

17. Heidi Marie og Ingar Røseth, Tjønnåsv. 18, 3148 Hvasser, eiere av gnr. 38, bnr. 113 i Tjøme kommune.

18. Hedvig Dyrstad, Jørestrandvn. 1, 3148 Hvasser, eier av gnr. 38, bnr. 29 i Tjøme kommune.

19. Elisabeth Kolstad, Li søndre, Bergsmeieriv. 250, 2350 Nes på Hedmark, eier av gnr. 38, bnr. 27 i Tjøme kommune.

20. Fredrik Thorbjørnsen, Liavn. 24, 3148 Hvasser, eier av gnr. 38, bnr. 23 i Tjøme kommune.

21. Hans Chr. Kruge, Jørestrandvn. 15 b, 3148 Hvasser.

22. Lars og Elisabeth Jerkø, Postboks 135, 1322 Høvik, eiere av gnr. 29, bnr. 71 i Tjøme kommune.

23. Anne Brit Opstad, Ravnkollbakken 25, 0971 Oslo, eier av gnr. 37, bnr. 39 i Tjøme kommune.

24. Svein Boye Mathisen, Båtbyggerstien 29, 3148 Hvasser, eier av gnr. 38, bnr. 98 i Tjøme kommune.
    Prosessfullmektig: Adv. Peter Bjørnskau, Postboks 170, Sentrum, 3101 Tønsberg

25. Johan Gerhard L'Orange, Sondrevegen 2b, 0378 Oslo, eier av gnr. 36, bnr. 17 i Tjøme kommune.

26. Louis Nicolai Ramm, Heggelibakken 49, 0375 Oslo, eier av gnr. 38, bnr. 56 i Tjøme kommune.

Naboer:

Jan Petter Collier, Frognerseterveien 2 B, 0383 Oslo, eier av gnr. 38, bnr. 20 i Tjøme kommune.

Marie Louise Lunde, Vækerøveien 75 1, 0383 Oslo, eier av gnr. 38, bnr. 40 i Tjøme kommune.
Prosessfullmektig: Adv. Sverre Olav Skogrand, Postboks 25, 1375 Billingstad.

Elsa Synøve Haanes, Heggeliveien 45 B, 0375 Oslo, eier av gnr. 29, bnr. 106 og gnr. 38, bnr. 81 i Tjøme kommune.

Dag Ricard Danielsen, Nesgårdv. 51, 3148 Hvasser, eier av gnr. 29, bnr. 2 i Tjøme kommune.

Unni Selliseth Lyford, Nils Collett Vogts vei 24, 0765 Oslo, eier av gnr. 37, bnr. 29 i Tjøme kommune.

Saken gjelder: Rettsutgreiing m.m. for båt- og bryggerettigheter.

.....

Retten gjorde enstemmig slikt rettsfastsettende

v e d t a k :

Dette vedtaket gjelder hvem som eier bryggene på Fellesstranden slik disse ligger i dag, samt hva som er frasolgt av båt- og bryggerettigheter fra sameierene av Fellesstranden, hvor mange båtplasser den enkelte bruksrettshaver disponerer, m.m. Vedtaket gjøres i henhold til jordskifteloven § 17 a tredje ledd. Ved dette vedtaket avsluttes saken, og det tas derfor også avgjørelse om saksomkostninger og fordeling av jordskiftekostnadene.

Fellesstranden er et sameie mellom en rekke bruk under gnr. 36, 37 og 38 i Tjøme kommune slik det fremgår av vedtaket i denne saken 30.04.2003. Utstrekningen av Fellesstranden fremgår av grensebeskrivelse og jordskiftekart utarbeidet i denne saken (JSV-kartarkiv nr. 1131), vedtatt i rettsmøte 14.11.2001.

.....

"FORLIK

Mellom Anne Schreiner og Johan Schreiner, nedenfor betegnet Schreiner, på den ene side og Rolf Adolf Alfsen, nedenfor betegnet Alfsen, på den annen side er det inngått nedenstående forlik:

1. Schreiner eier eiendommen gnr. 38, bnr. 31, "Aspelund" i Tjøme kommune.

2. Alfsen eier eiendommen gnr. 38, bnr. 5, "Oppegård" i Tjøme kommune.

3. I grunnboken for bnr. 5 fremgår i dagboknr. 1071 at bnr. 31 har rett til å oppføre brygge herpå i følge skjøte. Dagboknr. 769/42. Tinglyst 28-4 1942.

4. Alfsen har ført opp brygge, som Schreiner bestrider retten til til fortrengsel for Schreiners påståtte rettigheter sammenholdt med utskiftning i 1933.

5. Vestfold Jordskifterett har i sak 4/199 fastslått at de omstridte rettigheter omfatter 2 båtplasser på angjeldende brygge.

6. Schreiner og Alfsen er blitt enige om å fremlegge for Jordskifteretten til protokollasjon nærværende forlik.

7. Gnr. 38, bnr. 31, Schreiner skal fra nå av og i fremtiden ha rett til den ytterste dypvannsplassen på nordsiden av den eksisterende bryggen, uansett om denne blir forlenget eller ikke. Videre skal Schreiner ha rett til den best mulige båtplass på grunt vann til en "flatbånning" på nordsiden av bryggen, under forutsetning av at bruken av en slik plass for "flatbånning" ikke skjer til fortrengsel for andre sameieres rettigheter, herunder aksept fra Per Gjertsen av dette forliket mellom Schreiner og Alfsen. Disse rettighetene tilhører gnr. 38, bnr. 31.

8. Alfsens eiendom, gnr. 38, bnr. 5, skal fra nå av og i fremtiden ha rett til en dypvannsplass på denne bryggen. Dersom det er rom for to "flatbånninger" skal Alfsen ha en slik i tillegg.

9. Alfsen forplikter seg til å bære sine egne og Schreiners andel av de omkostninger som påløper i forbindelse med den planlagte forlengelse av bryggen.

10. Hvis det viser seg nå eller senere at det blir anledning til 3 plasser for Schreiner/Alfsen skal den tredje plassen (dypvannsplass) tilhøre gnr. 38, bnr. 31 Schreiner.

11. Partene bærer sine egne omkostninger og begjærer saken hevet som forlikt.

Oslo/Tjøme 19. mai 2003.

Rolf Adolf Alfsen (s.) Anne Schreiner (s.) Johan Schreiner (s.)"

.....

S L U T N I N G :

I. EIERE AV DAGENS BRYGGER

Brygge nr:	*Gnr/Bnr:*	*Eier:*
1	38/5 37/2	Rolf Adolf Rolfsen Per Gjertsen
2	38/3 38/16	Bertha Hansen og Wilhelm Nilsen Audrey Thorbjørnsen
3	37/1 og 38/17	Håkon Viggo Jansen og Nils Georg Jansen
4	38/33	Ørnulf Rasmussen
5	38/1	Elisabeth Jansen Vogt og Marie Rødseth

II. BÅTPLASSER FRASOLGT SAMEIERENE AV FELLESSTRANDEN

Gnr/ Bnr:	*Eier:*	*Totalt antall båt-plasser: (*)*	*Frasolgte båt-plasser*	*Disponible båtplasser: (*)*
36/1	Kristine Thane Lange og Reidar Thane Lange	6	3	3
36/15	Bertha W. Simensen, Hanne Kittelsen Rustad, Bjørn Olsen, Nina Borgenvik, Dag Ricard Danielsen, Helle Danielsen	6	0	6
36/11,12 37/2,3,4,6	Per A. Gjertsen	17	5	12
37/1 38/17	Nils Georg Jansen og Håkon Viggo Jansen	5	0	5
38/1	Elisabeth Jansen Vogt og Heidi M. Røseth	5	5	0
38/2, 6	Jan Erik Lie	7	3	4
38/3	Bertha Hansen og Wilhelm Nilsen	3	0	3
38/5	Rolf A. Alfsen	2	1	1
38/18	Jan Erik Lie	2	2	0
Sum		53		

* = antall båtplasser etter forlengelse av bryggene

BÅTPLASSER PÅ FELLESSTRANDEN TILHØRENDE BRUKSBERETTIGEDE

Herskede eiendom Gnr/Bnr:	***Eier herskende eiendom:***	***Antall båt-plasser***	***Tjenende eiendom Gnr/Bnr:***	***Eier tjenende eiendom:***
36/17	Johan Gerhard L'Orange	1	36/1	Kristine Thane Lange og Reidar Thane Lange
36/21	Dagmar Lange Skår	2	36/1	- " -
36/25	Eivind Stange	1*	36/11	Per A. Gjertsen
36/ ?	Bertha Rasmussen i 1933	1*	- " -	- " -
37/15	Hjalmar Caspersen	1	37/2	- " -
37/36	Eva Marie Motzfeldt	1	- " -	- " -
37/39	Anne Brit Opstad	1	- " -	- " -
29/71 38/27	Lars og Elisabeth Jerkø Elisabeth Kolstad	2	38/1	Elisabeth Jansen Vogt og Heidi M. Røseth
38/29	Hedvig Dyrstad	1	- " -	- " -
38/31	Anne Schreiner og Johan Schreiner	1	38/5	Rolf Adolf Alfsen
38/56	Louis Nicolay Ramm	1	38/1	Elisabeth Jansen Vogt og Heidi M. Røseth
38/113	Ingar Røseth	1	- " -	- " -
38/23	Fredrik Thorbjønsen	1	38/2	Jan Erik Lie
38/16	Audrey Thorbjørnsen	2	38/6	- " -
38/33	Ørnulf Rasmussen	2	38/18	- " -

* Antall båtplasser prejudisielt lagt til grunn.

ANDRE BRUKSRETTER PÅ FELLESSTRANDEN

Gnr. 38, bnr. 64 (Båtbyggeriet), eier Finn Jansen, har rett til 5 opplagsplasser på Fellesstranden, jf. rettsforlik inngått 26.04.2001.

Gnr. 38, bnr. 33, eier Ørnulf Rasmussen har rett til å ha brygge oppført på Fellsstranden (brygge 4, jf. dok. nr. 56).

Gnr. 38, bnr. 98 har rett til for sin(e) båtplass(er) på sydsiden av brygge 6 å benytte sjøgrunn tilhørende Fellesstranden.

.....

TINGLYSING

Et utdrag av rettsboken tinglyses på følgende eiendommer i Tjøme kommune:

Gnr. 29, bnr. 2, 71, 106.

Gnr. 36, bnr. 1, 11, 12, 15, 17, 21, 25.

Gnr. 37, bnr. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 15, 36, 39.

Gnr. 38, bnr. 1, 2, 3, 5, 6, 16, 17, 18, 20, 23, 24, 27, 28, 29, 31, 33, 40, 56, 57, 64, 81, 98, 113, 121.

AVSLUTNING OG IKRAFTTREDEN

Saken er ferdigbehandlet, den avsluttes herved og trer i kraft straks den er rettskraftig.

Retten hevet.
Tønsberg, 12.06.2003.

Håkon Brørvik (s.)

Arne Henrik Berg (s.) Torill Levernes (s.)

Rett utdrag:

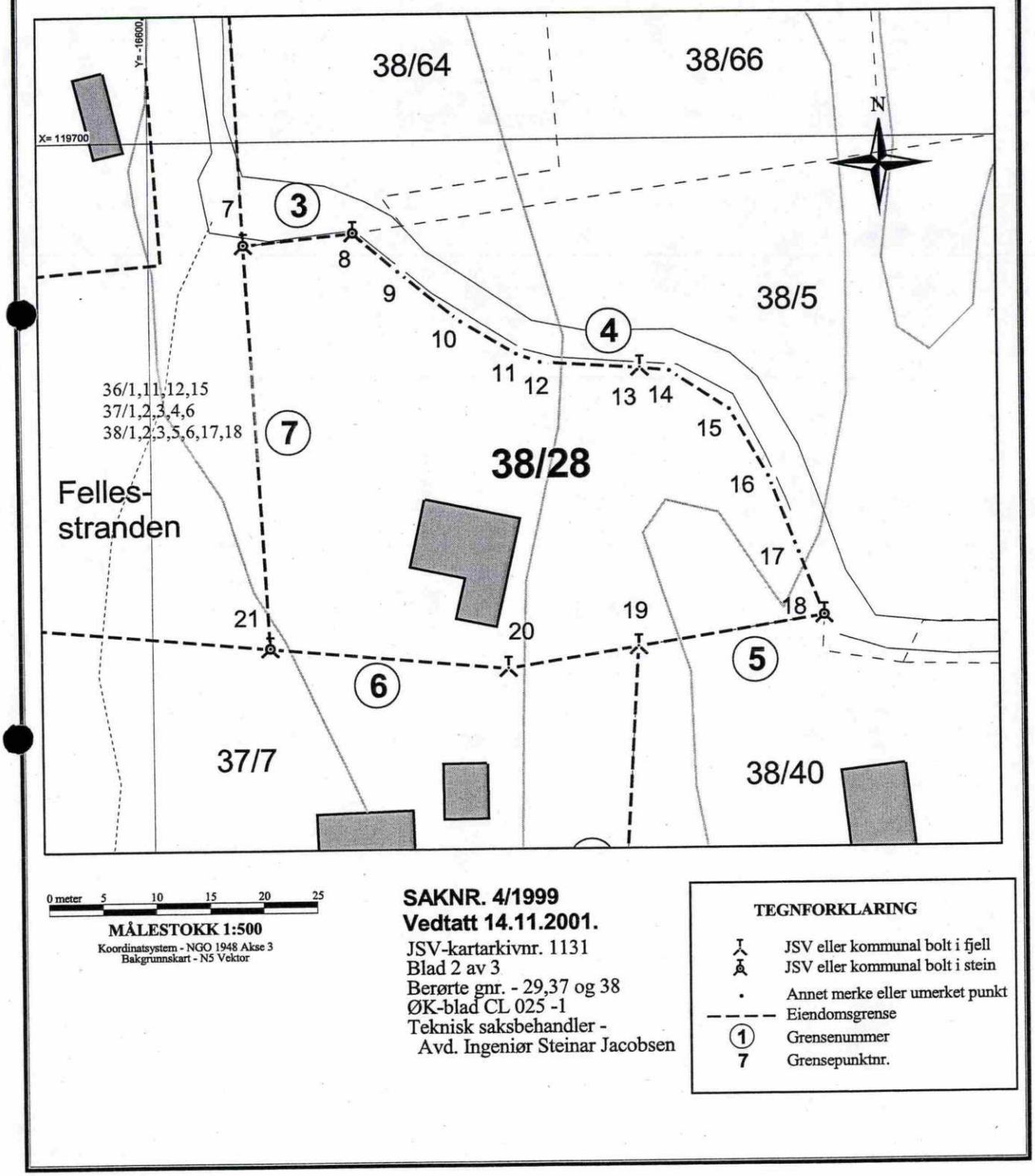


VESTFOLD JORDSKIFTERETT

Jordskiftekart over

SØNSTEGÅRD

i Tjøme kommune



0 meter 5 10 15 20 25

MÅLESTOKK 1:500

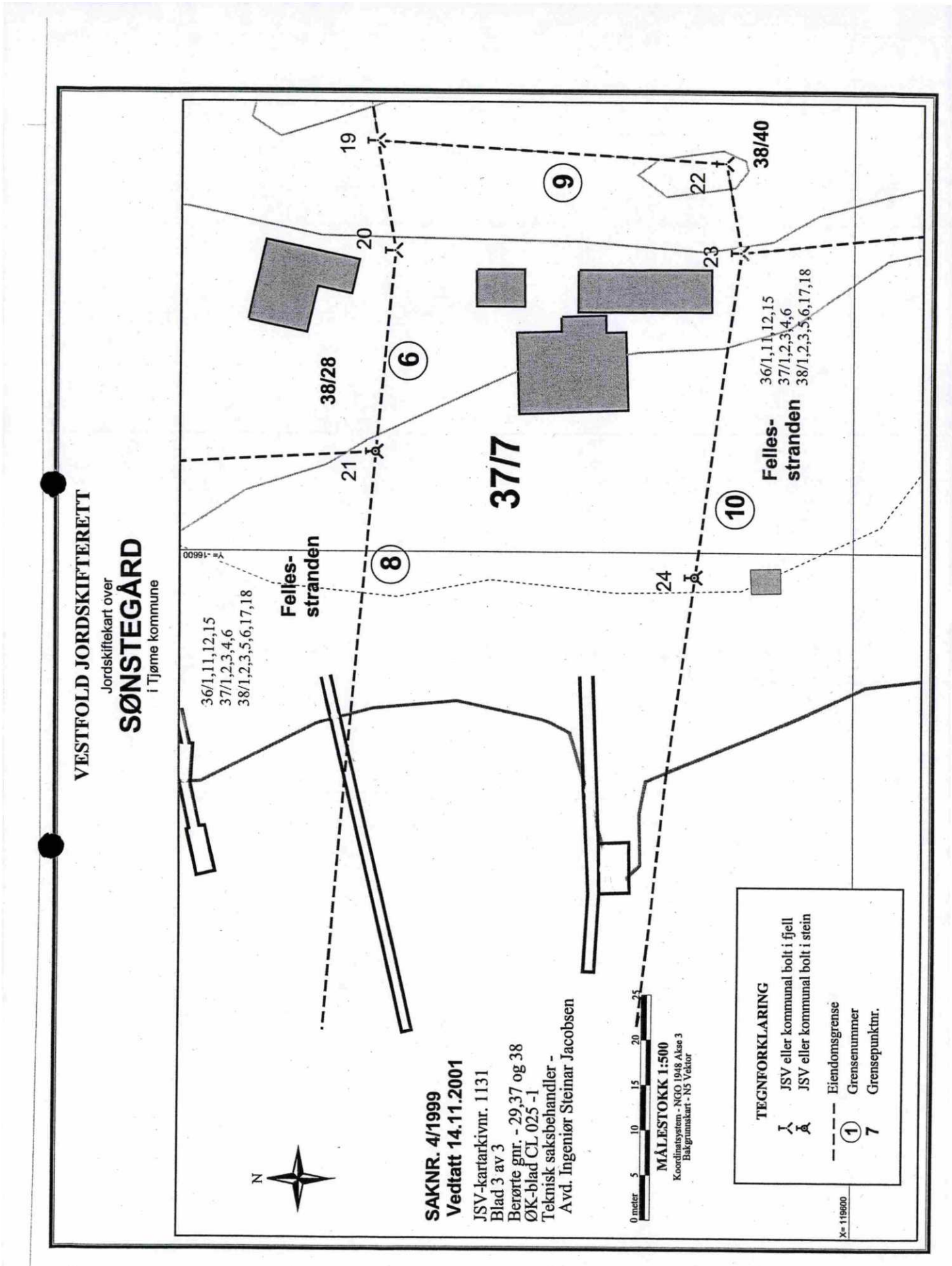
Koordinatsystem - NGO 1948 Akse 3
Bakgrunnskart - N5 Vektor

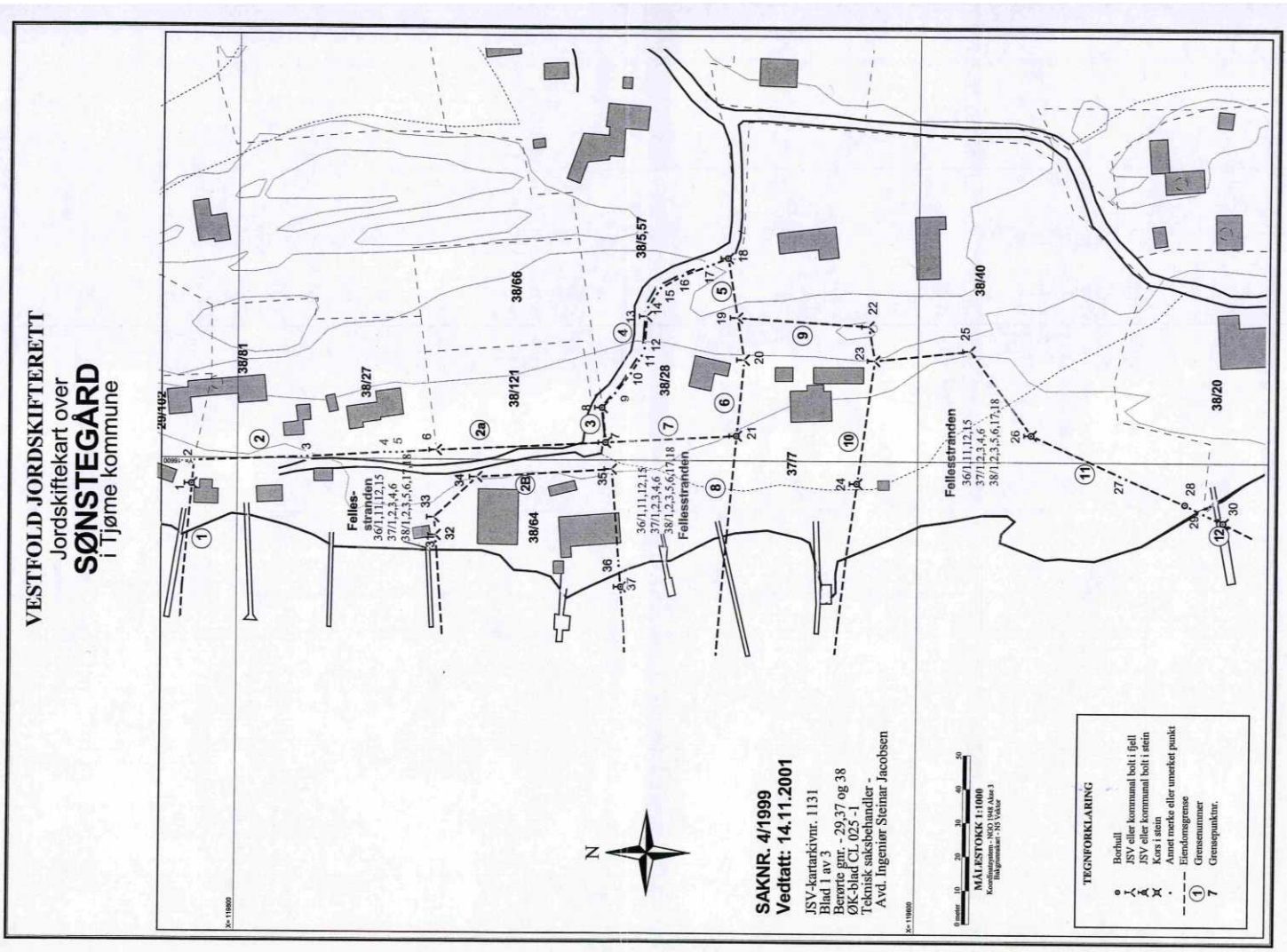
SAKNR. 4/1999
Vedtatt 14.11.2001.

JSV-kartarkivnr. 1131
Blad 2 av 3
Berørte gnr. - 29,37 og 38
ØK-blad CL 025 -1
Teknisk saksbehandler -
Avd. Ingeniør Steinar Jacobsen

TEGNFORKLARING

- JSV eller kommunal bolt i fjell
- JSV eller kommunal bolt i stein
- Annet merke eller umerket punkt
- Eiendomsgrense
- (1) Grensenummer
- 7 Grensepunktnr.


VESTFOLD JORDSKIFTERETT
Jordskiftekart over
SØNSTEGÅRD
i Tjøme kommune
SAKNR. 4/1999
Vedtatt 14.11.2001
JSV-kartarkivnr. 1131
Blad 3 av 3
Berørte gnr. - 29,37 og 38
ØK-blad CL 025 -1
Teknisk saksbehandler -
Avd. Ingeniør Steinar Jacobsen
MÅLESTOKK 1:500
Koordinatsystem - NGO 1948 Akse 3
Bakgrunnskart - N5 Vektor
0 meter 5 10 15 20 25
N
TEGNFORKLARING
JSV eller kommunal bolt i fjell
JSV eller kommunal bolt i stein
Eiendomsgrense
1 Grensenummer
7 Grensepunktnr.
X= 119600
Y= -16600
37/7
38/28
38/40
Felles-stranden
Felles-stranden
36/1,11,12,15
37/1,2,3,4,6
38/1,2,3,5,6,17,18
36/1,11,12,15
37/1,2,3,4,6
38/1,2,3,5,6,17,18
19
20
21
22
23
24
6
8
9
10


VESTFOLD JORDSKIFTERETT
Jordskiftekart over
SØNSTEGÅRD
i Tjøme kommune
SAKNR. 4/1999
Vedtatt: 14.11.2001
JSV-kartarkivnr. 1131
Blad 1 av 3
Berørte gnr. - 29,37 og 38
ØK-blad CL 025 -1
Teknisk saksbehandler -
Avd. Ingeniør Steinar Jacobsen
MÅLESTOKK 1:1000
Koordinatsystem - NGO 1948 Akse 3
Bakgrunnskart - NS Vektor
TEGNFORKLARING
Borhull
JSV eller kommunal bolt i fjell
JSV eller kommunal bolt i stein
Kors i stein
Annet merke eller umerket punkt
Eiendomsgrense
Grensenummer
Grensepunktnr.
N
38/66
38/5,57
38/81
38/27
38/121
38/28
38/40
38/64
37/7
38/20
Felles-stranden
36/1,11,12,15
37/1,2,3,4,6
38/1,2,3,5,6,17,18

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00114501	02.12.2025	13250185

Ident
2004/6265/91

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kildeinformasjon: Gammel arkivreferanse: A6, Sted: Tønsberg sorenskriveri, Tønsberg by, Nøtterøy og Tjøme, Oppbevaringssted: SAK
http://www.arkivverket.no/URN:NBN:no-a1450-tl10060907159777.jpg

Avskrift av / ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 293 1938
Tønsberg sorenskriverembede

Skjøn. 5,-Kr.

S K J Ö T E.

Undertegnede Olga Egidia Jansen, f. 7/11.93, selger, skjöter og overdrar herved til hr. Rolf T.M.Simonsen, f. 13/12.1911, den ved skylddeling av 8. oktober d.å. fra min eiendom "Oppegård", gno. 38, bno. 1 i Tjöme utskildte parcell, som i skylddelingsforretningen er gitt bruksnavn "Solhöi" og en skyld av 1 öre.

Kjöpesummen, som utgjör kr. 350,-, er betalt. (Jnr. 29)

Til parcellen skal der höre bruksrett til båtplass ved Langestrand og rett til båtoplegg der.

Hvis der ikke finnes vann på parcellen skal kjöperen ha rett til å grave brönn på selgerens eiendom i nærheten.-

Tjöme den 11. oktober 1938.

Olga Egidia Jansen.

Det attesteres at Olga Egidia Jansen egenhendig har undertegnet dette skjöte og at hun er over 21 år.-

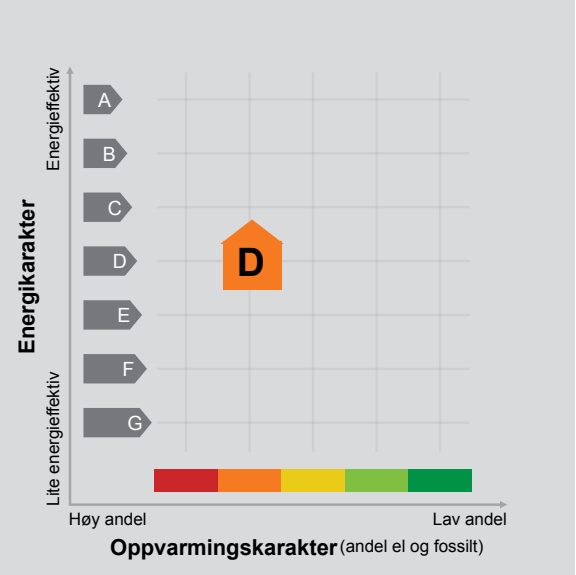
Tjöme den 11. oktober 1938.

Asbjörn Engh.

Öivind Olsen.

ENERGIATTEST

Adresse	Tjønnåsveien 1
Postnummer	3148
Sted	HVASSER
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	238
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18386747
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-192360
Dato	23.11.2025



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)

- Montering tetningslister
- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Fyr riktig med ved

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:	Enebolig
Byggeår	2002
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	129
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert 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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

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: 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 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

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: 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 8: 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 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: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

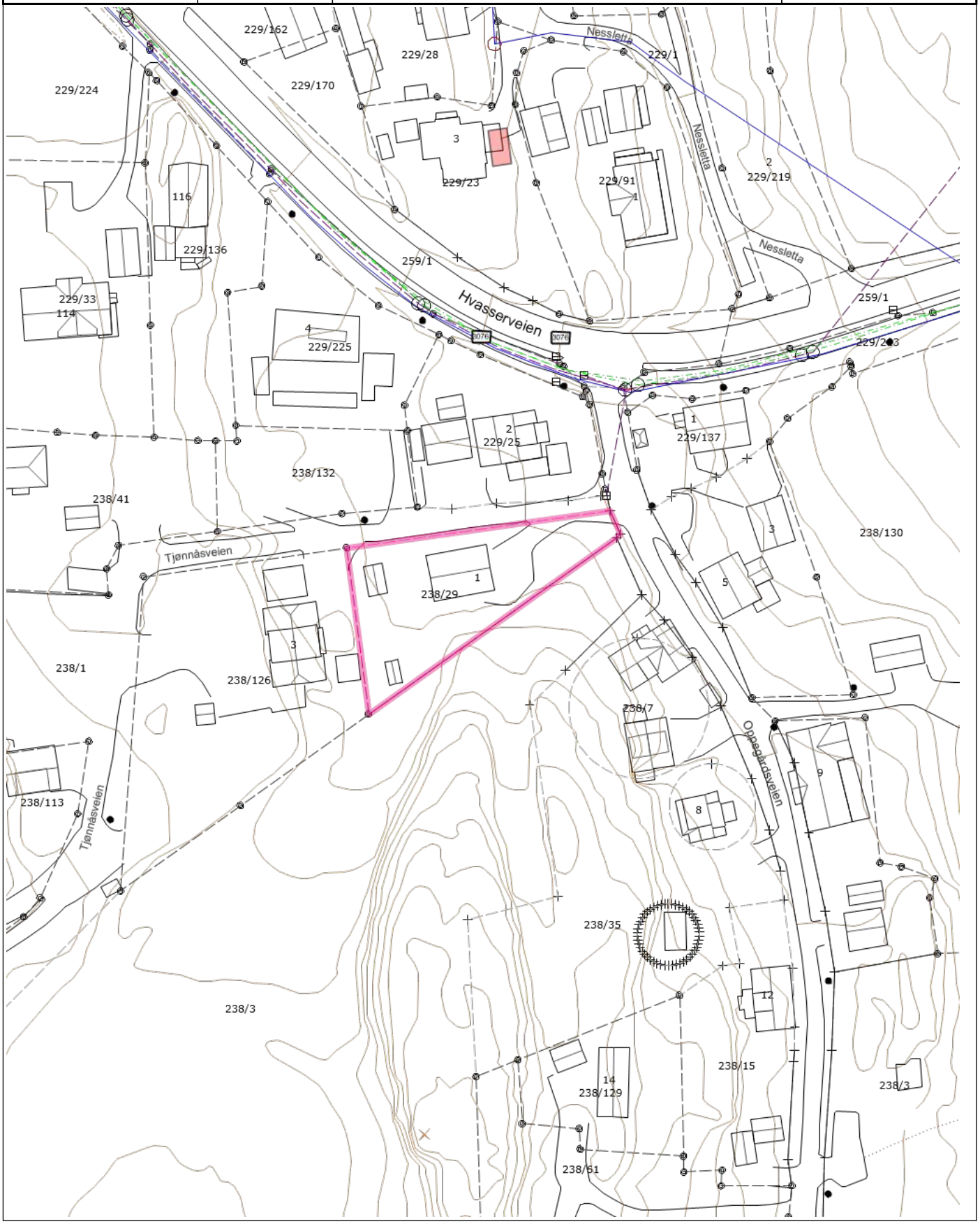
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

Færder kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 238	Bnr: 29	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tjønnåsveien 1 3148 HVASSER			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

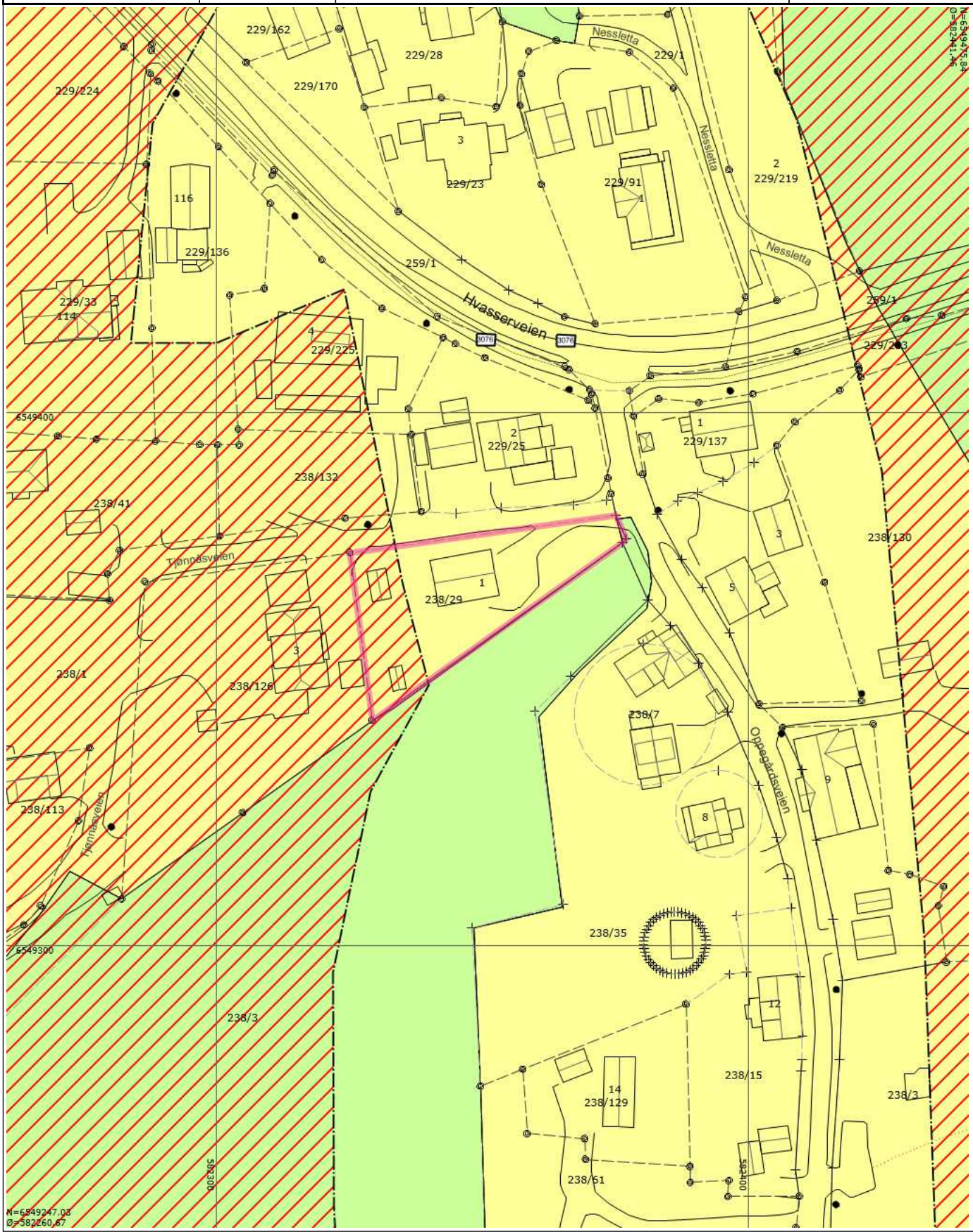
Brannventil	Kum - annen eier	Sluk
Avløp felles	Overvannsledning	Spillvannsledning
Vannledning uten Vestfold vann	Sirkeleiendom	Nøyaktig eiendomsgrense
Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt
Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Godkjente byggetiltak
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Husnummer	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Toppunkt
Forsenkningskurve	Høydekurve	

Færder kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 238	Bnr: 29	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tjønnåsveien 1 3148 HVASSER			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

AVTALE

OM

BRYGGEPLASS

Mellom Heidi Røseth, bryggeeier, brygge 5, Langestrand (sameiet).

og

Margaret Fevang (Bruker)

er i dag inngått slik.

AVTALE

1. Denne avtale er basert på rettsbok i sak nr. 4/1999 for Vestfold jordskifterett som bl.a. fastlegger eiendomsrett til brygger og rett til bryggeplass på Langestrand, Hvasser.

   Bryggeeier er eier av brygge nr. 5 og bruker har rett til bryggeplass i henhold til nevnte rettsbok.

2. Bryggen er forlenget og totalrenovert og bruksklar fra juni 2007.

3. Ved denne avtale får bruker rett til å disponere bryggeplass nr. 5.

   Bruker blir ikke sameier i bryggen.

4. Det påligger bruker å betale en årlig leie på kr. 5600,- som betales hvert år innen 1 april til kontonummer 2470.18.59266. Leien vil bli regulert hvert femte år i samsvar med statistisk sentralbyrås konsumprisindeks (KPI total).

5. Bryggeplassens bredde er 270 cm og lengden er 750 cm.

   Båten med motor kan ikke stikke utenfor utrigger med mer enn 150 cm.

   Sjødybden kan variere av ulike årsaker. Bryggeeier påtar deg intet ansvar for å opprettholde minimum sjødybde.

6. Bruk av bryggeplass skal skje i samsvar med vedlagte ordensregler, bilag 2.
   Bruker må innrette seg etter direktiver fra bryggeeier.

   Bryggeeier avgjør tvister med brukere og mellom brukere med endelig virkning.

7. Bruker kan si opp denne avtalen med tre måneders skriftlig varsel til utløpet av et kalenderår.

8. Bruker kan ikke overdra sin rett i henhold til denne avtale til en ny bruker med mindre det skjer ved salg av den eiendom som bryggeretten tillegger eller en forholdsmessig del av den.

   Overdragelse meddeles bryggeeier som sørger for registrering og eventuelt ny kontrakts oppsettelse.

   Bruker kan leie bort bryggeplassen til andre for en periode av to år. Bortleie skal fortrinnsvis skje til personer som bor på Hvasser, fast eller i ferier. Etter utløpet av to-års perioden kan bryggeeier overta bortleieretten, men slik at årlig leie svares av bryggeeier.

9. Bryggeeier er ikke ansvarlig for skade som påføres brukers båt ved bruk av bryggeplassen.

   Bruker blir ansvarlig for enhver skade som han eller hans båt påfører bryggen eller omkringliggende båter. Bruker er også ansvarlig for skade som påføres av andre som han har latt bruke bryggeplassen eller deres båt.

10. Dersom bruker misligholder denne avtalen og bryggeeier påtaler dette, plikter bruker å korrigere forholdet.

    Dersom misligholdet er grovt eller vedvarende tross påtale, kan bryggeeier heve avtalen med øyeblikkelig virkning og overta plassen. Bruker plikter da å fjerne sin båt, sine eiendeler for øvrig fra bryggen innen en frist fastsatt av bryggeeier.

11. Dersom bruker misligholder sine økonomiske forpliktelser i henhold til denne avtale, kan tilgodehavendet gjøres til tvangsgrunnlag i samsvar med tvangsloven §7-2 pkt. f. og inndrives uten søksmål.

12. Bryggeeier vil søke å holde bryggen forsikret mot skade og havari, så lenge bryggeeier finner det formålstjenlig.

    Bryggeeier påtar seg intet økonomisk ansvar for å reparere eller gjenoppbygge bryggen, dersom bryggen på skadetidspunktet er uforsikret eller skaden ikke er dekket av polisevilkårene.

13. Denne avtalen utløper uten forutgående oppsigelse 31 desember 2033.

    Fortsatt bruk av bryggeplass forutsetter ny avtale med vilkår fastsatt av bryggeeier.

    Dersom utløp av leieperioden ikke påberopes av bryggeeier pr. utløpet 2033, løper avtalen videre på samme vilkår, inntil bryggeeier sier opp avtalen med et års skriftlig varsel.

14. Denne avtalen er i to eksemplarer, ett til hver av partene.

……,den……

…… ……

Ordensregler for brygge 5, Langestrand

Fastsatt april 2007

1. Bruker har kun rett til å bruke anvist plass.

2. Bruker må behandle bryggen og anlegget med sedvanlig aktsomhet og selv sørge for å utbedre skader hen forårsaker, samt vasking og rydding av rot og søl som bruker forårsaker.

   Det er ikke tillat å hensette gjenstander på bryggen eller på arealet innenfor bryggen. Det er ikke lov å bade fra bryggen.

3. Båtplassens bredde eller lengde kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra bryggeeier.

4. Bryggeplassen omfatter ikke rett til parkering av kjøretøy. Ved nødvendig behov kan bruker benytte kjøretøy til bryggen for på- og avlessing. Kjøretøyet må deretter straks kjøre bort.

5. Brukssesongen er 1.mai – 1. oktober hvert år.

   Bryggeeier kan gi tillatelse til utvidet sesong for båter som har løpende tilsyn.

   Bruker er forpliktet til å utstyre båtplassen med forsvarlig førtøyningsinnretninger, herunder strekkavlastning og fendring. Kun tauverk kan benyttes.

   Bryggeeier vil sørge for utsetting og inntagning av utrigger.

6. Etter endt sesong plikter bruker å fjerne alle gjenstander og innretninger som er festet til bryggen og utriggerne. Bryggeeieren er ikke ansvarlig for tap som følger av at bruker har unnlatt å fjerne slike eiendeler.

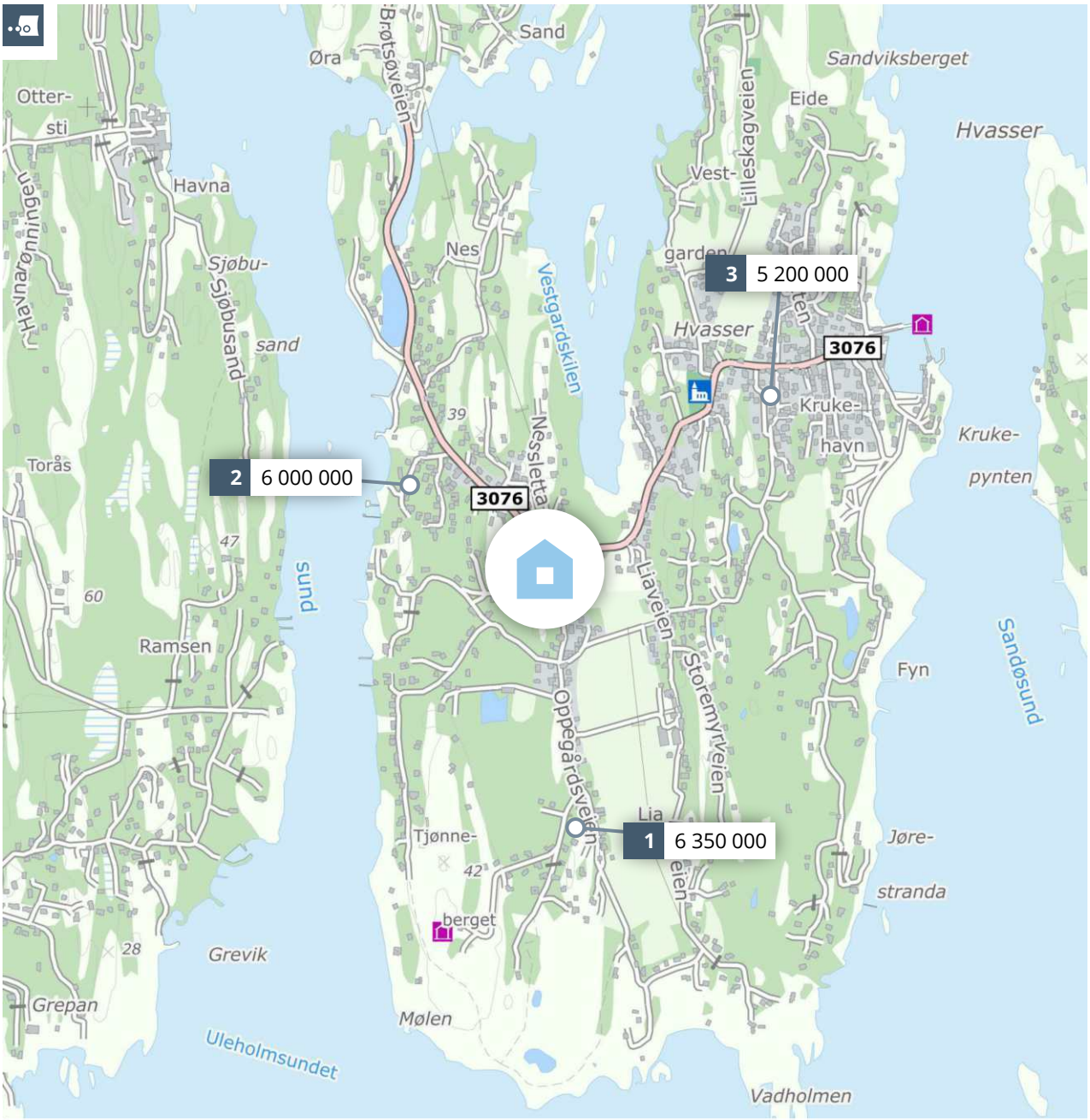
7. Fiskenett, senketeiner eller må holdes innenfor bryggeplassen, med mindre bryggeeier godkjenner en annen løsning.

8. Bryggeeier svarer ikke for tap bruker lider ved skader hans eiendeler blir påført på bryggeanlegget som følger av hendelige uhell, naturskade, hærverk, tyveri, brann eller hvilken som helst annen årsak.

9. Reparasjoner av bryggen foretas fortrinnsvis utenom brukssesongen. Dersom skade må utbedres i brukssesongen og bruker må fravike sin plass midlertidig svarer ikke erstatning eller refusjon i leien.

10. Alle henvendelser om bryggeforhold skjer til bryggeeier.

Signatur



Meglers verdivurdering

TJØNNÅSVEIEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 13.03.2026

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 Graf.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tjønnåsveien 1, 3148 HVASSER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2002

GNR 238 BNR 29 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3911 FÆRDER GRUNNKRETS HVASSER VEST

Verdivurdert til

5 400 000

-	5 400 000	41 538
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	130 m²	14 m²	- m²	107 m²	- m²	- m²
Tomt						941 m²
Byggeår						2002

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tjønnebergveien 9				29.05.2017	5 685 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**53 814**
	118 m²	2003	2 253 m²	3 sov						
2	Dramsåsveien 13				25.09.2024	6 400 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**47 244**
	127 m²	1994	639 m²	4 sov						
3	Jørestrandveien 6				24.04.2023	4 800 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**52 525**
	99 m²	1955	1 235 m²	3 sov						

Velkommen til Tjønnåsveien 1 – en velholdt og sjarmerende enebolig over to plan. Her bor man idyllisk og sjønært, med gangavstand til dagligvare, spisesteder, fiskeutsalg og fine badeplasser. Hele øya byr på flotte turveier, og eiendommen har tinglyst båtplass i Røssesundet.

Tomten grenser mot friområde i sør og har et skjermet uteareal med stort drivhus, gruslagt gårdsplass og velstelt beplantning. Om sommeren forlenges stuen av en terrasse på over 100 kvm med pergola, utekjøkken og svært gode solforhold.

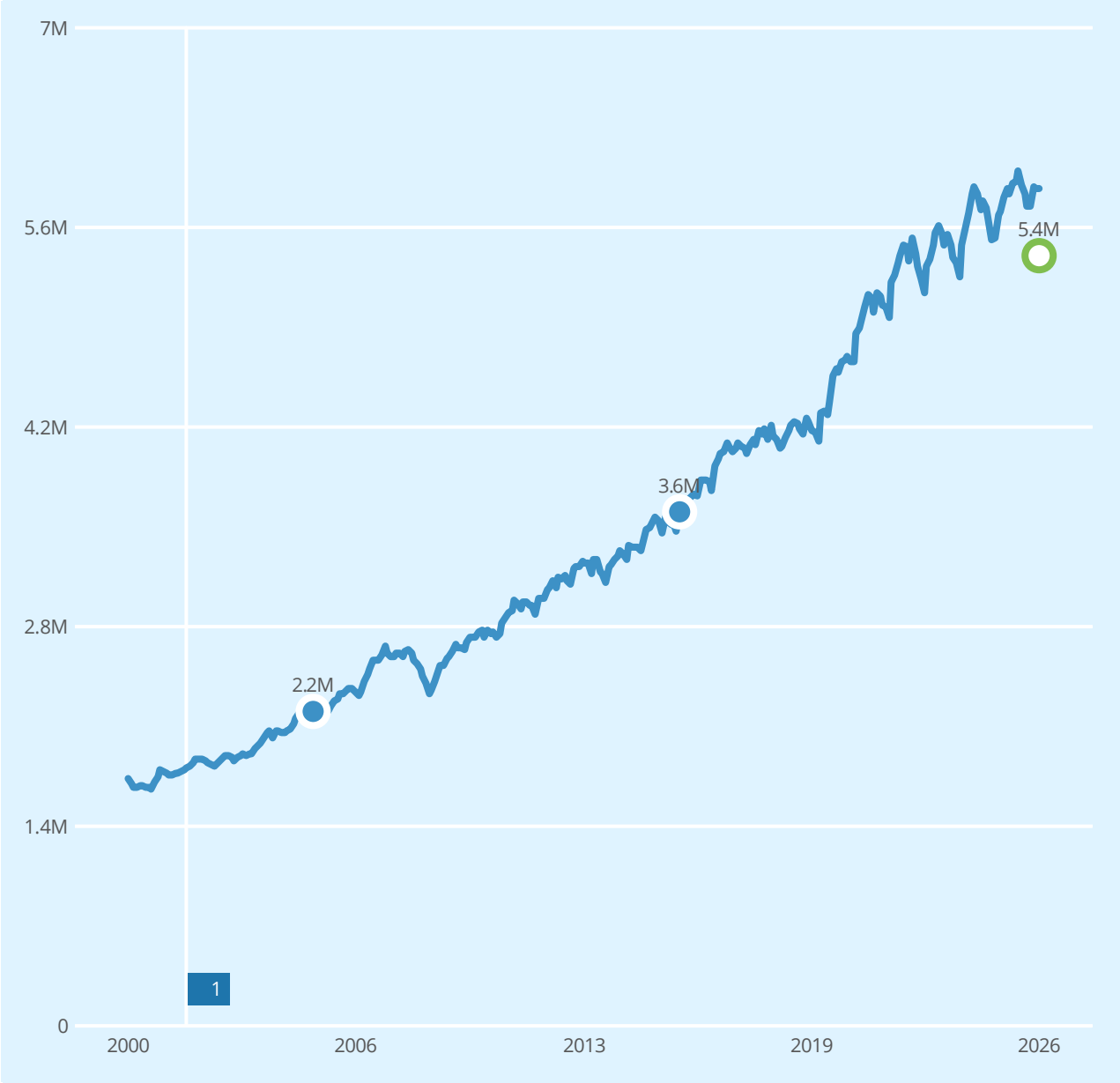
Innvendig gir to stuer god fleksibilitet, der hovedstuen er lys og har peisovn. Kjøkkenet ligger delvis åpent mot stuen og har koselig peis, god skapplass og integrerte hvitevarer. Boligen har to bad – ett i hver etasje – og tre soverom i andre etasje.

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 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.01.2016	18.01.2016	18.05.2016	2 990 000	3 600 000	0	3 600 000	
07.09.2005	12.09.2005	31.10.2005	2 200 000	2 200 000	-	2 200 000	
23.04.2001		23.04.2001	-	350 000	-	350 000	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i FÆRDER kommune nå

54
eneboliger til salgs

9.0M
8.7M
8 403 000 Prisantydning i snitt
8.1M
7.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
132
dager

Eneboliger solgt i FÆRDER kommune siste 3 mnd

33
eneboliger solgt

6.3M
6.0M
5.7M
5 515 000 Prisantydning i snitt
5 268 000 Salgspris i snitt
5.1M
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
174
dager

for 4.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

41 538 Tjønnåsveien 1 Totalpris 5 400 000

31 835 Vestfold fylke i snitt siste 3 mnd

29 195 FÆRDER kommune i snitt siste 3 mnd

Tjønnåsveien 1

Nabolaget Hvasser - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Lindhøy skole (1-7 kl.) 235 elever, 16 klasser	7 min 5.2 km
Tjøme ungdomsskole (8-10 kl.) 109 elever, 6 klasser	10 min 7.5 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	25 min 20.1 km
Færder videregående skole 750 elever	33 min 24.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Oppegård Linje 02, N02	2 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	36 min 25.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	58 min

BARNEHAGER

Lindhøy barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 5 km
Randineborg barnehage (0-5 år) 73 barn	16 min 11.7 km
Brattås barnehage (0-5 år) 150 barn	22 min 17.7 km

DAGLIGVARE

Joker Hvasser	14 min
Spar Tjøme	9 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Bellevuesenteret	31 min
Apotek 1 Tjøme	9 min
Tjøme Vinmonopol	9 min

SPORT

Ormelet idrettsanlegg	6 min
Lindøy Skole ballbaner	7 min
Fokus Treningssenter	9 min
ENERGY Fitness Borgheim	26 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

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:
Tjønnåsveien 1, 3148 Hvasser
Gnr. 238, Bnr. 29, Færder kommune.

Oppdragsnummer:
13250185

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Siri Graf

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 472 02 191

E-post: siri.graf@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.
