NORDVIK

Vestveien 336

3 soverom | 104 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

Vestveien 336

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
42	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
76	Vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.05.2026

Nøkkelinformasjon



Idyllisk og solrik fritidsbolig med helårsstandard på Tjøme m/nydelig utsikt! Stor tomt, innglasset veranda!

Prisantydning	**6 350 000,-**
Omkostninger	**160 130,-**
Totalpris	**6 510 130,-**
BRA-i	**104 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Fritidseiendom**
Byggeår	**1854**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

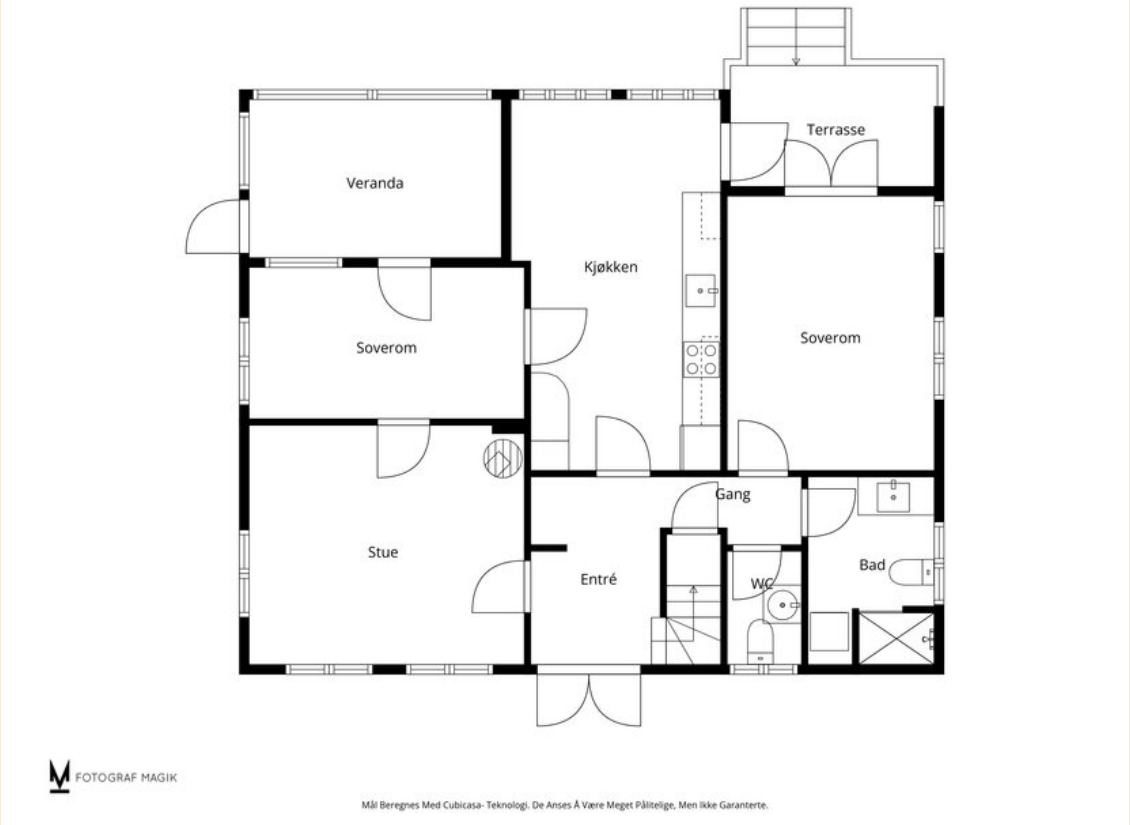
Drømmer du om et fredelig fristed på Tjøme? Velkommen til Vestveien 336! En sjarmerende og innholdsrik fritidsbolig med en fantastisk beliggenhet og vakker utsikt mot vannet.

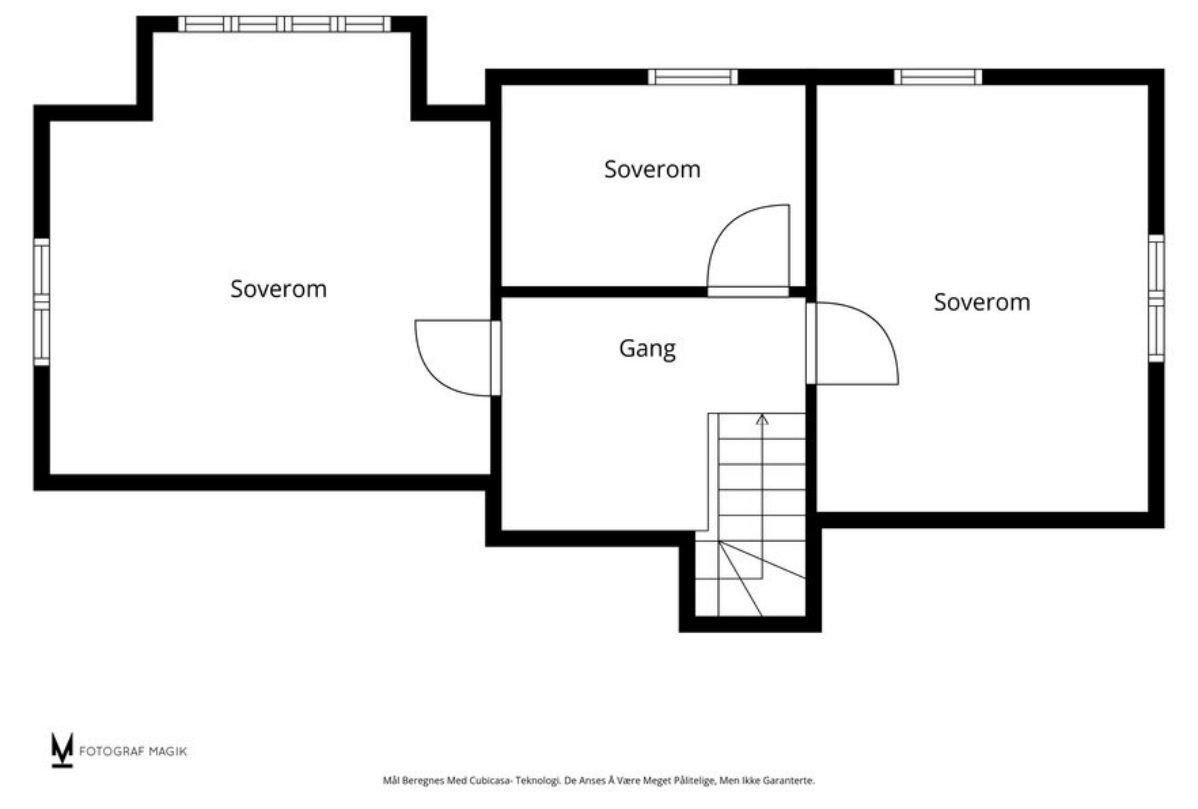
Boligen som opprinnelig er fra 1850 er tilbygget i 2010 og går over to plan. Den byr på en koselig stue med ildsted, et lyst og romslig kjøkken, delikat bad samt toalettrom. Uteområdene er et kapittel for seg selv: en stor, solrik tomt på over 1,3 mål med herlige plenarealer, solrik terrasse og en herlig innglasset hagestue hvor utsikten og sene kvelder kan nytes maksimalt. Praktiske boder for sommer- og vinteroppbevaring. Gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Boligen er i dag innredet med 5 soverom. 3 av disse er godkjent. Les mer under punktet Ferdigattest/brukstillatelse.

En sjelden mulighet!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm





2. Etasje
BRA-i: 34 kvm
Total BRA: 34 kvm


















KIND OF GREEN

































































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0085/26

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Vestveien 336, 3145 TJØME
Gnr 205, bnr 2 (ideell andel 1/1) i Færder kommune

Selger
Anne-Kathrine Grandjean Winkelhorn

Kjøpesum og omkostninger
6 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
158 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
160 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
179 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 510 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 529 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1854

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 104 kvm
Totalt BRA: 104 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

Fritidsbolig
1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Bad, kjøkken, stue, stue/soverom, soverom, toalettrom, entré/hall, kott
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 17 kvm. Terrasse- og balkongareal (TBA)

2. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Gang, soverom, soverom/loftsrom, alkove
Total BRA: 34 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger tegninger levert fra kommunen og de ser ut til å stemme dagens bruk.
Det finnes ingen ferdigattest på tilbygg og ombygning fra rundt 2010.

Solforhold
Tomten har sol store deler av dagen. Det er morgensol i stuen, og om sommeren er det sol på verandaen fra omtrent klokken 13 til 22.30. Om høsten er det også deilig sol i stuene og på kjøkkenet. På vinteren er det naturlig nok mindre sol, men da er også dagene kortere.

Innhold
Sjarmerende fritidsbolig oppført rundt 1850, tilbygget og modernisert i 2010. Internt bruksareal (BRA-i) er på 104 kvm fordelt over 2 etasjer.

1 etasje:
Entré/hall, lys og koselig stue med ildsted, romslig kjøkken med spiseplass og utgang til terrasse, to soverom, pent bad, praktisk toalettrom og kott. Direkte tilgang til herlig innglasset hagestue.

2 etasje:
Gang, et godkjent soverom og to rom som i dag benyttes som soverom (Ikke godkjent. Les mer under punktet Ferdigattest/brukstillatelse).

Boder/Uteområde:
Frostfri vinterbod m/strøm, sommerbod og vedbod.

Parkering:

Rikelig med biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Standard
Velkommen til Vestveien 336, en lys, sjarmerende og unikt beliggende fritidsbolig med en av Tjømes flotteste utsikter.

Denne sjarmerende eiendommen har en rik historie med opprinnelig byggeår rundt 1850, og har blitt kjærlig ivaretatt, modernisert og utvidet med et flott tilbygg mot nord i 2010. Boligen fremstår med en koselig og lun atmosfære hvor klassiske elementer møter moderne funksjonalitet. Innvendig preges boligen av tidløse flater med malte tregulv, trepanel på veggene og i himlinger som underbygger den ekte, norske hytteføelsen. Bad og kjøkken ble etablert i 2010, og eiendommen ble tilknyttet kommunalt vann og felles avløp i 2017.

1. etasje:
Du ønskes velkommen inn i en lys og romslig entré/hall som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det plass til sko og ytterklær, i tillegg til annet oppbevaringsmøblement.

Hovedstuen er lys og innbydende med gode vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. En moderne vedovn sørger for lun og god varme på kjøligere dager. Her er det god plass til flere møbleringsgrupper.

Kjøkkenet fra 2010 er meget romslig og funksjonelt. Det er utstyrt med en pen innredning med glatte fronter, en solid og påkostet benkeplate i heltre samt integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Her er det god plass til et langbord hvor hele familien kan samles til hyggelige måltider. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en koselig vestvendt terrasse. Hele den ene veggen er fylt med vinduer som slipper inn god med lys til sent på kvelden.

Videre i 1. etasje ankommer du boligens første soverom. Rommet har egen klassisk vedovn og adkomst fra kjøkkenet og hovedstuen. Dette kan også benyttes som en ekstra stue eller spisestue. Fra soverommet er det adkomst til den innglassede hagestuen. Herfra er det nydelig utsikt ut over vakre Glennekilen.

Det er totalt fem rom som benyttes som soverom i boligen, med to beliggende i første etasje (3 av soverommene er godkjent som soverom, med 2 i 1. etg. og 1 i 2. etg. Les mer under punktet Ferdigattest/brukstillatelse). Soverom nummer to i første etasje er meget romslig med plass til den integrerte sengen og garderobeløsninger. Fra dette rommet er det også utgang til den vestvendte terrassen.

Den vestvendte terrassen har like nydelig utsikt ut over vannet som hagestuen. Det er adkomst fra både kjøkkenet og det ene soverommet, med trapper videre ned til den solrike hagen.

Badet er pent innredet med fliser på gulv med behagelige elektriske varmekabler.
Baderomsinnredningen består av nedfelt servant, toalett og dusjhørne. Her er det også opplegg for vaskemaskin. På badet er det mekanisk avtrekk. I tillegg har etasjen et separat, praktisk toalettrom fra 2010 med fliser på gulv, panel, servant og wc - toalettrommet har også varme i gulvet.

2. etasje:
Via trappen kommer du opp til andre etasje som rommer en koselig gang og tre lyse rom som i dag benyttes som soverom, med sjarmerende skråtak og flott utsyn (Kun et av soverommene er godkjent som soverom. Les mer under punktet Ferdigattest/brukstillatelse). I gangen er det godt med oppbevaringsmuligheter.

Det første rommet er meget romslig. (Dette er godkjent som soverom). Her finner du en ekstra lang plassbygd seng med oppbevaring. Denne rommer fint to barn. Langs vindusveggen er det bygd en skrivebordsløsning med utsikt ut over hagen og fjorden. Rom nummer to i denne etasjen har skråvindu som sikrer en luftig atmosfære (Ikke godkjent. Les mer under punktet Ferdigattest/brukstillatelse). Også her finner du en plassbygd seng med oppbevaringsmuligheter. Det siste rommet ble tilbygd i 2010. (Ikke godkjent. Les mer under punktet Ferdigattest/brukstillatelse). Også dette rommet oppleves lyst og romslig.

Uteområder og boder:
Eiendommen har fantastiske uteområder på en over 1,3 mål stor tomt. Her kan du nyte solen gjennom hele dagen, fra den titter inn i stuen om morgenen til den varmer opp verandaen fra kl. 13 helt frem til solnedgangen rundt kl. 22.30 om sommeren. Selger har etablert svært praktiske bodløsninger: En frostfri vinterbod med strømuttak og en sommerbod/vedbod. Det er også montert strømuttak på både balkongen og verandaen for maksimal brukskomfort.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er svært gode og romslige parkeringsmuligheter på eiendommens egen gårdsplass. Her er det plass til enkelt å parkere 3 biler på rekke, samt flere biler ved behov.

Modernisering og påkostninger
-Huset ble utvidet i 2010, og boligen fikk da bad og to toaletter.
-Kjøkkenet ble samtidig utvidet og modernisert.
-Utbyggingen ga også boligen et ekstra soverom i andre etasje.
-Arbeidet sto ferdig høsten 2010, og boligen fikk da også nytt strømskap.
-Boligen hadde tidligere privat vann, men fikk kommunalt vann og kloakk i 2017.
-Samtidig fikk boligen frostfri kjellerbod og ordnet sommerbod.
-Den siste boden er vedboden.

-På sørveggen ble det i 2016 satt opp ny panel, samtidig som veggen ble isolert og det ble satt inn to nye Bykle-vinduer.
-Nordveggen ble malt i fjor.
-I mai i år ble det gjort en skikkelig innsats i hagen.
-De gamle vinduene ut mot veien er ikke byttet, da de er svært fine å se på.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Bad og toalett ble bygget i 2010
- Kommunalt vann og avløp ble lagt inn i 2017, arbeidet ble utført av faglært. I denne forbindelse ble Holmen vann- og avløpslag stiftet og består av 5 eiendommer.
- Nytt strømskap i 2010 gjort av Tjøme elektriske
- El-anlegg er kontrollert. Selger er usikker på når dette ble gjort.
- Selger opplyser om at det mangler dokumenter på at søknadspliktig arbeid er godkjent.
- Eiendommen har fått pålegg om å ny pipe med innsatt stålrør. I denne forbindelse ble det gamle ildstedet byttet til en ny vedovn med feieluke av støpejern. Arbeidet ble utført av faglært.
-På hjørnet av huset mot sør har det vært råteskade og det ble utbedret forbindelse med ny kledning på sørveggen i 2016. Takstmann har funnet rørskader i krypkjeller, som blir utbedret ila mai 2026.
- Det har vært lekkasje sørlig gradrenne. Dette er utbedret.
- Takstmann har funnet rørbrudd i krypkjeller. Det blir utbedret i mai 2026
- Det har tidligere vært mus, men ikke observert siste 6-8 år. Kan være maur om sommeren.
- Taket ble lagt om med ny takstein i 2001, gjort av faglært og egeninnsats.
- Selger finner ikke dokumentasjon på brukstillatelse/ferdigattest.
- Selger opplyser om at Mesterhus har planer om å sette opp boliger bak det gamle Glenne pensjonat.
- Det kan være noe trafikk når det er rushtid, men sitter man på verandaen, hører man nesten ikke biler.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik

Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Opprinnelig bygg fra rundt 1850 som er tilbygget og ombygget i ettertid. Det er rundt 2010 etablert tilbygg mot nord. Taktekking er fra 2001 og mindre fra 2010. Bad og kjøkken er fra 2010. Det es privat felles vann og avløp fra rundt 2017. Det er nylig gjort en lokal utbedring grunnet lekkasje. Det er ellers utført vedlikehold og noe utskiftninger utvendig. Det henvises til beskrivelser for detaljer.

Vurderingen av boligen er basert på de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring. Som det fremgår av rapporten, er det registrert flere forhold som avviker fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av alder, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Det er viktig å merke seg de tiltakene og konsekvensene som er beskrevet i rapporten. Manglende utbedringer og oppfølging vil kunne føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

Det må presiseres at eiendommen, etter befaring, fortsatt er i normal bruk, noe som naturlig medfører videre slitasje og svekkelser over tid. Utvendige konstruksjoner vil i tillegg bli påvirket av vær- og klimabelastninger, og det er derfor viktig med jevnlig kontroll og forebyggende vedlikehold. Manglende oppfølging av vedlikehold og nødvendige tiltak vil kunne resultere i ytterligere forringelse og skader. Ved fraflytting vil det ofte kunne avdekkes ytterligere slitasje og misfarging. Det vises for øvrig til rapportens beskrivelser og forutsetninger.

Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige og veiledende anslag basert på observerte forhold. Disse må ikke anses som konkrete pristilbud, og faktiske kostnader kan variere. For mer nøyaktig kostnadsnivå må det innhenting av pristilbud fra fagkyndige. Kostnadsanslag gis for TG3 der dette er mulig.

Fritidsbolig - Byggeår: 1854

UTVENDIG

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Tekkingen er fra 2001 og ved tilbygg fra 2010. Det es siste året utført en lokal utbedring grunnet lekkasje ved kilrenne. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av

en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen er eldre og noe fra 2010. Hele sydveggen er kledd om i 2016 og samtidig isolert. Kontroll av kledninger er gjort fra bakkenivå og på lett tilgjengelige steder. Vurderingen gjelder også vindskier, israft, vannbord og belistning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltak form. Dette es en lukket takkonstruksjon uten mulighet for kontroll. Vurderingen er basert på innvendige og utvendige observasjoner.

Punktet kan omfatte balkonger, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare. Innholdet tilpasses boligen og leiligheten, og det som er relevant og tilgjengelig å kontrollere på befaringstidspunktet. Før overtagelse må det kontrolleres at røykvarslere er tilstede, at de fungerer og at tilfredsstillende slukkeutstyr er på plass.

INNVENDIG

Innvendig er det malte tregulv og noen fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeanordninger og misfarginger. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer enn det som er beskrevet.

VÅTROM

Bad: Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

El-anlegget er en del oppgraderinger rundt 2010. En del av anlegget er eldre. Sikringsskapet er plassert i 2. etasjen. Hovedsikring på 50 amp, automatsikringer med 12 kurser.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Innvendig > Overflater
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger - eldre
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Terrengforhold
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon
Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG3:

Utvendig > Nedløp og beslag
Renner, nedløp og beslag er fra tiden taket ble lagt om og noe er fra 2010.
Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enne halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert. Snøfangere var et krav i 2010 når tilbygget ble etablert. Det er registrert enkelte svake skjøter og overganger. Renner, nedløp, luftehatter og beslag av denne årgang er svekket som fører til lekkasjer og i noen tilfeller følgesskader på andre konstruksjoner.
Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av skader og behov for utbedringer. Normalt vedlikehold og utskiftning av renner, nedløp, luftehatter og beslag bør utføres for å forhindre lekkasjer og følgeskader på andre konstruksjoner. Snøfangere må monteres. Manglende snøfangere bør utbedres for å ivareta personsikkerhet og unngå risiko for takras. Kostnadsestimatet gjelder montering av snøfangere og ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Vinduer - eldre
Denne vurderingen gjelder i hovedsak eldre vinduer.
Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Vinduene har råteskader.
Konsekvens/tiltak: Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Vanskelig betjening av vinduer kan medføre redusert funksjonalitet og økt risiko for innvendig fuktskade og trekk, og bør utbedres for å sikre tilfredsstillende bruk og inneklima.
Kostnadsestimatet gjelder skifte av vinduer med råteskader. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er etablert en terrasse og en innglasset del med et åpent felt.
Vurdering av avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er registrert noe råteskader i rekkverk og stolper. Et rekkverk er løst og noe treverk sprukkent.
Konsekvens/tiltak: Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Råteskadet treverk i rekkverk og stolper bør skiftes ut, og løse deler må festes forsvarlig for å sikre konstruksjonens stabilitet og sikkerhet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for ytterligere forringelse, redusert bæreevne og fare for personskade. Kostnadsestimatet gjelder skifte av synlig råte. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.
Kostnadsestimat: Under 20 000 - selger opplyser at de vil ordne rekkverket på den lille trappen mot syd i sommer.

Utvendig > Utvendige trapper
Eldre støpt trapp med bærende stolper til takoverbygg.
Vurdering av avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er råteskader i bærende stolper og setningsskader i trappen.
Konsekvens/tiltak: Råteskadede bærende stolper og trapp med setningsskader bør utbedres eller skiftes ut. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for svekket bæreevne, ytterligere skader på konstruksjonen og i verste fall kollaps, noe som kan medføre fare for personer som benytter trappen. Kostnadsestimatet gjelder skifte av råte og en lokal utbedring.
Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er kontrollert stue og stue/soverom, gang og soverom mot syd. Det er med bruk av Leica krysslaser utført målinger som er plassert på tilfeldige valgte steder. Møbleringer hindrer fullstendige målinger av etasjene.
Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert skjevheter på opp mot 65 mm.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til skjevhetene og omfanget av nødvendige utbedringer. Skjevheter på opp mot 65 mm kan medføre redusert bokomfort, problemer med innredning og økt belastning på konstruksjonen, noe som på sikt kan føre til ytterligere setninger eller skader. Kostnadsestimatet gjelder oppretting av mest belastet svanker/skjevheter og ikke fullstendig avretting medregnet utskiftninger og nye gulv. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Krypkjeller
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Det er flere steder utett som gir trekk, fukt og inngangsmuligheter for skadedyr. Det er tegn til noe innsig av vann.
Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Det bør utbedres utettheter for å hindre trekk, fukt og inngangsmuligheter for skadedyr. Tiltak for å bedre ventileringen og hindre innsig av vann i krypkjelleren bør gjennomføres for å redusere risikoen for fuktskader og skader på konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for råte, mugg, skadedyr og forringelse av byggets bæreevne. Kostnadstimatet gjelder ytterligere undersøkelser, montering av bedre ventilering, legge plast på grunnen og tette der det er utett. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Det ligger fuktsikring rundt en del av tilbygget som er fra 2010. Ellers er drensrør usikre forhold.
Vurdering av avvik: Dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt. Det som er synlig av fuktsikring er løs.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Dreneringen bør utbedres og fuktsikringen må sikres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Grunnet fjellgrunn kan det være komplisert å drenere, noe som kan medføre økte kostnader og utfordringer ved utbedring. Konsekvensen av utilstrekkelig drenering og løs fuktsikring er økt risiko for fuktskader på bygningskonstruksjonen, som kan føre til redusert levetid og behov for omfattende reparasjoner.
Kostnadsestimatet gjelder ny drenering og fuktsikring ved tilbygg hvor det er registrert innsig av vann. Det kan ikke utelukkes ytterligere behov for drenering og økte kostnader. Det bør innhentes pris på nødvendige arbeider. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Bygningen har grunnmur inatursteinsmur og leca ringmur på tilbygg.

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er registrert skjevheter, sprekker og enkelte åpninger medregnet overgang mellom grunnmur og vegger. Dette kan gi inngangsmuligheter for skadedyr og fukt.
Konsekvens/tiltak: Sprekker og åpninger bør tettes og eventuelle skjevheter utbedres for å hindre inntrenging av skadedyr og fukt, samt for å redusere risikoen for videre forringelse av konstruksjonen. Kostnadsestimatet gjelder flere enkle lokale utbedringer. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Toalettrommet er fra 2010. Rommet inneholder skap, servant og wc. Fliser på gulv, panel på vegger og i tak.
Vurdering av avvik: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er påvist andre avvik: Det er utett ved rørgjennomføringer under vasken og uegnede materialer. Enkelte fliser har bom.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Lokal utbedring må utføres. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det bør tettes rundt rørgjennomføringer under vasken og benyttes egnede materialer for våtrom. Konsekvensen av utettheter og uegnede materialer er økt risiko for fuktskader og muggdannelse, noe som kan føre til kostbare utbedringer på sikt. Flis med bom bør observeres over tid da skader kan fremkomme. Kostnadsestimatet gjelder montering av mekaniske avtrekk. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Det er ingen registrerte TGIU i tilstandsrapporten datert 20.05.2026.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre
Oppvaskmaskin og vaskemaskin medfølger handelen.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Messing lampe ved en seng.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovner
- Elektriske varmekabler i første etasje inkl bad og toalettrom.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 854,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann | 5.442,-
Avløp | 10.236,-
Renovasjon | 3.130,-
Rabatt for felles beholdere | -470,-
Feiing | 516,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig.

Velavgift
Kr 250,- pr. år
Holmen VA

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Fyringskostnader ca. 500 kr pr år.

Veien ble asfaltert for 3 år siden, og det forventes ikke utgifter på veien med det første. Denne eiendommen har betalt mindra da en kun benytter en mindre del av veien. Velforeningen koster 250 kr i året.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Kr 252 813,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Tryg
Polisenr: 6887777

TV/Internett/Bredbånd
Eiendommen er ikke tilknyttet tv/bredbånd i følge selger.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 328 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger idyllisk til på en stor og solrik eiertomt på over 1.300 kvm. Tomten er vakkert opparbeidet med store, grønne plenarealer som innbyr til lek og utendørsaktiviteter, naturlige fjellpartier og frodig vegetasjon som skaper en lun atmosfære. Her finner du herlige uteplasser perfekt plassert for å nyte de naturskjønne omgivelsene og den flotte utsikten mot vannet.

Fra kjøkkenet er det utgang til en koselig terrasse med god plass til sittegrupper, den perfekte rammen for hyggelige sommerkvelder med grilling og kos. I tillegg finnes det en sjarmerende innglasset hagestue som lar deg forlenge utesesongen og nyte den vakre utsikten og solnedgangen i ly for vær og vind.

For praktisk oppbevaring er det etablert en frostfri vinterbod med strømuttak samt en sommerbod/vedbod.

Matrikkelbrev fra Færder kommune er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med unøyaktige eiendomsgrenser. Dette er kjøpers ansvar og det anbefales en ny oppmåling av tomten.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling
Selger opplyser at det er foretatt radonmåling, men besitter ikke resultatet av disse. Det er usikkert om det kanskje menes at det ble lagt radonduk under tilbygg fra 2010, enn en radonmåling.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne fritidseiendommen ligger fint til i naturskjønne omgivelser på Tjøme, et populært ferieområde kjent for vakker skjærgård, maritime omgivelser og flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Her har du nærhet til sjøen med badeplasser, svaberg, båtliv og flotte turmuligheter langs kysten. Området byr på ekte sommeridyll med holmer, viker og et hyggelig kystmiljø.

I nærområdet finner du Tjøme sentrum med dagligvarebutikker, caféer, restauranter og øvrige servicetilbud. Sommerstid er det et hyggelig og livlig miljø med aktiviteter og arrangementer som skaper en ekstra trivelig atmosfære.

For den golfinteresserte ligger Tjøme Golfklubb kun ca. 6 minutter unna med bil. Golfbanen er flott beliggende i naturskjønne omgivelser og byr på en populær og variert 18-hulls bane.

Tjøme og Færder området byr på et bredt spekter av aktiviteter som båtliv, fiske, kajakkpadling, sykling og flotte turmuligheter i vakker kystnatur. En kort kjøretur unna ligger også Tønsberg med et rikt utvalg av shopping, restauranter, caféer og kulturtilbud, samt et populært bryggemiljø med yrende folkeliv i sommerhalvåret.

Offentlig kommunikasjon
Fra eiendommen er det kun 1 min. til nærmeste busstopp, hvor bussen tar deg direkte til både Tjøme og Tønsberg sentrum. Fra Tønsberg finner du hyppige togforbindelser både mot Oslo og Skien

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger

dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger kun godkjente byggmeldte tegninger fra bygningen ble tilbygd datert 18.11.2007. Tre av rommene som i dag er innredet som soverom, er ikke bruksendret. For at rommene lovlig skal kunne benyttes som soverom må det søkes om bruksendring. To av disse rommene oppfyller ikke kravene til rom for varig opphold. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.
Eiendommen er tilknyttet Holmen vann- og avløpslag SA. Dette laget skal stå for organisering og drift av vann- og avløpsanlegg ved Glennekilen på Tjøme. Adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav | Kommuneplanens arealdel (6.9.2023) | 1328.11m2
Forbudsgrense sjøen | Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende | Kommuneplanens arealdel (6.9.2023) | 1327.6m2
Ras- og skredfare | Kommuneplanens arealdel (6.9.2023) | 1328.11m2
spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse | Kommuneplanens arealdel (6.9.2023) | 569.66m2

Informasjon om ras- og skredfare (H310):
Eiendommen ligger i en hensynssone for ras- og skredfare. Dette betyr at eventuelle nye byggetiltak på tomten krever profesjonell utredning og dokumentasjon av grunnforholdene før tillatelse gis. For dagens bruk av boligen har dette ingen praktisk betydning.

Informasjon om LNF-område (Landbruks-, natur- og friluftsformål) (#20):
Det er som hovedregel kun er tillatt med tiltak som er i samsvar med LNF. Eksisterende bebyggelse kan gjenoppbygges etter brann, men i strandsonen skal alternativ plassering vurderes. For dagens bruk av boligen har dette ingen praktisk betydning.

Informasjon om bruk og vern av sjø og vassdrag (#25):
Eiendommen berøres av restriksjoner for vern av strandsone og vannmiljø. Det er et generelt forbud mot nye tiltak, terrenginngrep og faste eller flytende konstruksjoner (som husbåter og private brygger) i og langs sjøen. Unntak gjelder i hovedsak kun for nødvendige anlegg knyttet til fiske og offentlig ferdsel. Ved eventuelle søknader om vedlikehold eller dispensasjon stilles det strenge krav til dokumentasjon av naturmangfold og allmennhetens tilgang. For dagens bruk av boligen har dette ingen praktisk betydning.

Selger opplyser om at det er planlagt bygging i nærområdet: Mesterhus har lenge hatt planer om å bygge 4-5 helårsboliger bak gamle Glenne Pensjonat. Når tomtene selges vil det komme nabovarsel.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. og bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Færder kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, således er det boplikt på boligeiendommer i kommunen. Dette er en fritidseiendom, men kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at fritidsboligen vil bli benyttet som fritidsbolig.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen med gnr. 205, bnr. 2 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
1914/900201-1/91 01.05.1914 UTSKIFTING

2001/10651-1/91 13.08.2001 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Meglers kommentar:
Slik vi tolker dokumentet, gir denne avtalen energiverket en stedsvarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde et kabelanlegg over eiendommen. For interessenter betyr dette at man må respektere en kabeltrase på ca. 30 meters lengde og 1 meters bredde, og at det er forbudt med bebyggelse eller beplantning som kan hindre vedlikehold av anlegget. Energiverket har også rett til

nødvendig ferdsel over eiendommen for å utføre arbeid på anlegget.

Eiendommens grunndata:
901639-1/91 OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

2018/168047-1/200 01.01.2018. OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING. Tidligere: KNR: 0723 GNR: 5 BNR: 2

2020/378557-1/200 01.01.2020. OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING. Tidligere: KNR: 0729 GNR: 205 BNR: 2

2024/541608-1/200 01.01.2024. OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING. Tidligere: KNR: 3811 GNR: 205 BNR: 2

Eiendommens rettigheter:
2017/786781-1/200 19.07.2017
BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
Rettighet hefter i: KNR: 3911 GNR: 205 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3911 GNR: 205 BNR: 128
Rettighet hefter i: KNR: 3911 GNR: 205 BNR: 129
Rettighet hefter i: KNR: 3911 GNR: 205 BNR: 130
Rettighet hefter i: KNR: 3911 GNR: 205 BNR: 131
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Meglers kommentar:
Slik vi tolker dokumentet, har denne eiendommen rett til å anlegge og ha liggende vannledninger over naboeiendommene som er nevnt i erklæringen.

2017/786781-2/200 19.07.2017
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Rettighet hefter i: KNR: 3911 GNR: 205 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3911 GNR: 205 BNR: 128
Rettighet hefter i: KNR: 3911 GNR: 205 BNR: 129
Rettighet hefter i: KNR: 3911 GNR: 205 BNR: 130
Rettighet hefter i: KNR: 3911 GNR: 205 BNR: 131
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Meglers kommentar:
Slik vi tolker dokumentet, gir dette eiendommen rett til å ha avløpsledninger og nødvendige installasjoner liggende på de angitte naboeiendommene.

Denne eiendommen er opprettet før 1930. Den kan være utskilt fra annen eiendom («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Hytteforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste

servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
Feie og tilsynsopplysninger - Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Avvik 1 Sotluken er ikke tilgjengelig og har for kort avstand til brennbart materiale. Montert i kjøkkenskap og for nære brennbart, (skorstein er derfor ikke kontrollert innvendig).
Avvik 2 Spjeld i åpen ildsted er defekt.
Avvik 3 Elektrisk ledning skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant.
Avvik 4 Elektrisk ledning skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant.
Avvik 5 Teglskorsteinen er kledd inn på 1 side, en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.
Avvik 6 Teglskorstein har for liten avstand til brennbart materiale. Teglskorstein skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant til brennbart materiale, dette er ikke ivaretatt i etasjeskille.
Avvik 7 Det mangler hendig, vær og råtebestandig hus stige på eiendommen, (skorstein er derfor ikke kontrollert på tak).

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS har den 18.10.17. mottatt skriftlig tilbakemelding om oppfølging av avvik påpekt i tilsynsrapport av 30.08.17..
Tilbakemeldingen er tilfredsstillende. Prioritering og tidsplan for retting av påpekte avvik og anmerkninger ligger innenfor en akseptabel tidsramme. Det forutsettes i den forbindelse at avvikene lukkes i samsvar med fremdriftsplanen. VIB anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet.

Opplysninger fra Færder kommune
Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp. Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er:
· Overvann (takvann og drenering) og spillvann (toalett, dusj, vask m.m) er ikke separert (fellessystem).
· Ledninger som ikke er tette – primært betongledninger/galvaniserte ledninger.
· Slamavskiller i bruk.
· Ikke tilknyttet kommunalt avløp og har et privat avløp som er mer enn 10 år gammelt.
· Takvann ledes til kommunal ledning.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 150,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Fritid kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningspakke (Inkl alle visninger) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 700,-

Samlet skal selger betale kr. 139 700,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. mai 2026

Megler
Christoffer Kvalshaugen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95594100

Meglerforetaket
Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vestveien 336

Avstand til sjø

117 m

Avstand til byer

Tønsberg	23 min
Skien	1 t 23 min
Oslo	1 t 36 min

Aktiviteter

Tjøme ungdomsskole gymsal	5 min
Tjømehallen	6 min
Lindhøy skole fotball- og volleyballbane	6 min
Lindøy Skole ballbaner	6 min
Ormelet idrettsanlegg	8 min
Rica havna hotell Squash-hall	9 min
Tømmerholt idrettsplass	12 min
Borgheim ungdomsskole	13 min

Sport

Tjøme ungdomsskole gymsal	5 min
Tjømehallen	6 min
Fokus Treningssenter	6 min
ENERGY Fitness Borgheim	13 min

Dagligvare

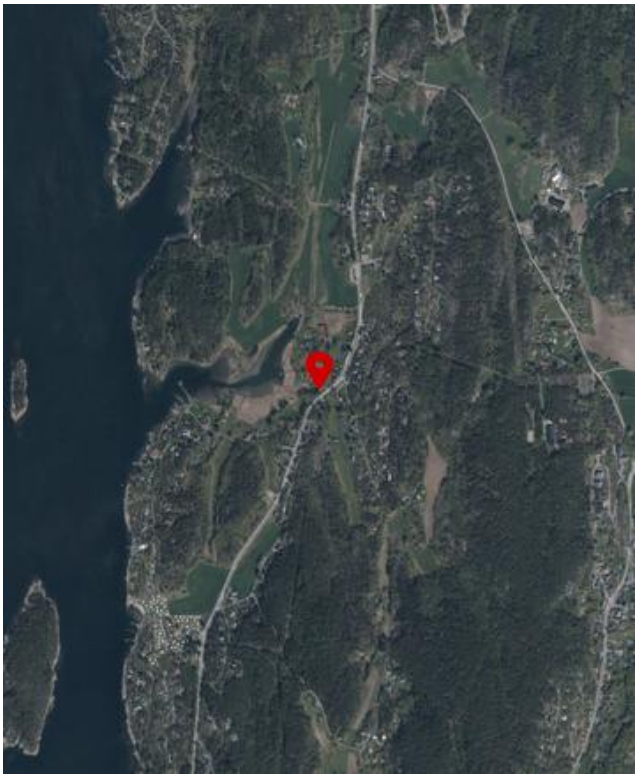
Spar Tjøme	5 min
Coop Extra Tjøme	5 min

Offentlig transport

Sandefjord lufthavn Torp		46 min
Tønsberg stasjon	Linje RE11, RX11	24 min 16.3 km
Glenne	Linje 022	1 min 0.1 km
Glennetoppen	Linje 022	4 min 0.4 km

Varer/Tjenester

Bellevuesenteret	19 min
Farmandstredet	23 min
Vitusapotek Tjøme	5 min
Apotek 1 Tjøme	5 min
Tjøme Vinmonopol	5 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Norsk takst

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

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

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

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

Vestfold Takst og Byggvurdering



Rapportansvarlig

Jan-Erik Fusdahl Rossavik
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@byggvurdering.no
930 09 950

Tilstandsrapport

Vestveien 336, 3145 TJØME
FÆRDER kommune
gnr. 205, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 04.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 19072-2718 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** MV1479

Autorisert foretak: Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Fusdahl Rossavik

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Vestveien 336, 3145 TJØME
Gnr 205 - Bnr 2
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger tegninger levert fra kommunen og de ser ut til å stemme dagens bruk.

Beskrivelse av eiendommen

Opprinnelig bygg fra rundt 1850 som er tilbygget og ombygget i ettertid. Det er rundt 2010 etablert tilbygg mot nord. Taktekking er fra 2001 og mindre fra 2010. Bad og kjøkken er fra 2010. Det er privat felles vann og avløp fra rundt 2017. Det er nylig gjort en lokal utbedring grunnet lekkasje. Det er ellers utført vedlikehold og noe utskiftninger utvendig. Det henvises til beskrivelser for detaljer.

Vurderingen av boligen er basert på de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring. Som det fremgår av rapporten, er det registrert flere forhold som avviker fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av alder, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Det er viktig å merke seg de tiltakene og konsekvensene som er beskrevet i rapporten. Manglende utbedringer og oppfølgin vil kunne føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

Det må presiseres at eiendommen, etter befaring, fortsatt er i normal bruk, noe som naturlig medfører videre slitasje og svekkelse over tid. Utvendige konstruksjoner vil i tillegg bli påvirket av vær- og klimabelastninger, og det er derfor viktig med jevnlig kontroll og forebyggende vedlikehold. Manglende oppfølging av vedlikehold og nødvendige tiltak vil kunne resultere i ytterligere forringelse og skader.

Ved fraflytting vil det ofte kunne avdekkes ytterligere slitasje og misfarging. Det vises for øvrig til rapportens beskrivelser og forutsetninger.

Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige og veiledende anslag basert på observerte forhold. Disse må ikke anses som konkrete pristilbud, og faktiske kostnader kan variere. For mer nøyaktig kostnadsnivå må det innhenting av pristilbud fra fagkyndige. Kostnadsanslag gis for TG3 der dette er mulig.

Fritidsbolig - Byggeår: 1854

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Tekkingen er fra 2001 og ved tilbygg fra 2010. Det er siste året utført en lokal utbedring grunnet lekkasje ved kilrenne. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindindsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen er eldre og noe fra 2010. Hele sydveggen er kledd om i 2016 og samtidig isolert. Kontroll av kledninger er gjort fra bakkenivå og på lett tilgjengelige steder. Vurderingen gjelder også vindskier, israft, vannbord og belistning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltak form. Dette er en lukket takkonstruksjon uten mulighet for kontroll. Vurderingen er basert på innvendige og utvendige observasjoner.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det malte tregulv og noen fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeanordninger og misfarginger. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet.

VÅTROM Gå til side

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er fra 2010. Rommet inneholder skap, servant og wc. Fliser på gulv, panel på vegger og i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

El-anlegget er en del oppgraderinger rundt 2010. En del av anlegget er eldre. Sikringsskapet er plassert i 2. etasjen. Hovedsikring på 50 amp, automatsikringer med 12 kurser.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og stedlige masser. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og leca ringmur på tilbygg.

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

Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen/leiligheten. For boliger som er bygget etter TEK, hvor det er krav til radonsperre, legges ferdigattest til grunn for akseptert dokumentasjon.

Punktet kan omfatte balkonger, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses boligen og leiligheten, og det som er relevant og tilgjengelig å kontrollere på befaringstidspunktet.

Før overtagelse må det kontrolleres at røykvarslere er tilstede, at de fungerer og at tilfredsstillende slukkeutstyr er på plass.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Vestveien 336, 3145 TJØME
Gnr 205 - Bnr 2
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger - eldre** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

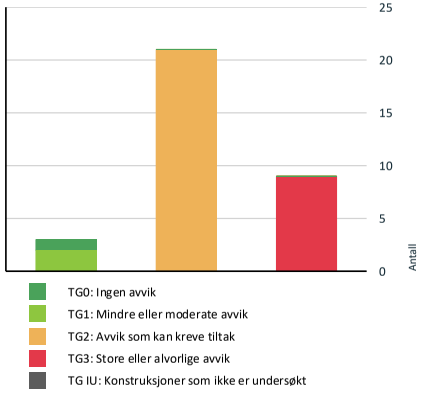
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Vestveien 336, 3145 TJØME
Gnr 205 - Bnr 2
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

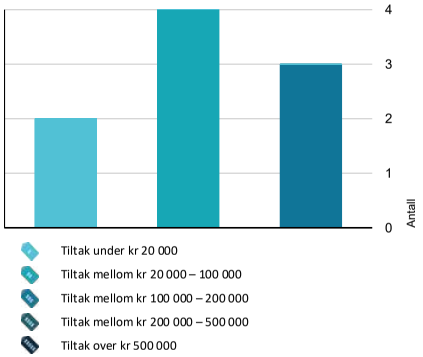
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bør presiseres at leiligheter og boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering og annet utstyr. Dette gjør at det blir begrensninger i kontrollmuligheten. Ved fraflytting vil det ofte fremkommer misfarginger, skader og mer synlig slitasje.

Kostnadsestimat er basert på skjønn. Det kan ikke utelukkes at denne posten kan bli høyere og det må innhentes pris på arbeidene. Bygningsdeler som er angitt med TG 3 er vurdert som et strakstiltak. Her kan det blir følgesskader hvis dette ikke utføres innen kort tid. Kostnader kan da øke i vesentlig grad.

Ved vurdering av bad og spesielt sluk og fallforhold kan det være begrensinger for kontrollmulighet. Dette grunnet installasjoner, plasseringer samt sluk som ofte er grodd. Ved utført egeninnsats må det forventet kortere levetid på bygningsdeler.

Det må presiseres at vurderingen er basert på befaringstidspunktet. Boliger og leiligheter er i bruk etter befaringen som fører til mer slitasje og svekkelser.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - eldre** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side

Tilstandsrapport

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Snøfangere var et krav i 2010 når tilbygget ble etablert. Det er registrert enkelte svake skjøter og overganger. Renner, nedløp, luftehatter og beslag av denne årgang er svekket som fører til lekkasjer og i noen tilfeller følgesskader på andre konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av skader og behov for utbedringer.

Normalt vedlikehold og utskiftning av renner, nedløp, luftehatter og beslag bør utføres for å forhindre lekkasjer og følgeskader på andre konstruksjoner. Snøfangere må monteres.

Manglende snøfangere bør utbedres for å ivareta personsikkerhet og unngå risiko for takras.

Kostnadsetimatet gjelder montering av snøfangere og ytterligere undersøkelser.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindindsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen er eldre og noe fra 2010. Hele sydveggen er kledd om i 2016 og samtidig isolert. Kontroll av kledninger er gjort fra bakkenivå og på lett tilgjengelige steder. Vurderingen gjelder også vindskier, israft, vannbord og belistning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er flere steder noe utett i fasaden.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør utbedres utettheter i fasaden, og råteskadet kledning/materialer bør skiftes ut for å hindre videre fuktinntrengning og forringelse av konstruksjonen.

Manglende lufting i nedre kant av kledningen bør utbedres for å redusere risiko for råte- og fuktskader på både kledning og underliggende konstruksjon. Her bør det gjøres ytterligere undersøkelser da det kan være skader inne i lukkede konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



Vestveien 336, 3145 TJØME
Gnr 205 - Bnr 2
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår	Kommentar
1854	Med kilde fra eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg	Tilbygg mot nord

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Tekkingen er fra 2001 og ved tilbygg fra 2010. Det er siste året utført en lokal utbedring grunnet lekkasje ved kilrenne. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Lav takvinkel gjelder deler av taket. Det er flere knekte takstein og noen biter mangler i kilrenner. Det er ikke brettet opp takpapp ved vindskier som er en svak løsning. Takstein har mose. Halvparten av forventet levetid er oppbrukt på taktekking fra 2001.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør legges ny taktekking som er egnet for lav takvinkel, og skadede takstein samt manglende biter i kilrenner må skiftes ut.

Takpapp bør brettes opp ved vindskier for å sikre tilstrekkelig tetting. Eldre undertak bør grunnet alder undersøkes nærmere.

Dagens løsning med feil taktekking og mangelfull oppbrett av takpapp medfører økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i takkonstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.









TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag er fra tiden taket ble lagt om og noe er fra 2010.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport







Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 3 Vinduer - eldre

Beskrivelse

Denne vurderingen gjelder i hovedsak eldre vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Vinduene har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Vanskelig betjening av vinduer kan medføre redusert funksjonalitet og økt risiko for innvendig fuktskade og trekk, og bør utbedres for å sikre tilfredsstillende bruk og inneklima.

Kostnadsetimatet gjelder skifte av vinduer med råteskader.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører er fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er sprekk i glass på inngangsdøren, nytt vindu skal monteres ifølge selger. Tett blekk mangler ved dørterskler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Vestveien 336, 3145 TJØME
Gnr 205 - Bnr 2
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltak form. Dette er en lukket takkonstruksjon uten mulighet for kontroll. Vurderingen er basert på innvendige og utvendige observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrerer fuktmerker på et soverom. Dette kom etter lekkasje i vinter som er lokalt utbedret på yttertaket. Det er ikke åpnet for kontroll. Ved bruk av fuktindikator på det aktuelle området ble det ikke registrert fukt som indikerer skader.

Det er registrert skjevheter i takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen med denne historikken er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avdekke eventuelle skjulte skader etter tidligere lekkasje og for å vurdere om skjevhetene har ført til svekkelser i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere er økt risiko for skjulte fuktskader og konstruksjonssvekkelser, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for takkonstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Denne vurderingen gjelder nyere vinduer fra rundt 2010 og noe eldre og vinduer på sydveggen er fra 2016.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Karmene bør utbedres eller skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for varmetap, fuktinntrengning og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

Tilstandsrapport









TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Eldre støpt trapp med bærende stolper til takoverbygg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er råteskader i bærende stolper og setningsskader i trappen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Råteskadede bærende stolper og trapp med setningsskader bør utbedres eller skiftes ut.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for svekket bæreevne, ytterligere skader på konstruksjonen og i verste fall kollaps, noe som kan medføre fare for personer som benytter trappen.

Kostnadsetimatet gjelder skifte av råte og en lokal utbedring.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det malte tregulv og noen fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeanordninger og misfarginger. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

En del av overflatene er slitte preges av alder. Enkelte fliser har bom. Det på flere områder med misfarginger benyttet fuktindikator og det ble ikke registrert fukt som indikerer skader. Men det er ikke åpnet for kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vestveien 336, 3145 TJØME
Gnr 205 - Bnr 2
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

Det bør utføres overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader.

Sprekker i glass på inngangsdøren bør utbedres for å sikre tetthet og forhindre varmetap og vanninntrengning.

Tett blekk bør monteres ved terskler for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader.

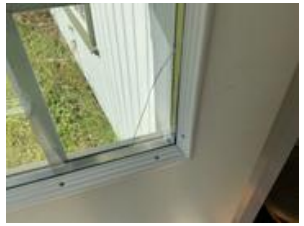
Sprekker og avvik rundt innsettingsdetaljer bør utbedres for å sikre dørens funksjon og levetid.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.









Dette glasset blir skiftet

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en terrasse og en innglasset del med er åpent felt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er registrert noe råteskader i rekkverk og stolper. Et rekkverk er løst og noe treverket sprukkent.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet treverk i rekkverk og stolper bør skiftes ut, og løse deler må festes forsvarlig for å sikre konstruksjonens stabilitet og sikkerhet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for ytterligere forringelse, redusert bæreevne og fare for personskade.

Kostnadsetimatet gjelder skifte av synlig råte.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det bør utbedres utettheter for å hindre trekk, fukt og inngangsmuligheter for skadedyr.

Tiltak for å bedre ventileringen og hindre innsig av vann i krypkjelleren bør gjennomføres for å redusere risikoen for fuktskader og skader på konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for råte, mugg, skadedyr og forringelse av byggets bæreevne.

Kostnadertimatet gjelder ytterligere undersøkelser, montering av bedre ventilering, legge plast på grunnen og tette der det er utett.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp som er fra 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Frihøyden i trappeløpet bør økes for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for hodeskader ved ferdsel i trappen.

Begrenset frihøyde kan medføre økt fare for personskader.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er en blanding av eldre dører og dører fra 2000 tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Flere dører er skjeve og slitte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Flere dører bør justeres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil dørene kunne få økt slitasje, redusert brukervennlighet og dårligere inntrykk av boligen.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vestveien 336, 3145 TJØME
Gnr 205 - Bnr 2
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

Overflater bør utbedres eller skiftes for å lukke avviket. Bom i fliser og misfarginger kan tyde på tidligere fuktproblemer eller slitasje, og det anbefales nærmere undersøkelser dersom det oppstår endringer.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for videre forringelse av overflater, samt mulig skjult skade som ikke er avdekket uten åpning av konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er kontrollert stue og stue/soverom, gang og soverom mot syd. Det er med bruk av Leica krysslaser utført målinger som er plassert på tilfeldige valgte steder. Møbleringer hindrer fullstendige målinger av etasjene.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter på opp mot 65 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til skjevhetene og omfanget av nødvendige utbedringer.

Skjevheter på opp mot 65 mm kan medføre redusert bokomfort, problemer med innredning og økt belastning på konstruksjonen, noe som på sikt kan føre til ytterligere setninger eller skader.

Kostnadsestimatet gjelder oppretting av mest belastet svanker/skjevheter og ikke fullstendig avretting medregnet utskiftninger og nye gulv.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe som er av eldre årgang. Pipen er rehabilitert for ca 9 år siden grunnet avvik fra tilsyn. Det er etablert to ildsteder. Ved tilsyn i 2017 ble det bemerket avvik som da er rettet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler sklisikring for husstige og stigtrinn tilfredsstillende ikke nyere krav. Det er ikke utført tilsyn på 9 år. Det mangler også ferdigattest på rehabiliteringen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres sklisikring for husstige og stigtrinn for å oppfylle gjeldende krav til sikkerhet. Manglende sklisikring medfører økt risiko for fallulykker ved adkomst til taket.

Det bør gjennomføres tilsyn av pipe og ildsteder, da det ikke er utført tilsyn på 9 år. Manglende tilsyn kan medføre at feil eller mangler ikke oppdages, noe som øker risikoen for brann eller andre skader.

Det bør fremskaffes ferdigattest på rehabiliteringen av pipen. Manglende ferdigattest gir usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som kan medføre økt risiko for feil eller mangler ved pipen.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.



TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er flere steder utett som gir trekk, fukt òg inngangsmuligheter for skadedyr. Det er tegn til noe innsig av vann.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2010

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

Det er vanskelig å se om membran er klemt ned i klemringen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tilslutning til sluk, samt vurderes nærmere av fagkyndig.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon, alder og usikker utførelse er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke helt tett mellom benk og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør tettes mellom benk og vegg for å hindre at vann trenger ned i innredningen og skader veggen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på materialene.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering og mekanisk avtrekk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På toalettrommet, det det ellers er fysiske hindringer. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vestveien 336, 3145 TJØME
Gnr 205 - Bnr 2
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

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

Det mangler tett silicon i underkant av platene. Det er utett ved rørgjennomføringer under vasken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør påføres tett silikon i underkant av platene og rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Uegnede materialer bør skiftes.

Konsekvensen av manglende tetting er økt risiko for fuktskader og skadeutvikling i vegg- og gulvkonstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.







ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er svakt fall og oppkant på dusjdøren stenger for lekkasjevann til sluket.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og oppkant bør fjernes for å sikre at alt lekkasjevann ledes til sluket.

Konsekvensen av manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom og forårsake fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Bom under fliser bør utbedres for å unngå at fliser løsner eller at det oppstår ytterligere skader på gulvet.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og økte kostnader.

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør tettes rundt rørgjennomføringer under vasken og benyttes egnede materialer for våtrom.

Konsekvensen av utettheter og uegnede materialer er økt risiko for fuktskader og muggdannelse, noe som kan føre til kostbare utbedringer på sikt. Flis med bom bør observeres over tid da skader kan fremkomme.

Kostnadsestimatet gjelder montering av mekaniske avtrekk.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Det ble ikke registrert noen lekkasjer eller brudd på det som er synlig av rør på denne befaringen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 2 Vannledninger - eldre

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber av eldre årgang. Stoppekran er plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd. Enkelte skjøter har irr.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det anbefales å følge med på tilstanden til vannrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller andre skader.

Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer og behov for utskiftninger. Risikoen for vannskader øker med alderen på rørene.noen vannrør bør festes bedre.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.







TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Vestveien 336, 3145 TJØME
Gnr 205 - Bnr 2
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe svellskader og noe fuktskade på benkeplaten. Det er ikke montert lekkasjestopper og komfyrvakt som var et krav i 2010.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre svell- og fuktskader på benkeplaten, for eksempel sliping, behandling eller utskifting av skadet område.

Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for videre fuktopptak, økt skadeomfang og redusert levetid på benkeplaten.

Manglende lekkasjestopper og komfyrvakt bør utbedres for å redusere risiko for vannskader og brannfare.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.





ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er en mindre lekkasje ved lufterører inne i kassen. Det er noe lagt strekke på lufterøret og luken på yttervegg åpner seg ikke når avtrekket settes på.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lekkasje ved lufterøret og manglende åpning av luke bør utbedres for å sikre korrekt funksjon av avtrekket og forhindre fukt- og luktproblemer i bygningen.

Manglende utbedring kan føre til redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er fra 2010. Rommet inneholder skap, servant og wc. Fliser på gulv, panel på vegger og i tak.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er påvist andre avvik:

Det er utett ved rørgjennomføringer under vasken og uegnede materialer. Enkelte fliser har bom.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Lokal utbedring må utføres.
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Eldre del av anlegget er noe svekket og det mangler tilfredsstillende innholdsfortegnelse i sikringsskapet.

   Konsekvens av at anlegget er eldre, ikke kontrollert og mangler dokumentasjon, fører til stor usikkerhet vedrørende nødvendige påkostninger. Vær klar over denne risikoen og forholdene bør avklares før kjøp.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og stedlige masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det ligger fuktsikring rundt en del av tilbygget som er fra 2010. Ellers er drensrør usikre forhold.

Vurdering av avvik:

• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det som er synlig av fuktsikring er løs.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Dreneringen bør utbedres og fuktsikringen må sikres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Grunnet fjellgrunn kan det være komplisert å drenere, noe som kan medføre økte kostnader og utfordringer ved utbedring.

Konsekvensen av utilstrekkelig drenering og løs fuktsikring er økt risiko for fuktskader på bygningskonstruksjonen, som kan føre til redusert levetid og behov for omfattende reparasjoner.

Kostnadetimatet gjelder ny drenering og fuktsikring ved tilbygg hvor det er registrert innsig av vann. Det kan ikke utelukkes ytterligere behov for drenering og økte kostnader. Det bør innhentes pris på nødvendige arbeider.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og leca ringmur på tilbygg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert skjevheter, sprekker og enkelte åpninger medregnet overgang mellom grunnmur og vegger. Dette kan gi inngangsmuligheter for skadedyr og fukt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vestveien 336, 3145 TJØME
Gnr 205 - Bnr 2
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast fra rundt 2010 ifølge selger. Det er etter befaringen feste løs avløp.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Flere avløp er ikke sammenkoblet og er ikke festet tilfredsstillende. Dette er utbedret etter befaringe. Det er fremvis faktura for arbeidet men ingen anne dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør innhentes tilstrekkelig dokumentasjon på utført arbeid for å sikre at avløpsrørene er korrekt sammenkoblet og festet.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som kan øke risikoen for lekkasjer eller funksjonssvikt i avløpssystemet.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom med mangelfull luftutskiftning, for å sikre godt inneklima og redusere risiko for fuktskader og dårlig luftkvalitet.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er plassert i krypkjeller og er fra rundt 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan føre til overbelastning av elektrisk anlegg og økt fare for brannskader.

Konsekvensen for å ikke følge opp kan føre til skader.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegget er en del oppgraderinger rundt 2010. En del av anlegget er eldre. Sikringsskapet er plassert i 2. etasjen. Hovedsikring på 50 amp, automatsikringer med 12 kurser.

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.
   Som bemerket i beskrivelsen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Arbeider som er utført i 2010 er gjort av firma ifølge selger.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Manglende samsvarserklæring fører til usikkerhet vedrørende el-anlegget og ingen dokumentasjon på faglig utførelse. Anlegget bør da kontrolleres av en fagmann for avklaring vedrørende tilstand og nødvendige påkostninger. Det bør påpekes at forholdene bør avklares før kjøp.

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

• Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør monteres to godkjente rømingsvinduer i 2. etasje for å sikre tilfredsstillende rømningsmuligheter ved brann eller annen nødssituasjon. Manglende rømningsvinduer medfører økt risiko for at personer ikke kan evakuere bygningen på en trygg og effektiv måte.

Det må monteres rekkverk på utvendige trapper, eksisterende rekkverk bør heves til forskriftsmessig høyde, og åpninger i rekkverk må reduseres for å oppfylle dagens krav. Manglende eller utilstrekkelige rekkverk øker risikoen for fallulykker.

Radonmålinger bør utføres, da bygget ikke har radonsperre. Høye radonverdier utgjør en helserisiko for beboere.

Lav takhøyde i flere rom og i tilbygget bør bemerkes, da dette ikke oppfyller dagens krav og kan påvirke både komfort og bruksmuligheter.

Dersom de angitte tiltakene ikke følges opp kan dette i værste fall føre til fare for liv og helse.

Vestveien 336, 3145 TJØME
Gnr 205 - Bnr 2
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

Sprekker og åpninger bør tettes og eventuelle skjevheter utbedres for å hindre inntrenging av skadedyr og fukt, samt for å redusere risikoen for videre forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimatet gjelder flere enkle lokale utbedringer.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke vurdert opparbeidelser på tomten. Dette medregnet gjerder, opparbeidelser og steinsatt arealer. Vurderingen gjelder terrengforhold og visuell vurdering av mulige vannansamlinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er viktig å presisere at utvendige vann og avløpsledninger er skjulte konstruksjoner som ikke kan kontrolleres uten at det graves opp. Vurderinger blir gjort på bakgrunn av alder. Ifølge opplysninger fra kommunen og selger er boligen tilknyttet offentlig vann og kloakk. Ifølge selger er det ikke problemer med lukt, tette avløp eller dårlig vanntrykk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen/leiligheten. For boliger som er bygget etter TEK, hvor det er krav til radonsperre, legges ferdigattest til grunn for akseptert dokumentasjon.

Punktet kan omfatte balkonger, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses boligen og leiligheten, og det som er relevant og tilgjengelig å kontrollere på befaringstidspunktet.

Før overtagelse må det kontrolleres at røykvarslere er tilstede, at de fungerer og at tilfredsstillende slukkeutstyr er på plass.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Vinduer er for smale for røming og da mengder det tilfredsstillende røming fra 2. etasjen. Her bør det monteres to godkjente rømingsvinduer. Det bør ellers bemerkes at takhøyden er lav i flere rom og ingen rom har takhøyde på 240 cm. Det bør da her bemerkes at tilbygget ikke har takhøyde i henhold til krav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 1	70			70	17		70
Etasje 2	34			34		12	46
Krypkjeller						5	5
SUM	**104**				**17**	**17**	**121**
SUM BRA	**104**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Bad, kjøkken, stue, stue/soverom, soverom, toalettrom, entré/hall, kott		
Etasje 2	Gang, soverom, soverom/loftsrom, alkove		
Krypkjeller			

Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger tegninger levert fra kommunen og de ser ut til å stemme dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er reparert brudd i avløp.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det finnes ingen ferdigattest på tilbygg og ombygning fra rundt 2010.

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

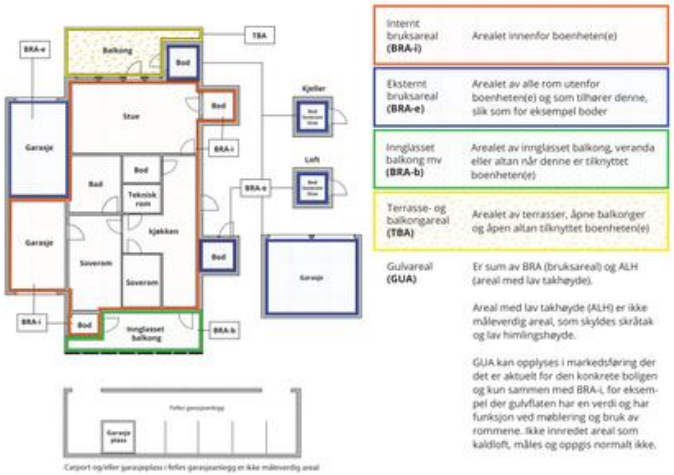
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Vestveien 336, 3145 TJØME
Gnr 205 - Bnr 2
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Jan-Erik Fusdahl Rossavik med lånt nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	205	2		0	1328.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vestveien 336

Hjemmelshaver
Winkelhorn Anne-Kathrine Grandjean

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Eier	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.11.2007	Ikke stemplet hos kommunen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Vestveien 336, 3145 TJØME
Gnr 205 - Bnr 2
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MV1479

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. mai 2026

Oppdragsnummer
25-0085/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vestveien 336, 3145 TJØME

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Anne-Kathrine Grandjean Winkelhorn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 1994

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6887777
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygmester, Oddvar Marthinsen - Vi fikk tilbygg for å få bad og toilet, som blev ferdig fik i 2010 - Vi fikk avløb og kommunalt vand i 2017.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygmester Oddvar Marthinsen Siden det blev bygget i 2010 tenker jeg at sluket er relativt nytt.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anne-Kathrine G Winkelhorn	9578-5998-4-3830788	2026-05-11 18:27:17

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygmester Oddvar Marthinsen sammen med Per Thorbjørnsen Jeg finder ikke samsvarserklæring

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Vi har hatt privat vand indtil vi fikk kommunalt vand og avløb i 2017

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi fikk ny kledning på sørveggen i 2017 og to nye vinduer og sørveggen blev samtidig isoleret. Jeg vet ikke. men tror at verandaen og deler af kjøkkenet er bygget ut rundt 1920.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Jeg husker at håndværkerne pratet om radon, men at det ikke var noe ...

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke tidligere vært bad/vaskerum og så lenge vi har had bad har alt vært på stel.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg finder ikke dokumentasjon

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Vi ble pålagt å renovere pipen i 2017 som fik innlagt rør af stål og den gamle peisen måtte nedlegges og ble erstattet av en ny vedovn. Pipeb blev rehabiliteret af Varmeekonomi SA I 2001 la vi selv nyt takk med instrukstioner af en snedker.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Vi fikk nyt strømskap i 2010 slik at man ikke trenger å lese af strøm. Tjøme Elektriske var ind over her. At vi ikke har fått det dokumenteret kan henge sammen med at jeg er dansk statsborger (norsk mor) og ikke har skjønt at man må masse lidt for å få en samsvarerklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Lede har kontrolleret men jeg husker ikke når, og det har Tjøme Elektriske også. Det hender ofte at det blir kontrolleret

---

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tjøme Gravedrift A/S I tilknytning til at 5 eidommer mot sjøen på Glenne fikk kommunalt vand og avløb, Sommeren 2017 ble HOLMEN VANN- OG AVLØPSLAG SA stiftet. Nye eiere overtager min brugsret.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja

Beskriv: Taket var utet da vi overtok hytten i 1994, men vi la om taket med nye takstein selv i 2001 med støtte fra en snedker.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Ja akkurat nå vet jeg at det har vært lekasjer med rørene under badet. Det er fikset nå af Rørlegger Karl Erik.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja

Beskriv: Jeg husker jeg fikk brev fra Bygmester, Oddvar Marthinsen at hytten ferdigstilt efter påbygget i 2010. Men jeg finder ikke dokumentationen. Kanskje finder jeg den hytten??

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: Bak det gamle Glenne Pensionat har Mesterhus længe villet bygge. Mesterhus har tilladelse til å bygge 4 -5 ene boliger men det har ikke sket noe. Troligen kommer dette ikke til å ske, for det bliver ganske dyre boliger. Nå har de tatt ned et digert skilt. Jeg vedlegger dokument.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja

Beskriv: Når det er rush tid kan trafikken være generende i haven. Men sitter man på verandaen. hører ikke biler.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja

Beskriv: Vi blev pålagt at få nye pipe med indlagt stålrør Den gamle peisen måtte desværre tas bort og istedet innsatte Ildstedet Varmeøkonomi A/S en ny vedovn og med feieluke af støbejern.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv: På hjørnet af hus mot sør har det vært råteskade og det blev udbedret med ny bærebjæke i forbindelse med ny kledning på sørveggen i 2016. Takstmanden fandt noe rørskader i krybekjelleren. Den bliver udbedret i maj 2026

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Vi har i vinter hatt en lekasje på den sørlige gradrennen hvor en takstein var dettet ned. Det blev udbedret 14 maj hvor taksteinen blev satt på plads.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Ja akkurat nå fandt takstmanden et rørbrud i krybekjelleren og det bliver utbedret i maj 2026.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Ja det har været mus, men vi har ikke hatt en eneste mus har vi hat på de sidste 12 år. Men maur har vi på sommeren, men ikke biller eller rotter.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anne-Kathrine G Winkelhorn	2026-05-11

Identifikasjon

Anne-Kathrine G Winkelhorn

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke været skred, ras eller flom. Det er en bek på den andre side af steingjerde og den bekken blir ikke altid vedlikeholdt

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: ikke relevant

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

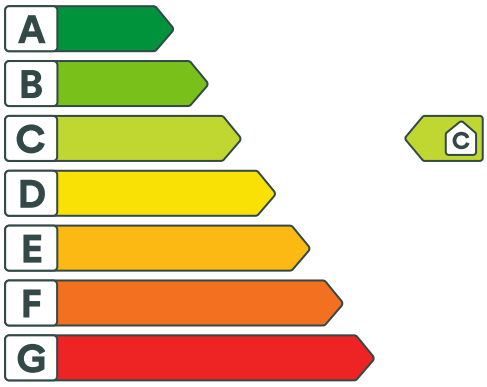
Oppdragsnummer: 25-0085/26

Signicat

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



Adresse	
Vestveien 336, 3145 TJØME	
Dato for energimerking **11.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294267**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **140486825**
Gårdsnummer **205**	Bruksnummer **2**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2010**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **122,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **122,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

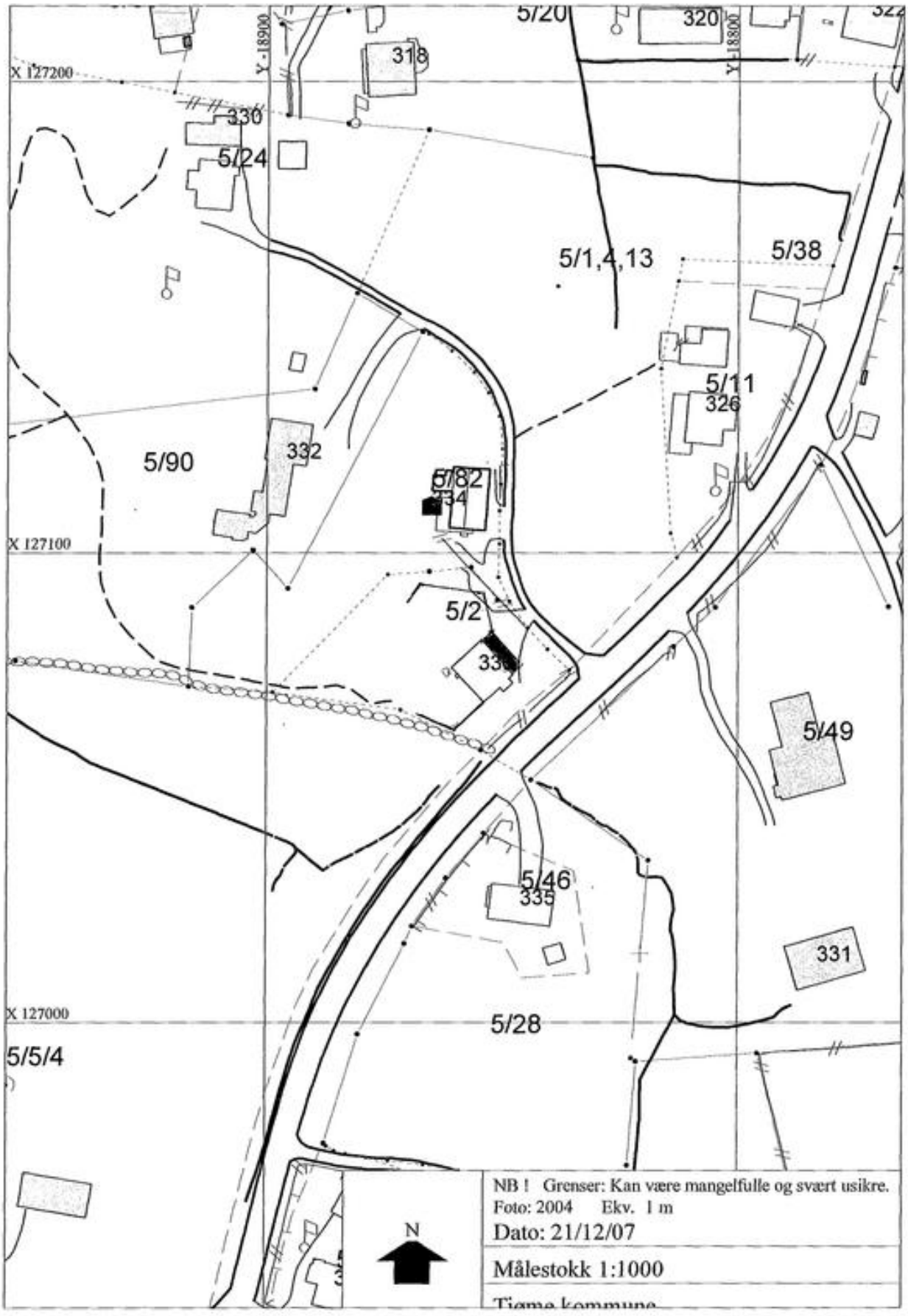
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
151,08 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
150,23 kWh/m²	**18 328 kWh**


5/20
320
318
Y-18900
Y-18800
X 127200
330
5/24
5/1,4,13
5/38
5/11
326
5/90
332
5/82
334
X 127100
5/2
336
5/49
5/46
335
331
X 127000
5/28
5/5/4
N
NB ! Grenser: Kan være mangelfulle og svært usikre.
Foto: 2004 Ekv. 1 m
Dato: 21/12/07
Målestokk 1:1000
Tjøme kommune

Færder kommune
Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163
Telefon

Utskriftsdato: 12.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	Kilde: Færder kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 **Gårdsnr.:** 205 **Bruksnr.:** 2
Adresse: Vestveien 336, 3145 TJØME
Referanse: 25-0085/26

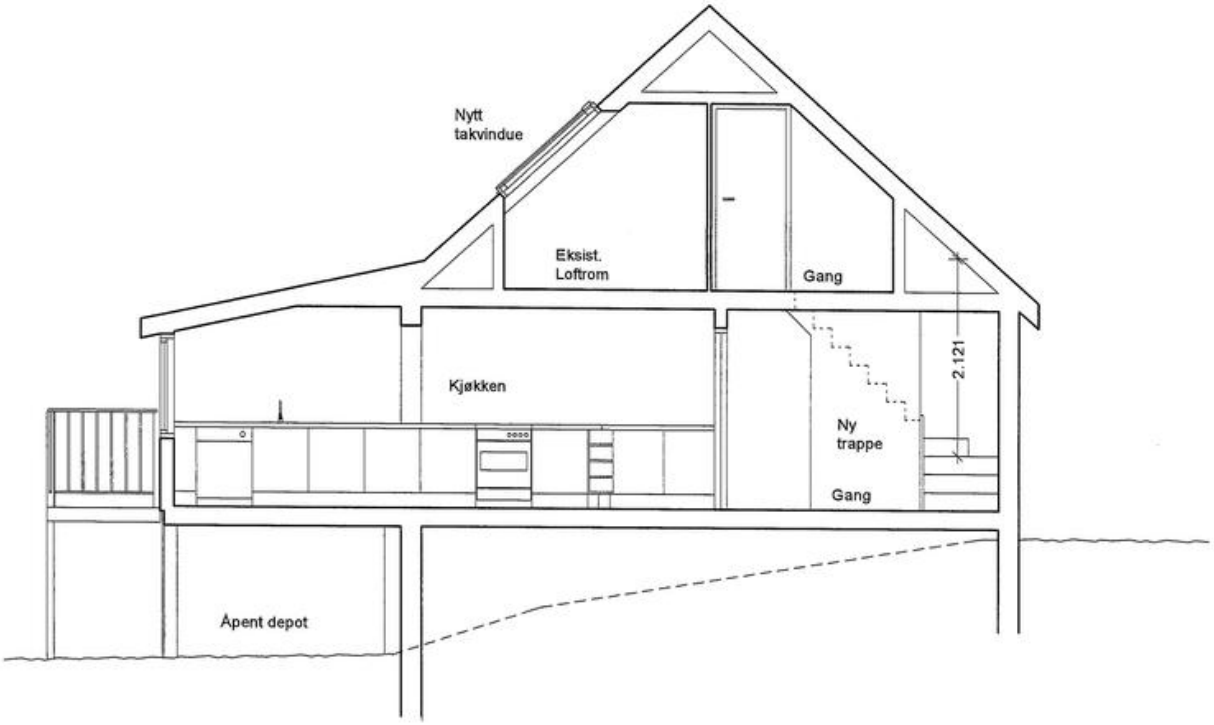
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

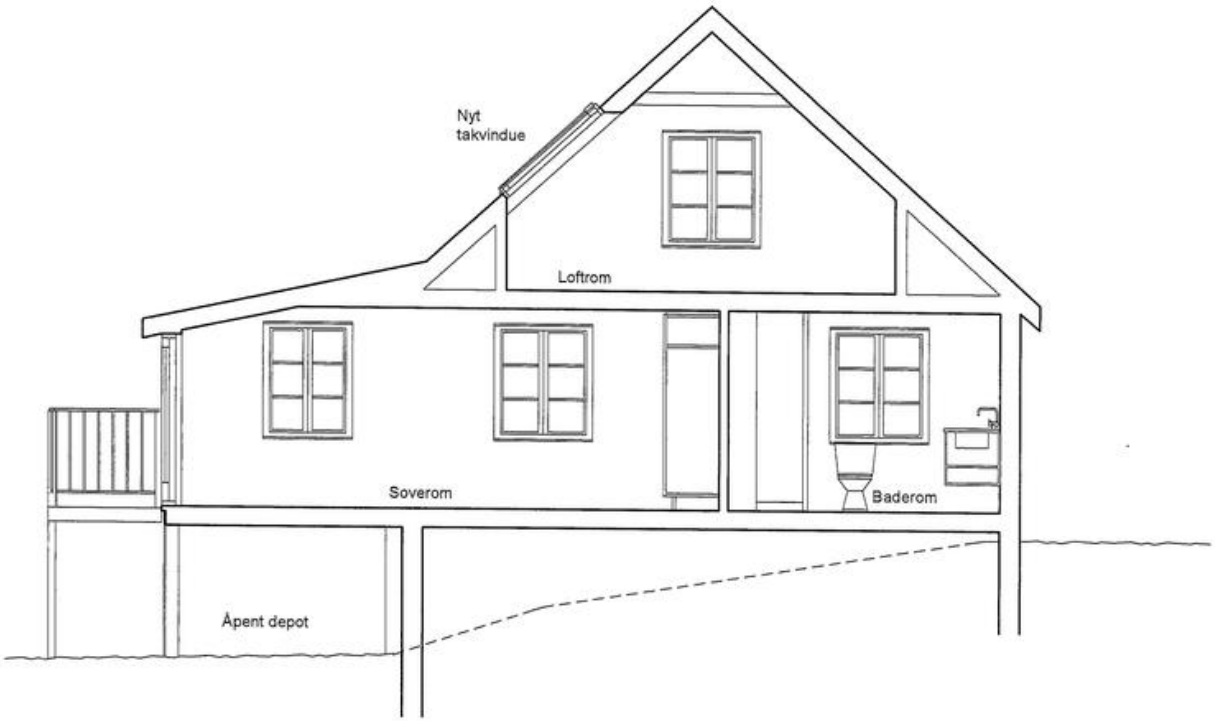
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



VESTVEIEN 336, TJØME	Tegn.:	**1.07**
Tillbyggning til sommerhus	Dato:	18.11.2007
Snitt : Gang / Kjøkken	Mål:	1:50

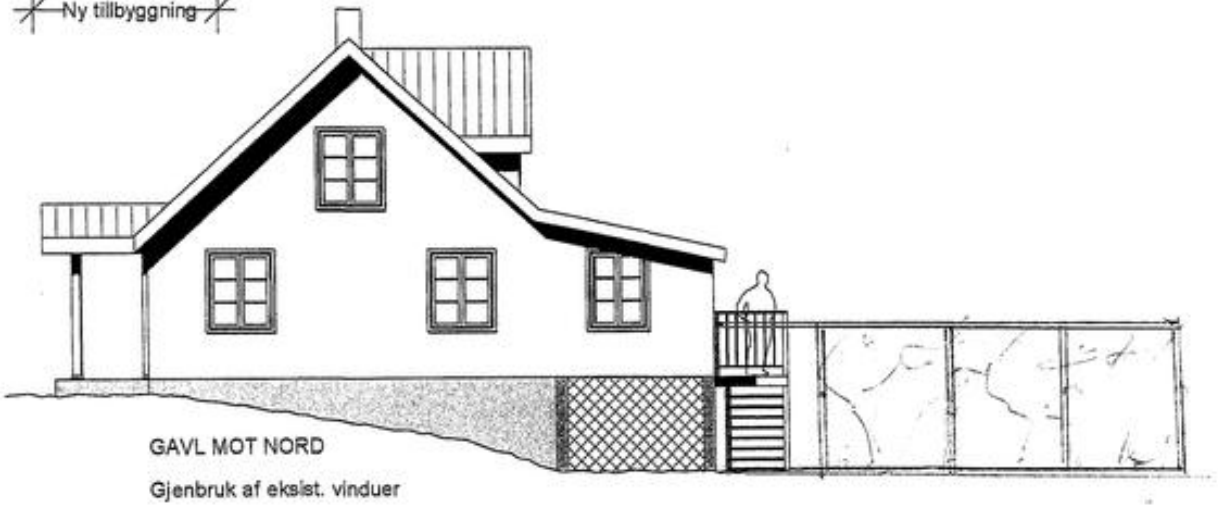


VESTVEIEN 336, TJØME	Tegn.:	**1.08**
Tillbyggning til sommerhus	Dato:	18.11.2007
Snitt i tillbyggning: Bad / Soverom	Mål:	1:50



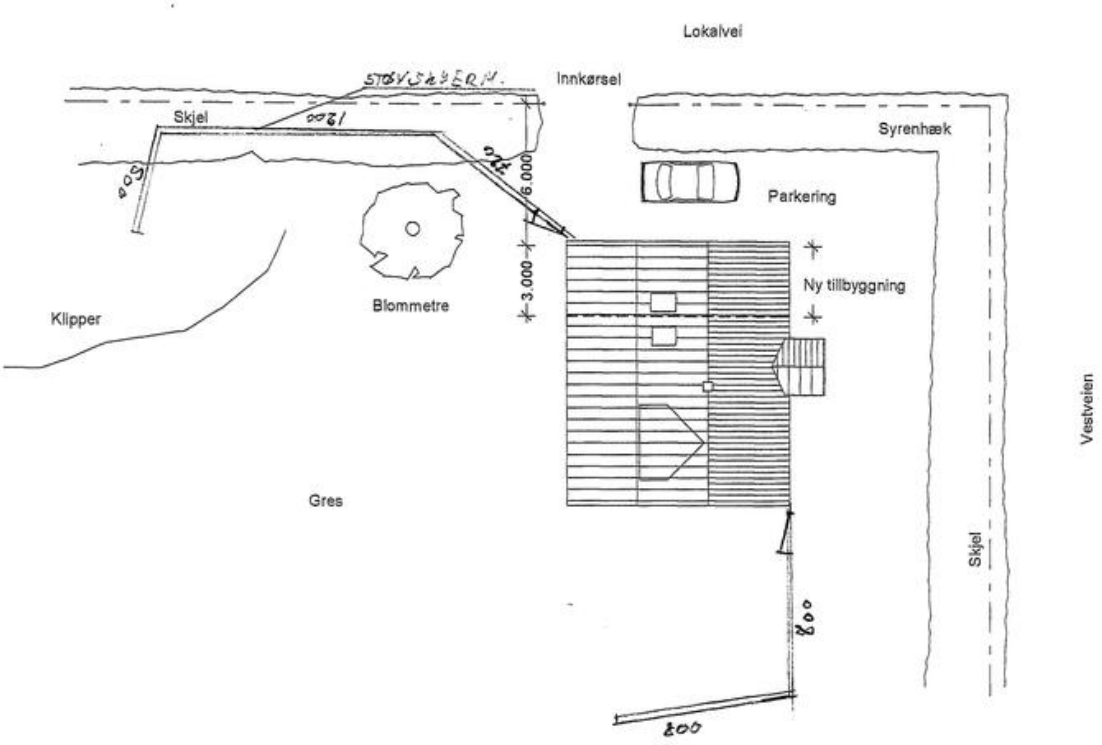
FACADE MOT VEST

Ny tillbyggning

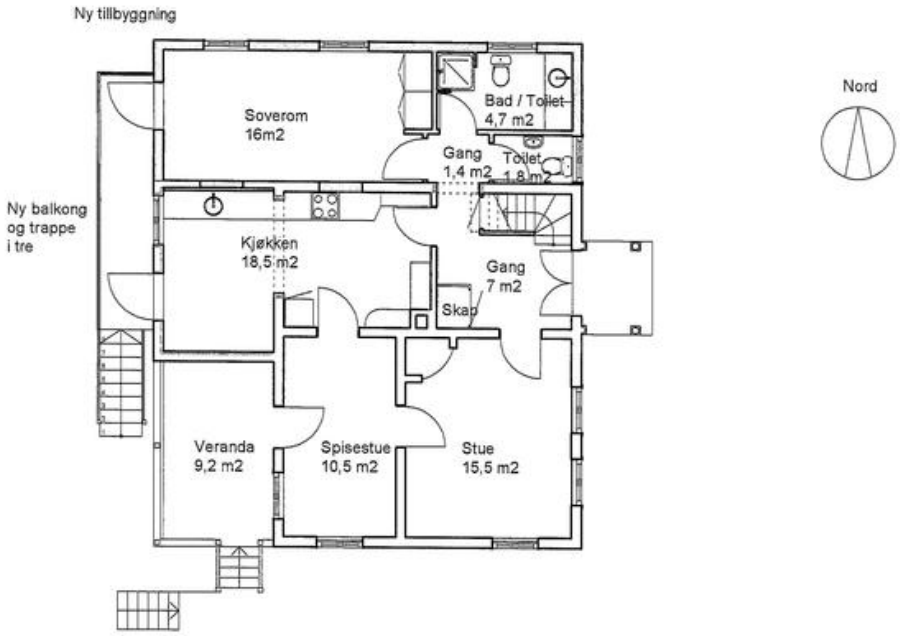


GAVL MOT NORD

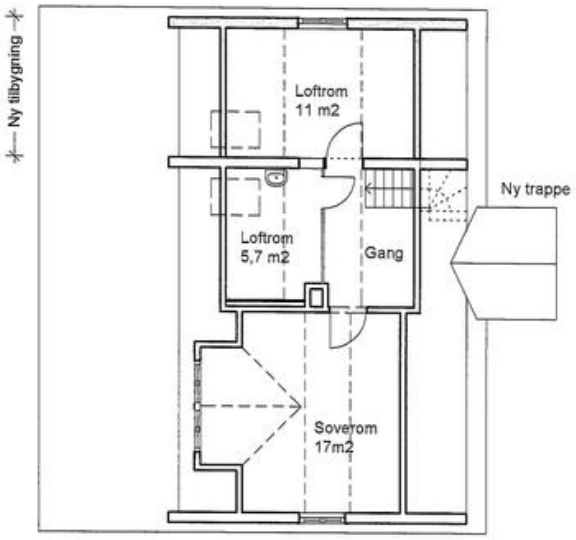
Gjenbruk af ekslst. vinduer



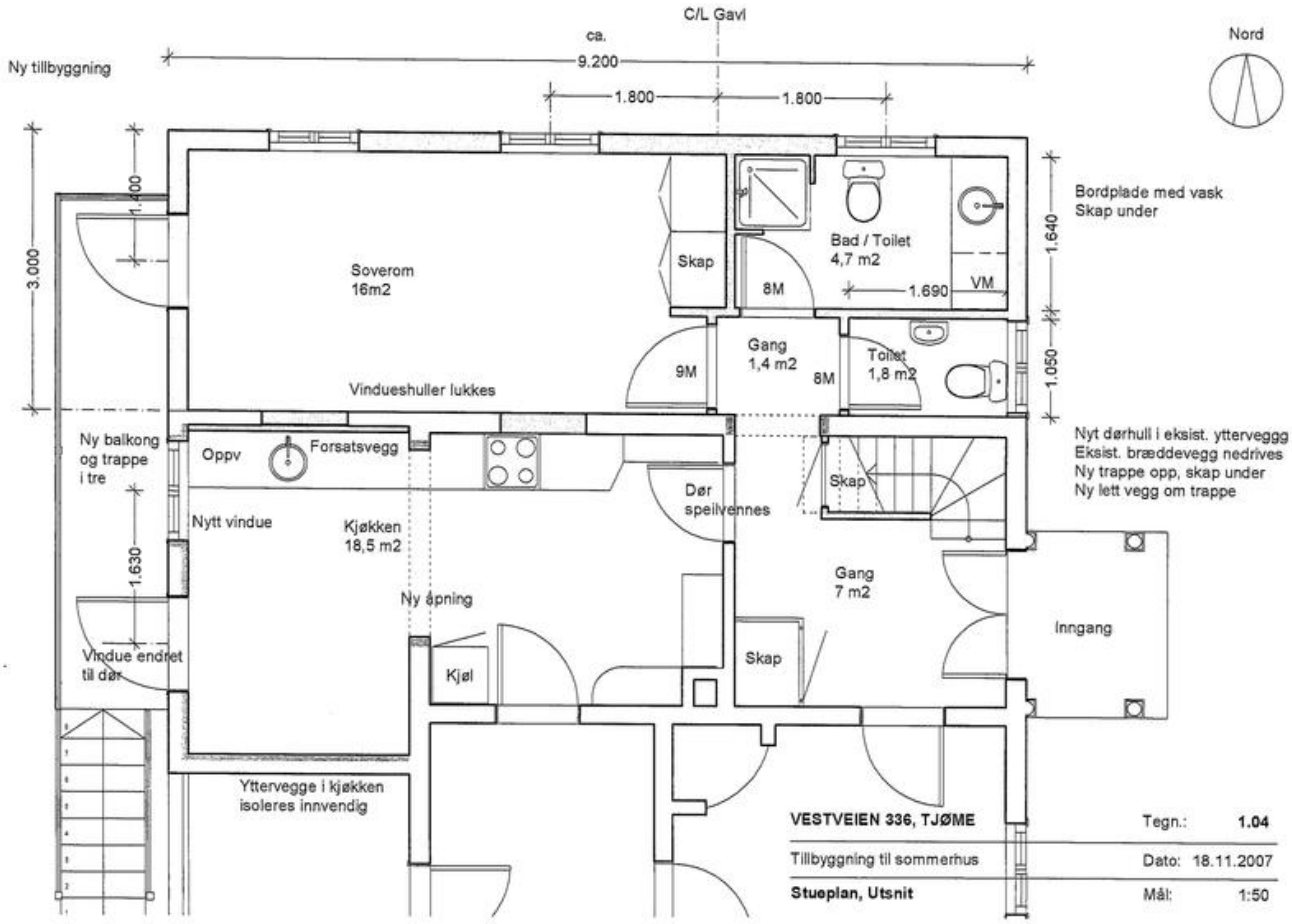
VESTVEIEN 336, TJØME	Tegn.:	**1.01**
Tillbyggning til sommerhus	Dato:	18.11.2007
Situationsplan - med ny tillbyggning	Mål:	1:200



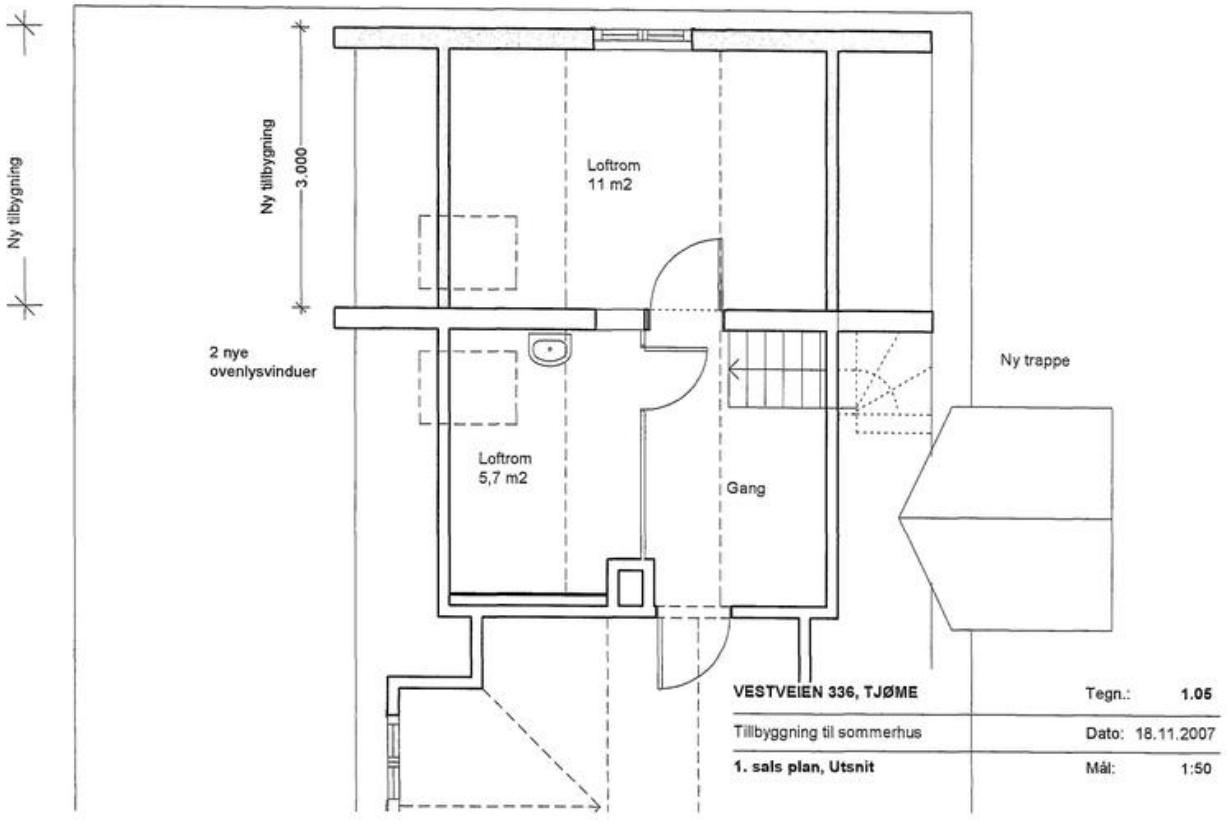
VESTVEIEN 336, TJØME	Tegn.:	**1.02**
Tillbyggning til sommerhus	Dato:	18.11.2007
Stueplan	Mål:	1:100

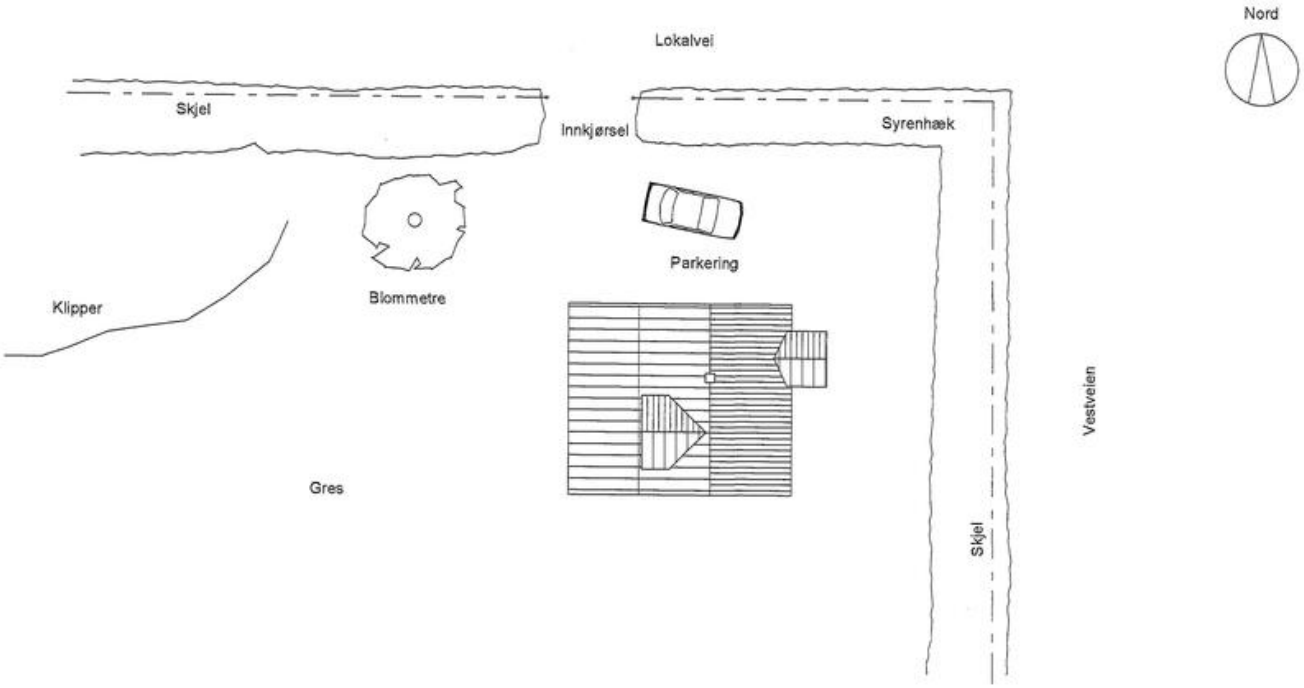


VESTVEIEN 336, TJØME	Tegn.:	**1.03**
Tilbyggning til sommerhus	Dato:	18.11.2007
1. sals plan	Mål:	1:100

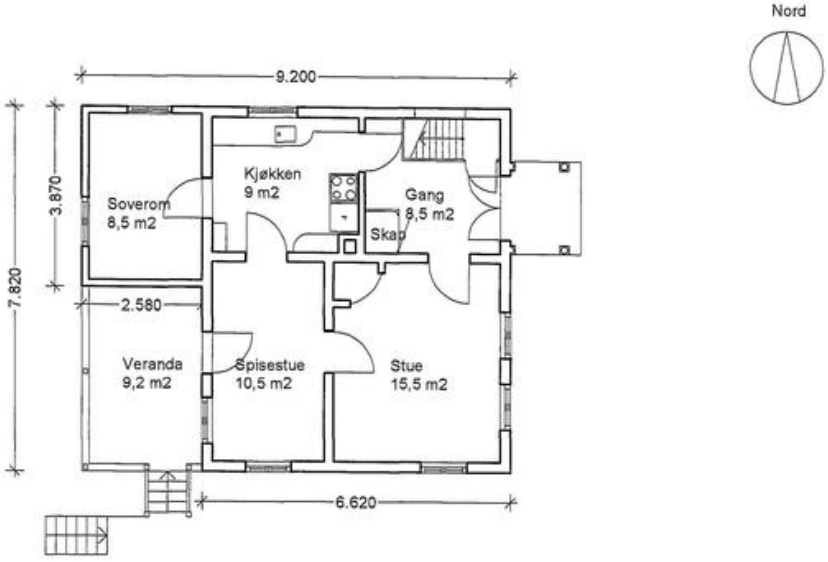


VESTVEIEN 336, TJØME	Tegn.:	**1.04**
Tilbyggning til sommerhus	Dato:	18.11.2007
Stueplan, Utsnit	Mål:	1:50


Ny tilbygning
Ny tilbygning
3.000
Loftrom
11 m2
2 nye
ovenlysvinduer
Loftrom
5,7 m2
Gang
Ny trappe
VESTVEIEN 336, TJØME
Tegn.: 1.05
Tillbyggning til sommerhus
Dato: 18.11.2007
1. sals plan, Utsnit
Mål: 1:50

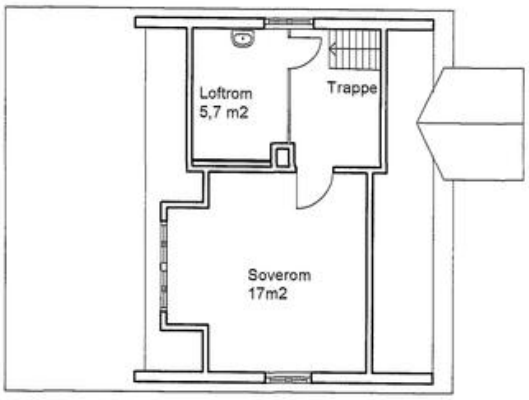


VESTVEIEN 336, TJØME	Tegn.:	**0.01**
Tillbyggning til sommerhus	Dato:	01.10.2007
Situationsplan - Eksisterende forhold	Mål:	1:200



VESTVEIEN 336, TJØME	Tegn.:	**0.02**
Tillbyggning til sommerhus	Dato:	01.10.2007
Stueplan - Eksisterende forhold	Mål:	1:100

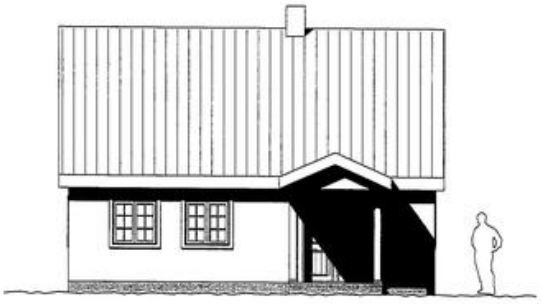
Nord



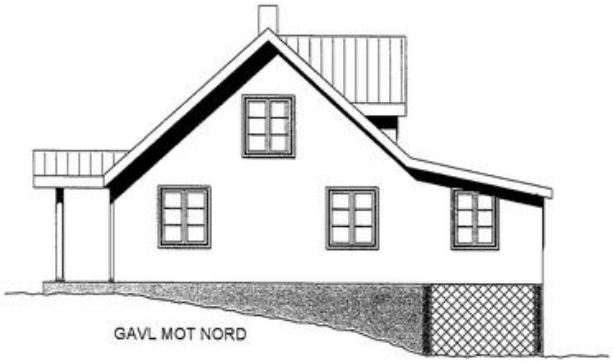
VESTVEIEN 336, TJØME	Tegn.:	**0.03**
Tillbyggning til sommerhus	Dato:	01.10.2007
1. sals plan - Eksisterende forhold	Mål:	1:100



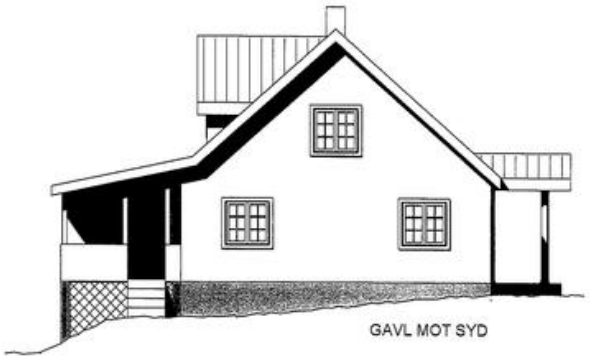
FACADE MOT VEST



FACADE MOT ØST

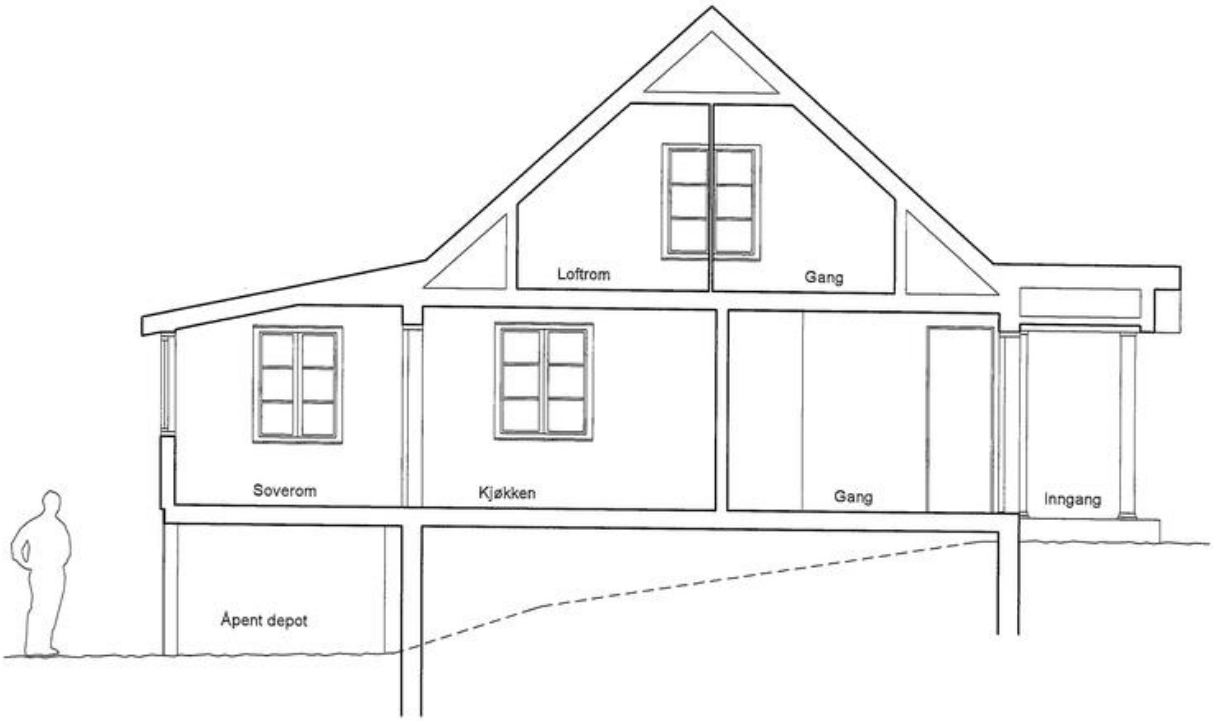


GAVL MOT NORD



GAVL MOT SYD

VESTVEIEN 336, TJØME	Tegn.:	**0.04**
Tillbyggning til sommerhus	Dato:	01.10.2007
Facader - Eksisterende forhold	Mål:	1:100



VESTVEIEN 336, TJØME	Tegn.:	**0.05**
Tillbyggning til sommerhus	Dato:	01.10.2007
Tværsnit - Eksisterende forhold	Mål:	1:50

Merknad:

Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp. Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er: • Overvann (takvann og drenering) og spillvann (toalett, dusj, vask m.m) er ikke separert (fellessystem). • Ledninger som ikke er tette – primært betongledninger/galvaniserte ledninger. • Slamavskiller i bruk. • Ikke tilknyttet kommunalt avløp og har et privat avløp som er mer enn 10 år gammelt. • Takvann ledes til kommunal ledning.
Merknad:

Adkomst:

Adkomst fra	Fylkesvei ☐	Kommunal vei ☐	Privat vei ☒
Merknad:			

Kommunale gebyrer 2025:

Gebyr	Årlig beløp
Vann	5442
Avløp	10236
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m^3-pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon Tillegg+/fradrag- Helårs ☒ Sommer ☐	3130 -470
Feiing	516
Rabatt for felles beholdere	

Alle priser er inkl.mva.

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

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 11.05.26

Gnr:	205	Bnr.:	2	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Vestveien 336						
Selger/Megler	Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt ☒	privat ☐

Avløp	kommunalt ☒	privat ☐
Slamavskiller?	Ja ☐	Nei ☒
Kommunal slamtømming?	Ja ☐	Nei ☒

Går det kommunale ledninger over eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		

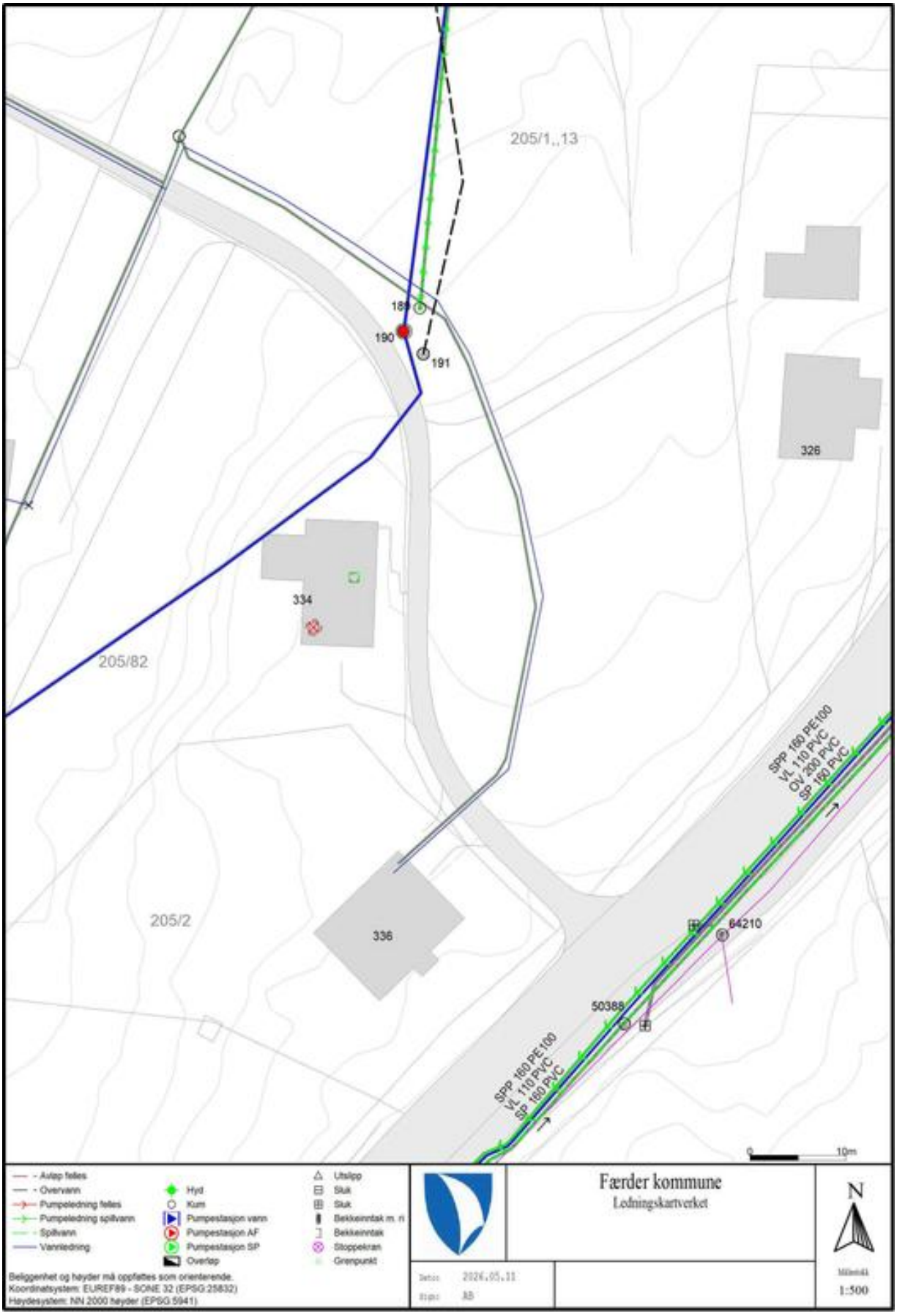
Privat avløp	Minirenseanlegg ☐	Slamavskiller og infiltrasjon ☐	Annet ☐

Olje/parafin:

Det er forbud mot fyring med fossil olje og parafin fra 2020. Boliger med oljetank kan bli pålagt å fjerne den.
Merknad:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.


205/1,.13
189
190
191
326
334
205/82
205/2
336
SPP 160 PE100
VL 110 PVC
OV 200 PVC
SP 160 PVC
64210
50388
SPP 160 PE100
VL 110 PVC
SP 160 PVC
0
10m
- Avløp felles
- Overvann
Pumpeledning felles
Pumpeledning spillvann
Spillvann
Vannledning
Hyd
Kum
Pumpestasjon vann
Pumpestasjon AF
Pumpestasjon SP
Overløp
Utslipp
Sluk
Sluk
Bekkeinntak m. ri
Bekkeinntak
Stoppekran
Grenpunkt
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)
Færder kommune
Ledningskartverket
N
Dato: 2024.05.11
Sign: AB
1:500

VEDTEKTER
HOLMEN VANN- OG AVLØPSLAG SA
Sist endret 18.7.17

§ 1 – FORETAKSNAVN

Holmen vann- og avløpslag SA, heretter kalt foretaket (forkortes *HVASA*), er et samvirkeforetak. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for foretakets forpliktelser.

§ 2 – FORRETNINGSSTED

Foretaket har forretningskontor i Tjøme kommune.

§ 3 – FORMÅL

Foretaket har som formål å etablere, anlegge, vedlikeholde og drifte et privat vann- og avløpsanlegg for foretakets medlemmer ved Glennekilen i Tjøme kommune, samt sørge for administrasjon i den sammenheng. Videre skal foretaket ivareta medlemmenes interesser og behov i denne forbindelse, og annet som står naturlig i forbindelse med dette.

Det skal anlegges en felles hovedledning til bruk for medlemmenes eiendommer med tilkobling til Tjøme kommunes pumpehus nord for Holmen. Foretaket har ikke ansvar for vann- og kloakkrør fra den enkeltes eiendom til faste tilkoblingspunkter på hovedledningen. Fellesanlegg avgrenses mot stikkledning fra eiendommene frem til første tilkoblingspunkt på hovedledning.

Etter at hovedanlegget er ferdigstilt skal eiendomsretten til dette overdras til Tjøme kommune, mens foretaket fortsatt skal stå for drift og vedlikehold. Tjøme kommune skal således stå som eier av anlegget etter ferdigstillelse. For øvrig plikter medlemmene å forholde seg til de avtaler som foretaket inngår med Tjøme kommune, se også § 11.

Med hovedanlegg menes fellesanleggene som transporterer vann og avløp inklusive ledningsanlegg. Det avgrenses her mot rør og ledninger fra den enkelte eiendom til første tilkoblingspunkt. Felles koblingskum er å anse som en del av felles hovedanlegg.

Foretakets vedlikeholds- og driftsansvar forutsettes kun å omfatte felles installasjoner og tiltak, avgrenset til hovedledningen som skal tilkobles kommunens vann og avløpsnett.

Lokal infrastruktur på det enkelte medlems eiendom, herunder stikkledninger med koplinger, varmekabler og lignende lokale tiltak omfattes ikke av foretakets drifts- og vedlikeholdsansvar. Dette ansvaret ligger til det enkelte medlem.

§ 4 – MEDLEMSKAP OG KAPITAL

Foretaket er åpent for innmelding fra eiere og festere til eiendommer i det området hvor foretaket skal drive sin virksomhet, og som fyller kriteriene i utbyggingsavtale med Tjøme kommune.

Det er ikke andelsinnskudd, men hvert medlem plikter å betale sin forholdsmessige andel av hovedledning ved innmelding.

Som medlem blir man å betrakte når styret har godkjent søknad om medlemskap.

CP MW AKW

STIFTELSESDOKUMENT FOR HOLMEN VANN- OG AVLØPSLAG SA

Nedenfor nevnte stiftere er enige om å gå sammen om å etablere et samvirkeforetak som skal stå for organisering og drift av vann- og avløpsanlegg som er planlagt i området Glennekilen, Tjøme kommune, samt utbyggingen av dette.

Følgende stiftere beslutter å stifte samvirkeforetaket "Holmen vann- og avløpslag SA" (*HVASA*):

1. Eier av eiendom i Vestveien 336 (gnr. 5 bnr. 2)

Anne-Kathrine Grandjean Winkelhorn, D-nummer 470549 00402
Enighedsvej 26, DK-2920 Charlottenlund, Danmark

2. Eier av eiendom Store Holmen i Vestveien 330 (gnr. 5 bnr. 24)

Christian Pagh, D-nummer 560575 23951
Esplanaden 26 5. sal, 1263 Kbh K, Danmark

3. Eier av eiendom i Vestveien 332 (gnr. 5 bnr. 90)

Mette Ingeborgdatter Wikborg, fnr. 150463 48629
Kristinelundveien 12B, 0268 Oslo

Følgende ble videre besluttet ved stiftelsen:

1. FORETAKETS VEDTEKTER

Foretakets vedtekter fremgår av vedlegg, som er en del av stiftelsesdokumentet.

2. STYRE

Det er besluttet at styret inntil videre består av to personer. Følgende styre er valgt:

MIW AKW

Mette I. Wikborg, Kristinelundveien 12B, 0268 Oslo, fnr. 150463 48629 (styreleder)
Christian Pagh, Esplanaden 26, 5. sal, 1263 Kbh K, Danmark D-nr. 560575 23951 (styremedlem)
Anne-Kathrine G. Winkelhorn, Enighedsvej 26, DK-2929 Charlottenlund, Danmark (vararmedlem)

3. REVISOR

Foretaket skal inntil videre ikke ha revisor. Årsmøtet kan utpeke revisor senere dersom det er ønskelig.

4. MEDLEMSKAP

Stifterne blir medlemmer av foretaket fra det tidspunkt stiftelsesdokumentet er undertegnet av alle stifterne.

Tjøme, 18.7.2017

Anne-Kathrine G. Winkelhorn | Christian Pagh | Mette I. Wikborg

Vedlegg: Vedtekter

Foretakets ansvar er begrenset til de midlene foretaket til enhver tid råder over som eier.

Styret skal fortløpende vurdere hvilket behov for innskudd fra medlemmene som vil være nødvendig i kombinasjon med fastsettelse av en årlig avgift (medlemskontingent) som betales fra hvert enkelt medlem etter regning.

Ved eierskifte til eiendomsrett eller festerett tiltrer ny eier/fester av eiendommen de samme rettigheter og plikter som tidligere eier/fester hadde i foretaket. Medlemskap i foretaket er således knyttet til og følger eiendommen eller festeretten. Overdragelser skal meldes til styret.

Godkjenning av nye medlemmer med påfølgende tilknytning gis ved simpelt flertall av styret. Et medlem med flere eiendommer eller boenheter tilknyttet fellesanlegget, regnes som et tilsvarende antall medlemmer. Med boenhet menes bolig, hytte eller leilighet som kan omsettes separat. Anneks som ikke er å betrakte som en separat boenhet skal ikke regnes som en tilknytning/medlem.

Alle medlemmer skal innrette seg i henhold til foretakets vedtekter og de beslutninger foretaket treffer.

§ 5 – REPRESENTASJON

Foretaket forpliktes av underskrift av styrets leder.

Styret kan gi fullmakt til ett eller flere av styrets medlemmer til hver for seg eller i fellesskap å undertegne på vegne av foretaket (prokura).

§ 6 – ORGANISERING

Foretaket ledes av et styre som velges av årsmøtet. Styret skal ha fra to til syv medlemmer.

Styrets leder velges av årsmøtet, for øvrig konstituerer styret seg selv.

Valgperioden er inntil to år for alle styrets medlemmer. Styret forbereder årsmøtet, samt forbereder og gjennomfører andre medlemsmøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter. Styret er ansvarlig for foretakets daglige drift og er ansvarlig for at driften er i samsvar med vedtektene. Selskapet skal således ikke ha daglig leder.

Styret er vedtaksfør når minimum halvparten og minst to av styrets medlemmer er til stede. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Årsmøtet er foretakets øverste myndighet. Alle foretakets medlemmer har rett til å delta og stemme på årsmøtet. Det skal holdes ett ordinært årsmøte pr. år. Årsmøte skal finne sted innen utløpet av august måned hvert år. Til årsmøtet skal foreligge styrets årsberetning, årsregnskap og saksliste for årsmøtet. Forslag til årsmøte må foreligge tre uker før årsmøtet, og papirene til årsmøtet skal sendes ut innen to uker før årsmøtet. Avgjørelser på årsmøtet treffes med alminnelig flertall med mindre vedtaket er vedtektsendring, eller nødvendiggjør vedtektsendring. Se om dette nedenfor i § 12. Alle medlemmer har forslagsrett til årsmøtet, og har stemmerett med én stemme.

Årsmøtet skal behandle:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
2. Valg av møteleder og referent.

CP MW AKW

3. Styrets årsberetning.
4. Regnskap og budsjett.
5. Anvendelse av disponible midler i foretaket, herunder utdelinger. Årsresultatet skal disponeres i henhold til samvirkeloven § 26.
6. Fastsetting av budsjett og arbeidsplan for kommende år.
7. Valg av styre, inkludert styreleder (annet hvert år).
8. Valg av revisor dersom aktuelt
9. Styret og revisors godtgjørelse dersom aktuelt
10. Andre innkomne saker
11. Andre saker som hører inn under årsmøtet etter samvirkeloven

Et flertall av styret, eller 1/3 av foretakets medlemmer, kan til enhver tid kreve at det avholdes ekstraordinært årsmøte for å behandle en eller flere saker som skriftlig er fremlagt.

Medlemmer kan være representert på et hvert årsmøte ved skriftlig fullmakt.

Styret fører skriftlig liste over alle foretakets medlemmer som fremlegges på årsmøtet.

Medlemstallet skal opplyses i hvert årsregnskap.

§ 7 – ØKONOMI

Vedtak om innskudd ved nytt medlemskap og eventuell årlig avgift i form av medlemskontingent treffes av årsmøtet etter forslag fra styret. Før tilknytning av nye medlemmer til avløpsanlegget finner sted skal nye medlemmer innbetale et engangsbeløp i form av et innskudd. Beløpet fastsettes av årsmøtet etter en vurdering av kostnadsnivået på tilknytningstidspunktet sammenholdt med de opprinnelige anleggskostnader. Opprinnelig investering skal i denne sammenheng indeksreguleres (byggekostnadsindeks for boliger) årlig med utgangspunkt fra den måned anlegget ble ferdigstilt.

Eventuelle vedlikeholdskostnader eller eventuelle øvrige kostnader i foretaket skal fordeles likt mellom medlemmene med mindre noe annet besluttes av årsmøtet, og medlemmer forplikter seg til å foreta innbetaling ihht. dette.

Engangsbeløp innbetalt av nye medlemmer kan bli å utdele med en forholdsmessig andel på alle andelseiere i henhold til ovennevnte fordelingsnøkkel, forutsatt at foretakets kapital er slik at styret innstiller på utdeling til årsmøtet. Utdelinger vil til enhver tid følge reglene for utdelinger fastsatt i samvirkeloven kapittel 4.

Det er årsmøtet som treffer vedtak om utdelinger til medlemmene, men kun etter forslag fra styret. I nødvendig grad vil innskudd fra nye medlemmer bli satt av til drift, vedlikehold eller investeringer.

Årsmøtet kan ikke vedta å ta opp et nytt medlem hvis tilknytningen av eiendommen til anlegget medfører økte kostnader for de eksisterende medlemmer og disse økte kostnadene ikke gjennom avtale med nytt medlem er dekket, eller dekkes av medlemsavgiften til nytt medlem.

Styret fremmer til hvert årsmøte forslag til disponering av et overskudd eller dekning ved underskudd.

CP MW AKW

Det kan tenkes at det vil bli krevet tilkobling til avløpsanlegget i medhold av Forurensningsloven § 23. Krav om tilknytning på dette grunnlaget vil styret håndtere etter gjeldende regler i forurensningsloven og plan- og bygningsloven.

Tilknytningsavgiften til kommunen for vann og avløp er hvert medlem (hver boenhet/hytteenhets) sitt ansvar. Det samme gjelder årlige kommunale avgifter for hver enhet.

Mislighold i forhold til foretakets vedtekter og manglende innbetaling av pålagte årlige driftstilskudd og kapitalinnskudd gir styret mulighet til å stenge det enkelte medlems tilknytning til anlegget.

§ 8 – REGNSKAP OG REVISJON

Ved etablering anses ikke foretaket å være revisjonspliktig.

Årsmøtet skal velge revisor i den utstrekning foretaket har en omsetning som medfører revisjonsplikt. Dersom det ikke foreligger revisjonsplikt bestemmer årsmøtet til enhver tid om foretaket skal ha revisor, og hvem dette i tilfelle skal være.

Styret har fullmakt til å engasjere regnskapsfører.

§ 9 – RETT TIL ANLEGG OG DRIFT AV INSTALLASJONENE PÅ EIENDOMMENE, TINGLYSNING AV RETTIGHETER I FAST EIENDOM

Foretaket sørger for tillatelse fra grunneiere for trasé for legging av vann- og avløpsledninger fra kommunens pumpehus, samt eventuelle tilhørende nødvendige veirettigheter. Medlemmene skal gi hverandre nødvendig rett til fremføring av stikkledninger og andre nødvendige tiltak for tilkobling uten kompensasjon.

Foretaket kan kreve at tinglysing foretas på medlemmers eiendom, for rettigheter knyttet til tilsyn og vedlikehold av anlegget. Erklæring som skal tinglyses må tilfredsstille offentligrettslige krav, og skal fremlegges for styret for godkjenning før tinglysning.

§ 10 – TEKNISKE LØSNINGER

Vann- og avløpsanlegget omfatter hovedavløpsledning koblet til Tjøme kommunes pumpehus.

Anlegget vil være bygget for helårsdrift. Det tillates ikke å føre tak- eller overflatevann inn på avløpsanlegget. Drift og vedlikehold av alle felles ledninger og rør bekostes av foretaket. Den enkeltes stikkledning frem til hovedledningen bekostes av det enkelte medlem og ikke av foretaket.

Eventuelle strømkostnader til egen varmekabel på egen stikkledning, og annet nødvendig utstyr, dekkes av det enkelte medlem.

Hvert medlem er ansvarlig for at urettmessig tilknytning til anlegget innenfor egen tomtegrense ikke forekommer.

Anlegget må benyttes med aktsomhet. Har et medlem påført anlegget driftsstans eller skade ved uaktsomhet, kan styret kreve kostnader i denne forbindelse dekket av den ansvarlige.

C.P
MW
AKW

§ 11 – UTBYGGINGSAVTALE MED TJØME KOMMUNE

For saker, utredninger og andre forhold som ikke regulert i foretakets vedtekter gjelder de vilkår som til en hver tid følger av foretakets utbyggingsavtale og øvrige avtaler med Tjøme kommune. Medlemmene plikter å forholde seg til disse og opptre lojalt i henhold til foretakets forpliktelser.

§ 12 – VEDTEKTSENDRINGER

Forslag til endringer av vedtektene skal meddeles styret skriftlig. Styret fremmer forslaget til vedtektsendringer på første ordinære årsmøtet, eller ekstraordinært årsmøte om det er grunnlag for dette.

Vedtektsendringer skal være distribuert medlemmene senest 2 uker før årsmøtet. Årsmøtet vedtar vedtektsendringer ved 2/3 flertall, eller med annet kvalifisert flertall som Lov om samvirkeforetak måtte stille til endringen.

§ 13 – OPPLØSNING

Forslag om oppløsning av foretaket må fremmes skriftlig og behandles på årsmøtet. Vedtak om oppløsning gjøres med 2/3 flertall.

Blir foretaket oppløst, treffer årsmøtet vedtak om anvendelse av selskapets midler innenfor de materielle og prosessuelle regler som kapittel 10 i samvirkeloven oppstiller.

Dette slik at avviklingsstyret oppstiller et avviklingsregnskap med forslag til disponeringer av et eventuelt likvidasjonsutbytte til medlemmene pr. dato for oppløsning.

Årsmøtet godkjenner endelig likvidasjonsregnskapet som avviklingsstyret oppstiller.

§ 14 – FORHOLDET TIL LOV OM SAMVIRKEFORETAK (SAMVIRKELOVEN)

Dersom ikke annet følger av vedtektene, gjelder lov av 29. juni 2007 nr. 81 om samvirkeforetak (samvirkeloven).

C.P
MW
AKW

VEDTEKTER
HOLMEN VANN- OG AVLØPSLAG SA

Sist endret 21.8.17

§ 1 – FORETAKSNAVN

Holmen vann- og avløpslag SA, heretter kalt foretaket (forkortes *HVASA*), er et samvirkeforetak. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for foretakets forpliktelser.

§ 2 – FORRETNINGSSTED

Foretaket har forretningskontor i Tjøme kommune.

§ 3 – FORMÅL

Foretaket har som formål å etablere, anlegge, vedlikeholde og drifte et privat vann- og avløpsanlegg for foretakets medlemmer ved Glennekilen i Tjøme kommune, samt sørge for administrasjon i den sammenheng. Videre skal foretaket ivareta medlemmenes interesser og behov i denne forbindelse, og annet som står naturlig i forbindelse med dette.

Det skal anlegges en felles hovedledning til bruk for medlemmenes eiendommer med tilkobling til Tjøme kommunes pumpehus nord for Holmen. Foretaket har ikke ansvar for vann- og kloakkrør fra den enkeltes eiendom til faste tilkoblingspunkter på hovedledningen. Fellesanlegg avgrenses mot stikkledning fra eiendommene frem til første tilkoblingspunkt på hovedledning.

Etter at hovedanlegget er ferdigstilt skal eiendomsretten til dette overdras til Tjøme kommune, mens foretaket fortsatt skal stå for drift og vedlikehold. Tjøme kommune skal således stå som eier av anlegget etter ferdigstillelse. For øvrig plikter medlemmene å forholde seg til de avtaler som foretaket inngår med Tjøme kommune, se også § 11.

Med hovedanlegg menes fellesanleggene som transporterer vann og avløp inklusive ledningsanlegg. Det avgrenses her mot rør og ledninger fra den enkelte eiendom til første tilkoblingspunkt. Felles koblingskum er å anse som en del av felles hovedanlegg.

Foretakets vedlikeholds- og driftsansvar forutsettes kun å omfatte felles installasjoner og tiltak, avgrenset til hovedledningen som skal tilkobles kommunens vann og avløpsnett.

Lokal infrastruktur på det enkelte medlems eiendom, herunder stikkledninger med koplinger, varmekabler og lignende lokale tiltak omfattes ikke av foretakets drifts- og vedlikeholdsansvar. Dette ansvaret ligger til det enkelte medlem.

§ 4 – MEDLEMSKAP OG KAPITAL

Foretaket er åpent for innmelding fra eiere og festere til eiendommer i det området hvor foretaket skal drive sin virksomhet, og som fyller kriteriene i utbyggingsavtale med Tjøme kommune.

Hvert medlem plikter å betale andelsinnskudd på 1000 kroner ved innmelding.

Som medlem blir man å betrakte når styret har godkjent søknad om medlemskap og andelsinnskudd er innbetalt.

Foretakets ansvar er begrenset til de midlene foretaket til enhver tid råder over som eier.

Styret skal fortløpende vurdere hvilket behov for innskudd fra medlemmene som vil være nødvendig i kombinasjon med fastsettelse av en årlig avgift (medlemskontingent) som betales fra hvert enkelt medlem etter regning.

Ved eierskifte til eiendomsrett eller festerett tiltrer ny eier/fester av eiendommen de samme rettigheter og plikter som tidligere eier/fester hadde i foretaket. Medlemskap i foretaket er således knyttet til og følger eiendommen eller festeretten. Overdragelser skal meldes til styret.

Godkjenning av nye medlemmer med påfølgende tilknytning gis ved simpelt flertall av styret. Et medlem med flere eiendommer eller boenheter tilknyttet fellesanlegget, regnes som et tilsvarende antall medlemmer. Med boenhet menes bolig, hytte eller leilighet som kan omsettes separat. Anneks som ikke er å betrakte som en separat boenhet skal ikke regnes som en tilknytning/medlem.

Andelsinnskuddet forrentes ikke og kan ikke kreves tilbake ved utmelding av det enkelte medlem.

Alle medlemmer skal innrette seg i henhold til foretakets vedtekter og de beslutninger foretaket treffer.

§ 5 – REPRESENTASJON

Foretaket forpliktes av underskrift av styrets leder.

Styret kan gi fullmakt til ett eller flere av styrets medlemmer til hver for seg eller i fellesskap å undertegne på vegne av foretaket (prokura).

§ 6 – ORGANISERING

Foretaket ledes av et styre som velges av årsmøtet. Styret skal ha fra to til syv medlemmer.

Styrets leder velges av årsmøtet, for øvrig konstituerer styret seg selv.

Valgperioden er inntil to år for alle styrets medlemmer. Styret forbereder årsmøtet, samt forbereder og gjennomfører andre medlemsmøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter. Styret er ansvarlig for foretakets daglige drift og er ansvarlig for at driften er i samsvar med vedtektene. Selskapet skal således ikke ha daglig leder.

Styret er vedtaksfør når minimum halvparten og minst to av styrets medlemmer er til stede. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Årsmøtet er foretakets øverste myndighet. Alle foretakets medlemmer har rett til å delta og stemme på årsmøtet. Det skal holdes ett ordinært årsmøte pr. år. Årsmøte skal finne sted innen utløpet av august måned hvert år. Til årsmøtet skal foreligge styrets årsberetning, årsregnskap og saksliste for årsmøtet. Forslag til årsmøte må foreligge tre uker før årsmøtet, og papirene til årsmøtet skal sendes ut innen to uker før årsmøtet. Avgjørelser på årsmøtet treffes med alminnelig flertall med mindre vedtaket er vedtektsendring, eller nødvendiggjør vedtektsendring. Se om dette nedenfor i § 12. Alle medlemmer har forslagsrett til årsmøtet, og har stemmerett med én stemme.

Årsmøtet skal behandle:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
2. Valg av møteleder og referent.
3. Styrets årsberetning.
4. Regnskap og budsjett.
5. Anvendelse av disponible midler i foretaket, herunder utdelinger. Årsresultatet skal disponeres i henhold til samvirkeloven § 26.
6. Fastsetting av budsjett og arbeidsplan for kommende år.
7. Valg av styre, inkludert styreleder (annet hvert år).
8. Valg av revisor dersom aktuelt
9. Styret og revisors godtgjørelse dersom aktuelt
10. Andre innkomne saker
11. Andre saker som hører inn under årsmøtet etter samvirkeloven

Et flertall av styret, eller 1/3 av foretakets medlemmer, kan til enhver tid kreve at det avholdes ekstraordinært årsmøte for å behandle en eller flere saker som skriftlig er fremlagt.

Medlemmer kan være representert på et hvert årsmøte ved skriftlig fullmakt.

Styret fører skriftlig liste over alle foretakets medlemmer som fremlegges på årsmøtet.

Medlemstallet skal opplyses i hvert årsregnskap.

§ 7 – ØKONOMI

Vedtak om andelsinnskudd ved nytt medlemskap og eventuell årlig avgift i form av medlemskontingent treffes av årsmøtet etter forslag fra styret. Før tilknytning av nye medlemmer til avløpsanlegget finner sted skal nye medlemmer innbetale et engangsbeløp i form av et innskudd. Beløpet fastsettes av årsmøtet etter en vurdering av kostnadsnivået på tilknytningstidspunktet sammenholdt med de opprinnelige anleggskostnader. Opprinnelig investering skal i denne sammenheng indeksreguleres (byggekostnadsindeks for boliger) årlig med utgangspunkt fra den måned anlegget ble ferdigstilt.

Eventuelle vedlikeholdskostnader eller eventuelle øvrige kostnader i foretaket skal fordeles likt mellom medlemmene med mindre noe annet besluttes av årsmøtet, og medlemmer forplikter seg til å foreta innbetaling ihht. dette.

Engangsbeløp innbetalt av nye medlemmer kan bli å utdele med en forholdsmessig andel på alle andelseiere i henhold til ovennevnte fordelingsnøkkel, forutsatt at foretakets kapital er slik at styret innstiller på utdeling til årsmøtet. Utdelinger vil til enhver tid følge reglene for utdelinger fastsatt i samvirkeloven kapittel 4.

Det er årsmøtet som treffer vedtak om utdelinger til medlemmene, men kun etter forslag fra styret. I nødvendig grad vil innskudd fra nye medlemmer bli satt av til drift, vedlikehold eller investeringer.

Årsmøtet kan ikke vedta å ta opp et nytt medlem hvis tilknytningen av eiendommen til anlegget medfører økte kostnader for de eksisterende medlemmer og disse økte kostnadene

ikke gjennom avtale med nytt medlem er dekket, eller dekkes av medlemsavgiften til nytt medlem.

Styret fremmer til hvert årsmøte forslag til disponering av et overskudd eller dekning ved underskudd.

Det kan tenkes at det vil bli krevet tilkobling til avløpsanlegget i medhold av Forurensningsloven § 23. Krav om tilknytning på dette grunnlaget vil styret håndtere etter gjeldende regler i forurensningsloven og plan- og bygningsloven.

Tilknytningsavgiften til kommunen for vann og avløp er hvert medlem (hver boenhet/hytteenhets) sitt ansvar. Det samme gjelder årlige kommunale avgifter for hver enhet.

Mislighold i forhold til foretakets vedtekter og manglende innbetaling av pålagte årlige driftstilskudd og kapitalinnskudd gir styret mulighet til å stenge det enkelte medlems tilknytning til anlegget.

§ 8 – REGNSKAP OG REVISJON

Ved etablering anses ikke foretaket å være revisjonspliktig.

Årsmøtet skal velge revisor i den utstrekning foretaket har en omsetning som medfører revisjonsplikt. Dersom det ikke foreligger revisjonsplikt bestemmer årsmøtet til enhver tid om foretaket skal ha revisor, og hvem dette i tilfelle skal være.

Styret har fullmakt til å engasjere regnskapsfører.

§ 9 – RETT TIL ANLEGG OG DRIFT AV INSTALLASJONENE PÅ EIENDOMMENE, TINGLYSNING AV RETTIGHETER I FAST EIENDOM

Foretaket sørger for tillatelse fra grunneiere for trasé for legging av vann- og avløpsledninger fra kommunens pumpehus, samt eventuelle tilhørende nødvendige veirettigheter. Medlemmene skal gi hverandre nødvendig rett til fremføring av stikkledninger og andre nødvendige tiltak for tilkobling uten kompensasjon.

Foretaket kan kreve at tinglysing foretas på medlemmers eiendom, for rettigheter knyttet til tilsyn og vedlikehold av anlegget. Erklæring som skal tinglyses må tilfredsstille offentligrettslige krav, og skal fremlegges for styret for godkjenning før tinglysning.

§ 10 – TEKNISKE LØSNINGER

Vann- og avløpsanlegget omfatter hovedavløpsledning koblet til Tjøme kommunes pumpehus.

Anlegget vil være bygget for helårsdrift. Det tillates ikke å føre tak- eller overflatevann inn på avløpsanlegget. Drift og vedlikehold av alle felles ledninger og rør bekostes av foretaket. Den enkeltes stikkledning frem til hovedledningen bekostes av det enkelte medlem og ikke av foretaket.

Eventuelle strømkostnader til egen varmekabel på egen stikkledning, og annet nødvendig utstyr, dekkes av det enkelte medlem.

Hvert medlem er ansvarlig for at urettmessig tilknytning til anlegget innenfor egen tomtegrense ikke forekommer.

Anlegget må benyttes med aktsomhet. Har et medlem påført anlegget driftsstans eller skade ved uaktsomhet, kan styret kreve kostnader i denne forbindelse dekket av den ansvarlige.

§ 11 – UTBYGGINGSAVTALE MED TJØME KOMMUNE

For saker, utredninger og andre forhold som ikke regulert i foretakets vedtekter gjelder de vilkår som til en hver tid følger av foretakets utbyggingsavtale og øvrige avtaler med Tjøme kommune. Medlemmene plikter å forholde seg til disse og opptre lojalt i henhold til foretakets forpliktelser.

§ 12 – VEDTEKTSENDRINGER

Forslag til endringer av vedtektene skal meddeles styret skriftlig. Styret fremmer forslaget til vedtektsendringer på første ordinære årsmøtet, eller ekstraordinært årsmøte om det er grunnlag for dette.

Vedtektsendringer skal være distribuert medlemmene senest 2 uker før årsmøtet. Årsmøtet vedtar vedtektsendringer ved 2/3 flertall, eller med annet kvalifisert flertall som Lov om samvirkeforetak måtte stille til endringen.

§ 13 – OPPLØSNING

Forslag om oppløsning av foretaket må fremmes skriftlig og behandles på årsmøtet. Vedtak om oppløsning gjøres med 2/3 flertall.

Blir foretaket oppløst, treffer årsmøtet vedtak om anvendelse av selskapets midler innenfor de materielle og prosessuelle regler som kapittel 10 i samvirkeloven oppstiller.

Dette slik at avviklingsstyret oppstiller et avviklingsregnskap med forslag til disponeringer av et eventuelt likvidasjonsutbytte til medlemmene pr. dato for oppløsning.

Årsmøtet godkjenner endelig likvidasjonsregnskapet som avviklingsstyret oppstiller.

§ 14 – FORHOLDET TIL LOV OM SAMVIRKEFORETAK (SAMVIRKELOVEN)

Dersom ikke annet følger av vedtektene, gjelder lov av 29. juni 2007 nr. 81 om samvirkeforetak (samvirkeloven).

Færder kommune
Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163
Telefon

Utskriftsdato: 07.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Færder kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 **Gårdsnr.:** 205 **Bruksnr.:** 2
Adresse: Vestveien 336, 3145 TJØME
Referanse: 25-0085/26

Kommuneplan vedtatt	
Dato	06.09.2023
Planen vedlagt	Ja
	LNF spredt fritidsbebyggelse - Nåværende

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	
Reguleringsformål	

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Feie og tilsynsopplysninger:

3911/205/2/0/0 Adresse: Vestveien 336, 3145 TJØME

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 30.08.2017. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført/kontrollert	Ikke utført
Siste feiebesøk	30.08.2017		X

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

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale
Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

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

Gradering av avvik
Alle avvik er brudd på forskriftskrav og eier har plikt til at fyringsanlegget til en hver tid er intakt og i forskriftsmessig/godkjent tilstand.
Vestfold Interkommunale Brannvesen har valgt å gradere avvikene.

Graderingskriterier av avvik.

- Gradering 1, er avvik som brannvernmyndighetene ikke følger opp men overlater til eier at avviket blir fulgt opp og utbedret. Tilsynet regnes som avsluttet fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS.
- Gradering 2, er avvik som følges opp av brannvernmyndighetene ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik.
- Gradering 3. er avvik som følges opp av brannvernmyndigheten ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik og ved at brannvernmyndigheten vil føre tilsyn med utbedringen.

Avvik
Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Gradering 2
Avvik 1
1.etg.
Beskrivelse av avviket
Sotluken er ikke tilgjengelig og har for kort avstand til brennbart materiale. Montert i kjøkkenskap og for nære brennbart, (skorstein er derfor ikke kontrollert innvendig).

Avvik 2
1.etg.
Beskrivelse av avviket
Spjeld i åpen ildsted er defekt.

Avvik 3
1.etg.
Beskrivelse av avviket
Elektrisk ledning skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant.

Avvik 4
2.etg.
Beskrivelse av avviket
Elektrisk ledning skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant.

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Bo Andersen
Direkte tlf: 97 55 03 21
Vår ref.: 17/2481
Deres ref.:

Vår dato: 05.09.2017

Per Thorbjømsen
Vestveien 610
3145 TJØME

VESTVEIEN 336 - 0005/0002 - TJØME KOMMUNE RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 30.08.17. i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Til stede ved tilsynet:
For eier: Per Thorbjørnsen
For VIB: Bo Andersen

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

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

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

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

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

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

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

Fakturaadresse:
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon Ollebukta 6, Tønsberg
Nøtterøy brannstasjon Kirkeveien 222, Borgheim
Kopstad brannstasjon Nykirke

Avvik 5.2.etg.
Beskrivelse av avviket
Teglskorsteinen er kledd inn på 1 side, en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

Avvik 6
2.etg.
Beskrivelse av avviket
Teglskorstein har for liten avstand til brennbart materiale. Teglskorstein skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant til brennbart materiale, dette er ikke ivaretatt i etasjeskille.

Avvik 7
Tak
Beskrivelse av avviket
Det mangler hendig, vær og råtebestandig hus stige på eiendommen, (skorstein er derfor ikke kontrollert på tak).

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet. Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 30 dager helst til **post@vibr.no**, eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Husk å merke tilbakemeldingen med "vår referanse" (står øverst på denne siden).

Med vennlig hilsen

Bo Andersen
Feiersvenn

Mona Larsen
Feiermester

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Fra: #VIB Post
Sendt: 20. oktober 2017 15:57
Til: #VIB Feier
Emne: VS: Avvik for fyringsanlæg Vestveien 330 og Vestveien 336

Fra: Kathrine Winkelhorn [<mailto:kathrine.winkelhorn@mah.se>]
Sendt: 18. oktober 2017 16:18
Til: #VIB Post
Kopi: christian Pagh
Emne: Avvik for fyringsanlæg Vestveien 330 og Vestveien 336

Vedrørende rapport om Vestveien 330 og Vestveien 336 har vi i dag kontaktet Jens Christian fra Varmeøkonomi A/S angående rehabilitering af skorstenene på begge hus .mv.

Alt godt fra Kathrine Winkelhorn og Christian Pagh

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Bo Andersen
Direkte tlf: 97 55 03 21
Vår ref.: 17/2481
Deres ref.:

Vår dato: 02.11.2017

Per Thorbjørnsen
Vestveien 610
3145 TJØME

VESTVEIEN 336 - 0723/0005/0002 - TJØME KOMMUNE - TILFREDSSTILLENDE TILBAKEMELDING

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS har den 18.10.17. mottatt skriftlig tilbakemelding om oppfølging av avvik påpekt i tilsynsrapport av 30.08.17..

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende. Prioritering og tidsplan for retting av påpekte avvik og anmerkninger ligger innenfor en akseptabel tidsramme.

Det forutsettes i den forbindelse at avvikene lukkes i samsvar med fremdriftsplanen.
VIB anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet.

Med vennlig hilsen

Bo Andersen
Feiersvenn

Jan Espeseth
Feiermester

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

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

Fakturaadresse:
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon Ollebukta 6, Tønsberg
Nøtterøy brannstasjon Kirkeveien 222, Borgheim
Kopstad brannstasjon Nykirke

Tegnforklaring

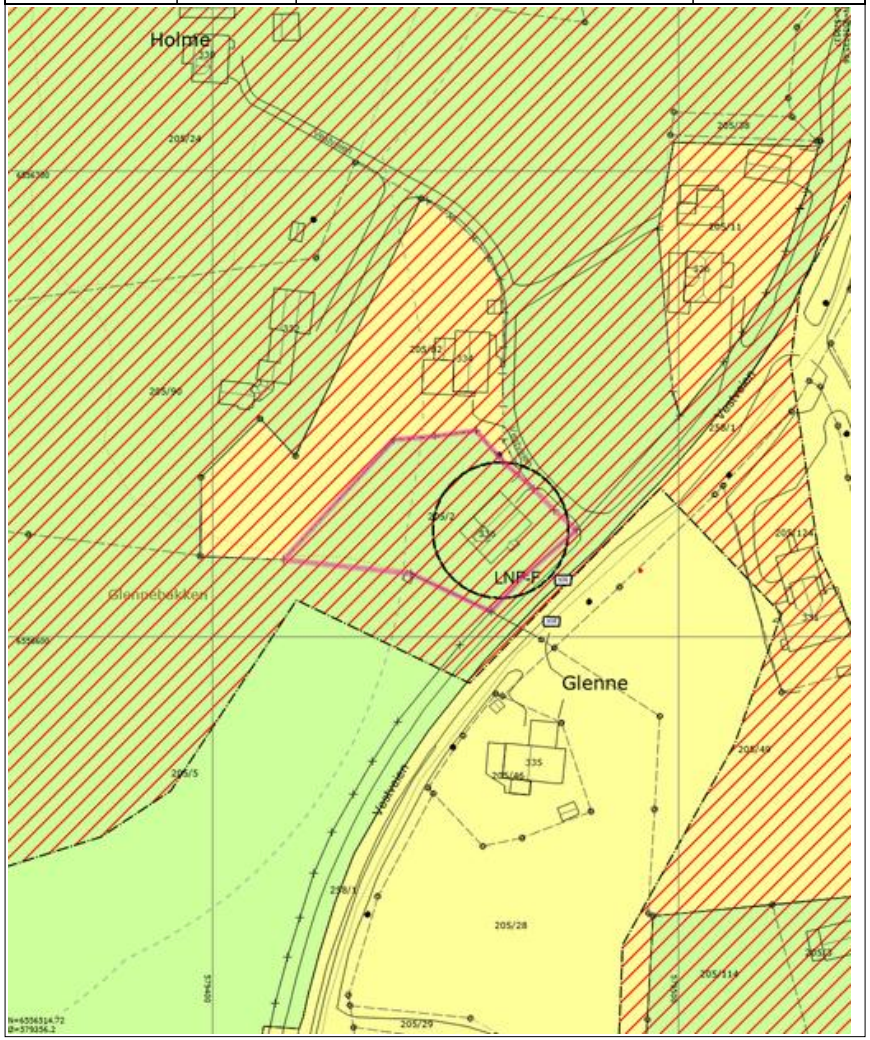
- Sirkeleiendom
- Nøyaktig grensepunkt
- Terrengform
- Mast
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Grense for faresoner
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet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

Færder kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 205	Bnr: 2	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vestveien 336 3145 TJØME			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk 1:1000



Færder kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3911 - Færder kommune	**205**	**2**	**0**	**0**	Vestveien 336, 3145 TJØME

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	1328.11m^2
Forbudsgrense sjøen	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	1327.6m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	1328.11m^2
spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	569.66m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

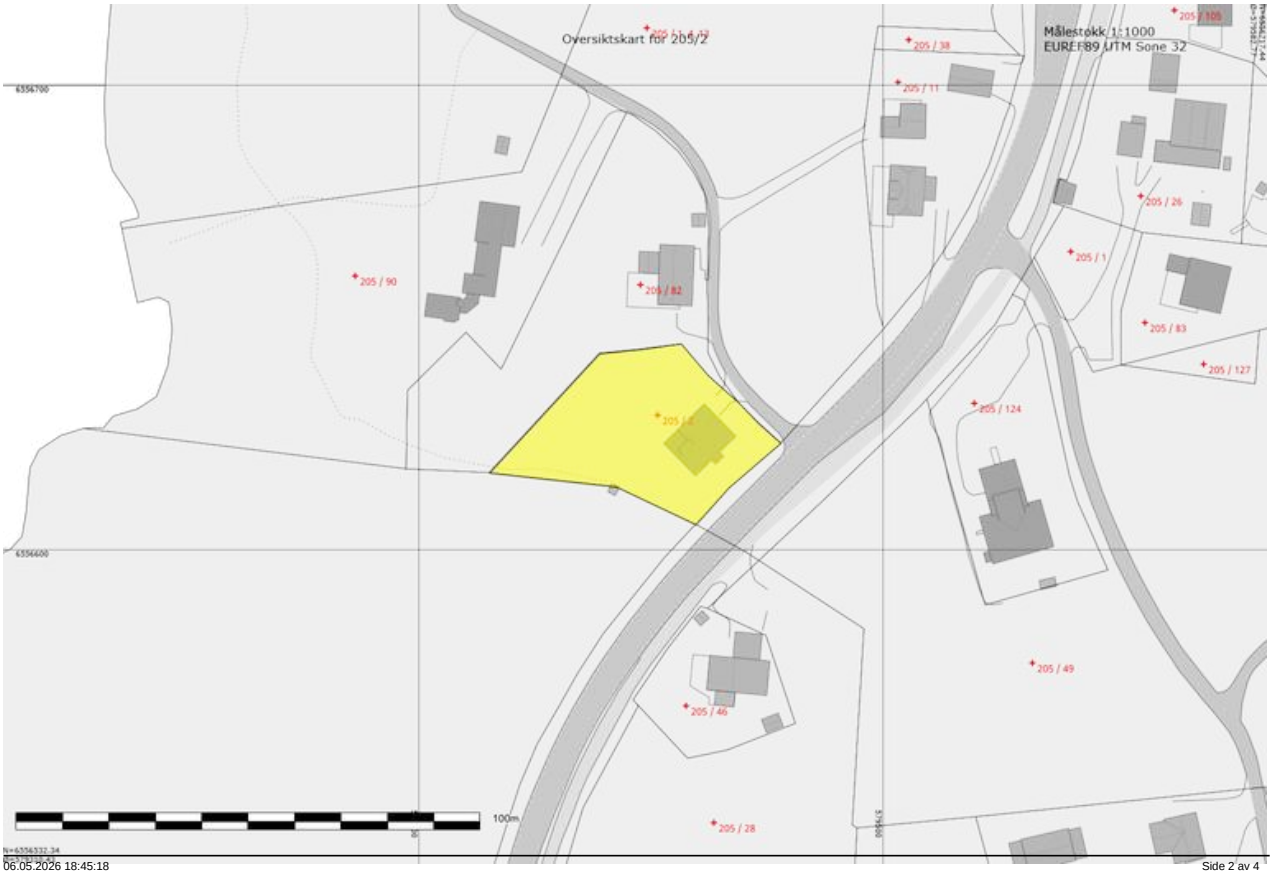
Færder kommune

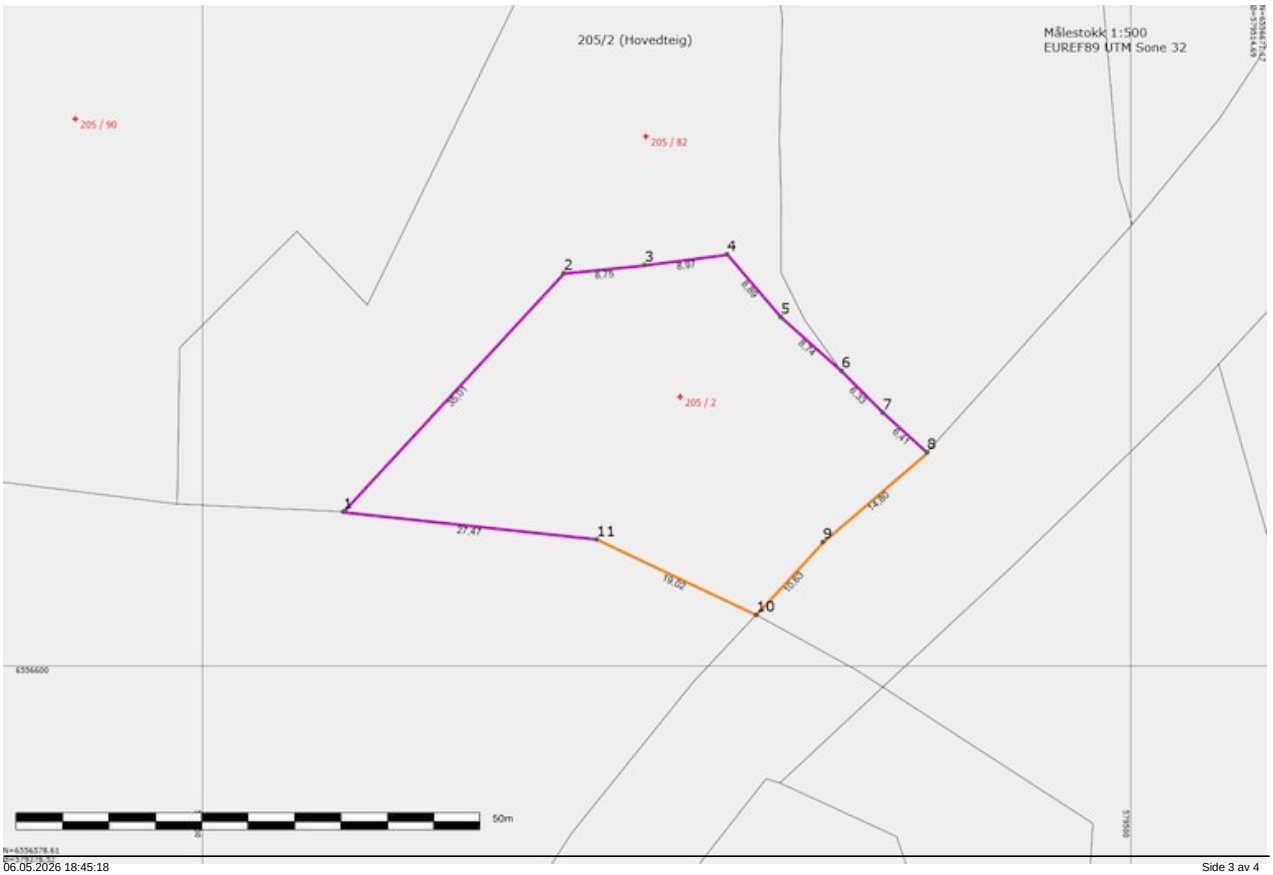
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	**205**	**2**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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





Areal og koordinater

Areal: 1328,10 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6556628,94 Øst: 579451,47

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6556616,58	579415,15	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			35,01	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	200	
2	6556642,29	579438,91	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			8,75	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	200	
3	6556643,16	579447,62	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			8,97	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	200	
4	6556644,31	579456,51	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			8,89	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	200	
5	6556637,56	579462,30	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			8,74	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	200	
6	6556631,76	579468,83	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	20 Stereoinstrument	200	
			6,33	Ikke hjelpelinje		200	
7	6556627,25	579473,28	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			6,41	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	200	
8	6556622,97	579478,05	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	500	
			14,80	Vegkant		500	
9	6556613,31	579466,84	Ikke spesifisert	Ukjent	63 Generert sirkelgeometri	500	
			10,63	Vegkant		500	
10	6556605,47	579459,66	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	500	
			19,02	Ikke hjelpelinje		500	
11	6556613,59	579442,46	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			27,47	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	200	

Tegnforklaring

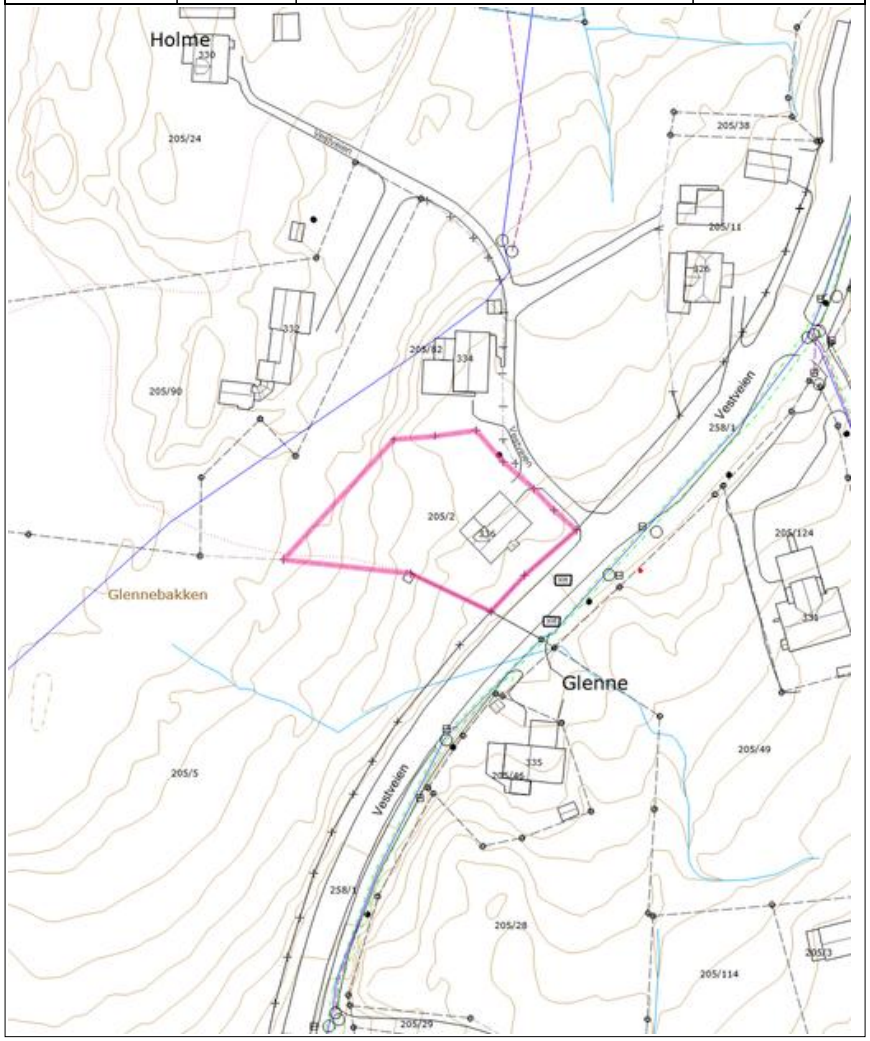
- Kum - annen eier
- Sluk
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Sirkeleiendom
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Terrengform
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Elv og bekk
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Færder kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 205	Bnr: 2	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vestveien 336 3145 TJØME			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Færder kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	**205**	**2**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hyttersommerh.ol	140486825	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	122	90	0	122

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6556622 Øst: 579459 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk	15.12.1854	23.01.2008	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	122	0		0	0	Vestveien 336	205	2	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	84	0	84

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	38	0	38

Referanse
K-Kulturminne: 07230106057

Sefrakminne 723 106 57	
Tilknyttet bygning	140486825
45. Objektnavn	BOLIGHUS/SOMMERBOLIG,GLENNE,TJØME
23. Etasjetall	1 - Hus i 1 etasje

24. Hovedmål, lengde	780
24. Hovedmål, bredde	930
25. Skorsteiner, antall	1
12. Opprinnelig funksjon	111 - Bolighus for eier/bruker
13. Nåværende funksjon	311 - Sommervilla, landsted
15. Forhold til andre hus	SF - Selvstendig, frittstående
16. Fysisk miljø	62 - Hytte/feriehus
17. Konstruksjon underbygning	12 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, fuget
17. Konstruksjon underbygning	26 - Punktvis bæring. Betong
17. Konstruksjon underbygning, merknad	GAMLE HUSET STÅR PÅ RINGMUR AV NATURSTEIN,FUGET LITEN KJELLER.
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	14 - Tregolv mindre enn ca. 50 cm over grunnen
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	21 - Ganghøyde. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	41 - Åpen. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv
18. Utnyttelse kjeller/underbygning, merknad	VERANDA STÅR PÅ BETONGPÅLER,ÅPENT UNDER.
19. Utnyttelse yttervegg	15 - Lafteverk
19. Utnyttelse yttervegg	17 - Bindingsverk
19. Utnyttelse yttervegg, merknad	VERANDA OG BISLAG HAR BINDINGSVERKSKONSTRUKSJON.
20. Fasadekledning	38 - Vertikalt trepanel,høvlet,pløyd, med eller uten kantprofil
21. Takform	11 - Vanlig saltak
22. Taktekkingsmaterialer	41 - Krum tegl takstein, uglassert
28. Tidfesting/byggeår	183 - 1850-1874
28. Tidfesting/byggeår, merknad	1854 IFØLGE KOMMUNENS MATRIKKEL
29. Tilbygging/ombygging	190 - 1900-1999
29. Tilbygging/ombygging, merknad	BYGD PÅ VERANDA OG BISLAG
Felt registrert dato	27.11.1988
Felt registrert dato, merknad	TJØME 27/11-1988 GRETHE MØLLERPLASS
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 8 Bildenr fra: 26 Bildenr til: 30
43. Andre opplysninger, merknad	EIER VED REG. STURE LEIPART,E.ULVINGSV.6,3155 ÅSGÅRDSSTRAND

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Færder kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3911 - Færder kommune	**205**	**2**	**0**	**0**	Grunneiendom	GLENNE	Ja	1328,1	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
31.10.1854	Nei	Nei	Nei			Nord: 6556628.94 Øst: 579451.47 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			205/2	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			205/2	0
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			205/2	0
Skylddeling	31.10.1854				205/1	0
					205/2	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
140486825	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	122	0	122
140486825-1	Tilbygg	Bolig	Tatt i bruk	35	0	35

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Vestveien	336			Nord: 6556622 Øst: 579459 System: EPSG:25832		Stemmekrets 1-TJØME SKOLEKRETS 1-LINDHØY Grunnkrets 801-Sundene Postnummerområde 3145-TJØME Kirkesokn 1-Tjøme

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
F-Fritidseiendom	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1328,1	Nord: 6556628,9400705 Øst: 579451,46999678 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

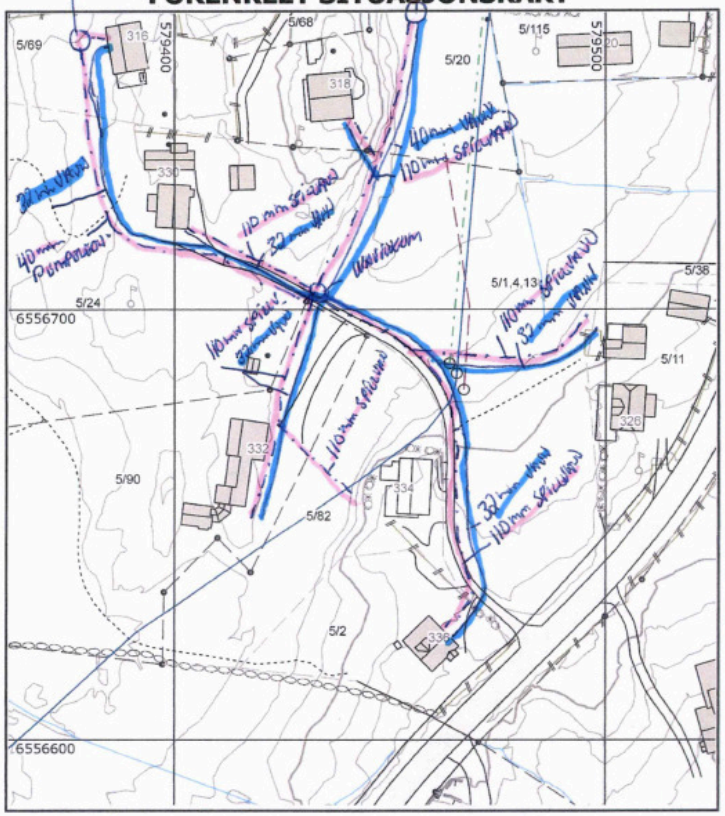
Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

FORENKLET SITUASJONSKART



©TJØME KOMMUNE Adresse: GLENNEVEIEN 1, 3145 TJØME

Dato: 12/11-2010 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 5/105/0/0

UTM32 Euref89

N

Målestokk 1:1000

Tegnforklaring:

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

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

ERKLÆRING OM RETTIGHET I FAST EIENDOM

Hjemmelshavere (avgiver): Grethe Herholdt, fnr. 250349[redacted]
Randi Torgersen, fnr. 160642[redacted]

Eiendom (avgivende eiendom): Gnr. 5, bnr. 1 i Tjøme kommune, kommunenr. 0723.

Rettighet (reell servitutt) for følgende eiendommer, alle i Tjøme kommunenr. 0723 (rettighetshaverne):

- gnr. 5 bnr. 11
- gnr. 5 bnr. 82
- gnr. 5 bnr. 2
- gnr. 5 bnr. 90
- gnr. 5 bnr. 20
- gnr. 5 bnr. 24
- gnr. 5 bnr. 69

Doknr: 786781 Tinglyst: 19.07.2017
STATENS KARTVERK

Avgiver gir herved rettighetshaverne rett til å anlegge og ha liggende ledninger og andre installasjoner for vann- og avløpsanlegg ("anlegget") på avgivende eiendommer. Anlegget etableres i prosjektert trasé om lag som vist på vedlagte kartskisse. Det kan gjøres mindre endringer av traseen og avgiver skal involveres og informeres mht. endelige valg av disse.

Dette innebærer også rett til å foreta nødvendig tilsyn, vedlikehold og oppgradering av anlegget ved behov, og til å foreta alle arbeider knyttet til anlegg, drift og vedlikehold av avløpsanlegget. Avgiver skal forhåndsvarsles så langt det lar seg gjøre, og det skal i alle tilfeller utvises hensyn og varsomhet med tanke på avgivers eiendom.

Ved annen utbygging på avgivende eiendommer må det tas hensyn til anlegget, slik at dette ikke skades.

Rettighetshaverne er ansvarlige for å erstatte og utbedre alle skader som måtte oppstå som følge av etablering/vedlikehold/reparasjon av anlegget på avgivers eiendom.

Avgiver har rett til å foreta tilkobling til fellesanlegg for to enheter (hus/hytte) uten at rettighetshaverne kan kreve vederlag for dette. Tilkoblinger/forgreninger bekostes i sin helhet av avgiver, og disse plikter å bli medlem i Holmen vann- og avløpslag SA med de forpliktelser dette medfører iht. vedtektene. Holmen vann- og avløpslag SA kan, hvis aktuelt og etter en konkret vurdering ut fra bl.a. kapasitet, gi avgiver mulighet til ytterligere tilkoblinger.

Denne erklæringen tinglyses på avgivers eiendommer.

Sted: Tjøme

Dato: ca 15.1.17

Hjemmelshavere til gnr. 5 bnr. 1 i Tjøme kommune:

Grethe Herholdt (sign.)
Grethe Herholdt, fnr. 250349[redacted]

Randi Torgersen (sign.)
Randi Torgersen, fnr. 160642[redacted]

Pkt. 3

For klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av et hvert slag, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtalen betaler energiverket en engangserstatning på

kr.....600,-..... - kroner .....sekshundrede 00/100.....

innen 3 uker etter tinglysningsdatoen. Etter forfall beregnes lovens morarente.

Skader og ulemper som energiverket måtte forårsake under anlegget eller senere og som det ikke er tatt hensyn til i erstatningsbeløpet ovenfor, utbedres uten unødig opphold, eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

Pkt. 4

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Energiverket betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

.....den. 10/6-01 .....den. 10/6-01

Frans Winther (grunneier)

Benedikte Winkelhorn (grunneier)

Anne Kathrine Winkelhorn (grunneier)

Energiverket

Doknr 10651 Tinglyst 13.08.2001 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

Kabelanlegg.

REGISTRERT
13. 08. 2001
TØNSBERG BYRETT
Dagboknr. 10651

Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningskabelanlegg,
mellom eier av eiendommen .....Vestveien 336.....
G.nr. ....5....., B.nr. .....2.....(grunneier) i .....Tjøme..... kommune
og Nøtterøy - Tjøme Energi AS . Kabelanlegget er vist på vedlagt tegning, se vedlegg.
Trase´lengde ca .....30m..... over eiendommen
Trase´bredde ca.....1m.....
Grøftedybde ca.....0,5m.....

Pkt. 1

Grunneieren gir energiverket :

-stedsvarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde et ..24....kV kabelanlegg over eiendommen.

-rett til å fornye eller bygge om anlegget

-rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av ovennevnte rettigheter

-rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av kabelanlegget.

Pkt. 2

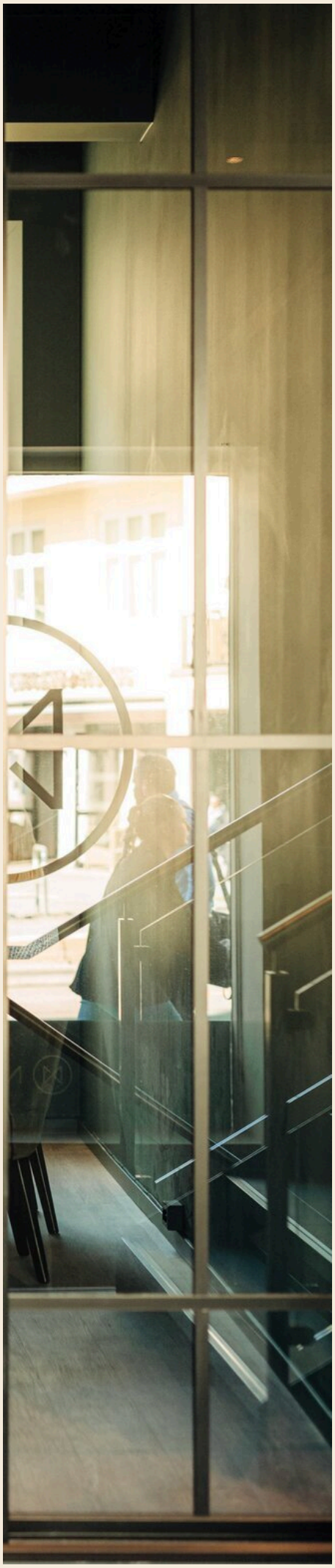
Grunneieren er etter alminnelig erstatningsregler ansvarlig for skader han/hun påfører kablene f.eks. ved sprengning, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.
Når slike arbeider ønskes utført skal energiverket kontaktes. Kostnader for å bistå grunneier med sikkerhetstiltak bæres av energiverket. Dersom grunneier ønsker kabelanlegget flyttet, må han/hun selv bære kostnadene med dette.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/10651/91
Attesteringstidspunkt 2026-05-07 09:23

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

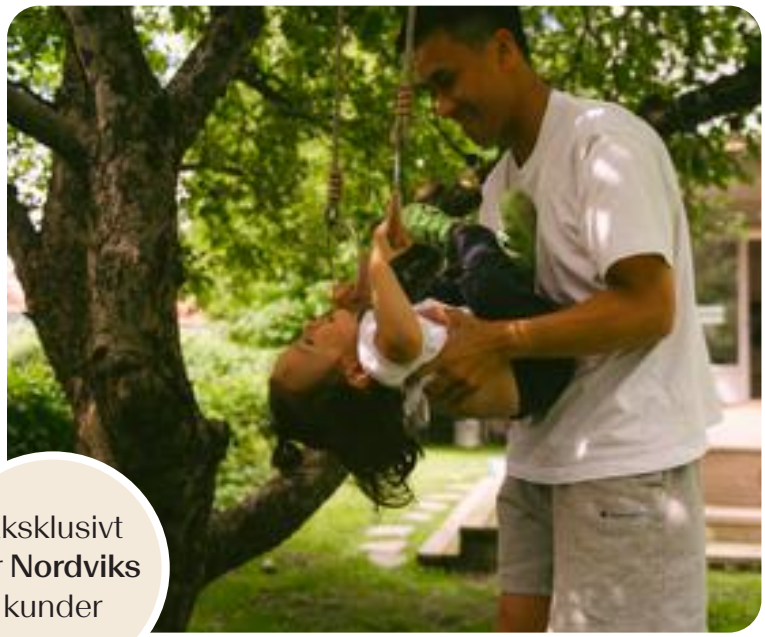


Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Hytteforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 700,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 800,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hytte- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 25-0085/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vestveien 336 3145 TJØME
Matrikkel: Gnr 205, bnr 2 (ideell andel 1/1) i Færder kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Christoffer Kvalshaugen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Tønsberg
c.kvalshaugen@nordvikbolig.no
955 94 100