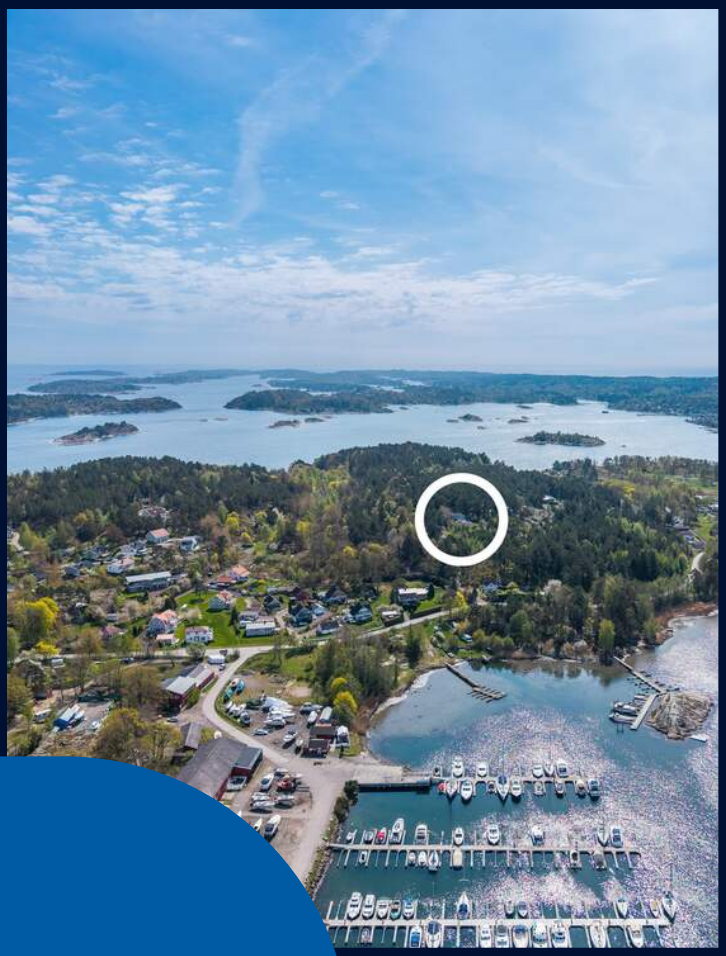






Velkommen til

Sydvesten 12
3145 Tjøme

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sydvesten 12
3145 Tjøme

Fritidseiendom med flott utsikt og herlige uteplasser | Båtplass og bademuligheter like ved hytta | Hytte og to anneks

Velkommen til Sydvesten 12!
Drømmer du om en idyllisk eiendom med fantastisk sjøutsikt, perfekt for late feriedager og herlige sommerkvelder?
Velkommen til Sydvesten 12.
Eiendommen er beliggenhet på en høyde som gir deg panorama over skjærgården.
Denne eiendommen tilbyr deg en sjelden kombinasjon av enkel komfort og naturnærhet. Med flere sengeplasser, flere uteplasser, og en tinglyst rett til båtfeste samt båtopplag, er dette stedet hvor sommerdrømmer går i oppfyllelse.

Hytta har gjennomtenkte løsninger og innbyr til kvalitetstid både inne og ute. Tomtens naturskjønne omgivelser gir eiendommen et helt eget særpreg.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 400 000
Omkostninger*	kr	161 090
Totalpris inkl. omk.	kr	6 561 090
BRA/BRA-I		64/47 m²
Ant. sov.		2
Tomteareal		ca. 1 936 m²
Eiendomstype		Fritidseiendom
Byggeår		1969
Energimerke		F

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Tom Lund
Eiendomsmegler MNEF

913 63 277
tom.lund@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**6 400 000**
Omkostninger*	kr	**161 090**
Totalpris inkl. omk.	kr	**6 561 090**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 160 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 161 090

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 5 674 pr. år for 2025
Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp (slamtømming): kr 2 309,-
- Renovasjon: kr 2 660,-
- Miljøgebyr: kr 705,-
Totalt: kr 5 674,-

Merknad: Tillegg for ekstra volum, tett tank. Rabatt for felles avfallsbeholdere.

Velforening
Eiendommen har pliktig medlemskap i Sydvesten Veiforening. Foreningen er opprettet i henhold til vegloven og har som formål å vedlikeholde den private veien Sydvesten for å sikre fremkommelighet. Vedlikeholdet dekkes av kontingent og dugnad, og medlemmene forventes å delta på dugnad for enklere vedlikehold.

I forbindelse med båtfeste er det opprettet egen Bryggeforening med vedtekter. Se vedlagte vedtekter. Det er opplyst at det muligens vil komme ny vedtekter m.m i forbindelse med sammenslåing av to foreninger/sameier. Det er i dag ingen faste plasser. .

Registerbetegnelse
Gnr. 212, bnr. 88 i Færder kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Fritidsbolig:
BRA-i: 47 m2
BRA-e: 3 m2
BRA total: 50 m2

1. etasje
BRA-i: 47 m2.
BRA-e: 3 m2.
TBA: 70 m2.

Anneks 1::
BRA-e: 7 m2

BRA total: 7 m2

1. etasje
BRA-e: 7 m2.

Anneks 2::
BRA-e: 7 m2
BRA total: 7 m2

1. etasje
BRA-e: 7 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fritidsbolig:
Areal: Arealet er oppmålt i henhold til ny standard gjeldene fra 01.01.2024. Det er derfor ikke hensyntatt byggeforskriftenes krav til rom eller om rommenes bruk/fremtidig bruk er i samsvar med hva som er godkjent i kommunen.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

Antall soverom
2

Eierform
Eiet

Boligtype
Fritidseiendom

Parkering
Opparbeidet parkering delvis på nabotomt og egen tomt. Siste del av vei opp til hytta gjøres over annen privat eiendom som ikke er medlem i Sydvesten Veiforening. Medhjelper er ikke kjent med at det foreligger noen avtale om adkomst over eiendommen eller parkering og det anbefales å få til en tinglyst avtale rundt dettet. Øvrig del av privat vei vedlikeholdes hovedsakelig av Sydvesten Veiforening. Se vedlagt informasjon fra veiforening.

Tomt
Tomteareal er 1 936 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt på 1936 m². Eiendommen ligger solrikt plassert i et naturlandskap som inkluderer fjell, skog og furutrær. Hytta ligger på en usjenert naturtomt som gir deg ro og privatliv. Her kan du nyte den vakre skjærgårdsnaturen og følelsen av å være tett på det autentiske Tjøme-landskapet. Tinglyst rett til båtfeste.

Arealet er beregnet og avvik kan forekomme ved en eventuell fremtidig oppmåling. Deler av tomtegrensen har lavere nøyaktighet enn dagens krav.

Byggeår
Ca. 1969

Innhold
Eiendommen består av en fritidsbolig og to anneks.

Hovedbygning:
1. etasje BRA-i: Entré, stue/kjøkken, rom med dusj og servant og to soverom.
1. etasje BRA-e: Toalettrom og bod.

Anneks 1:
1. etasje BRA-e: 7 m².

Anneks 2:
1. etasje BRA-e: 7 m².

Terrasseplatting på 70 m².

Standard
Sydvesten 12 er en eiendom med gode løsninger og er gjennomgående lys og innbydende.

Entré
Hyggelig entré utstyrt med enkle kleshengere for oppheng av yttertøy. Herfra er det direkte adkomst til hyttens oppholdsrom. Praktisk og funksjonelt, med en åpen løsning som inviterer til å tre rett inn i hyttas varme atmosfære.

Kjøkken
Kjøkkenet er kompakt, men velutstyrt med integrert komfyr og steketopp. Den hvite innredningen og gode benkeplassen skaper et luftig inntrykk, og her er det plass til alt du trenger uten at det oppleves trangt. Kjøkkenet ligger i åpen løsning til stue og spiseplass, noe som gjør det sosialt og praktisk.

Stue
Store vinduer og terrassedører ut mot verandaen gjør stuen lys og luftig, mens utsikten over sjøen gir stedet en helt unik atmosfære. Her er det en liten sofakrok for avslapning, og plass til et spisebord hvor du kan nyte måltider med utsikt mot horisonten. Et flott sted for hyggelige samtaler og koselige kvelder.

Bad
Et mindre, men svært praktisk bad. Det er innredet med vaskeservant med skap under, dusjkabinett og skaper for oppbevaring. Separat toalettrom gir et funksjonelt preg og sørger for praktisk bruk selv med mange besøkende.

Soverom
Hytta har to soverom inne, begge effektivt utnyttet. Hovedsoverommet har god garderobeplass, mens det andre soverommet er mindre, men smart innredet med overbygde skapløsninger over sengen. I tillegg til dette er det to frittstående anneks på eiendommen, begge utstyrt med familiekøyer. Annekset er ikke omsøkt og godkjent til varig opphold.

Rommene har for det meste laminatgulv og hvitmalte panelvegger. Det nøytrale fargevalgene gir et typisk sørlandsutrykk og gjør det lett å innrede etter eget fargevalg.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Utvendig - Vinduer - 1 | Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er påvist råteskader i leveggen.

- 1 Etasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er avvik: Det er observert misfarging i nedkant av veggpanel og i gulvet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Taktekking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er observert svank/nedbøying på takflatene. Manglende fuglenetting i raft.

- Utvendig - Nedløp og beslag | Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig - Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er ikke montert musesikring i nedre kant av kledningen. Dette kan medføre økt risiko for at skadedyr får tilgang til konstruksjonen. Sprekkdannelser i nedkant kledning. Råte i nedkant kledning ved murkant mot terrasse.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Undertaket er misfarget. Konstruksjonen har enkel utførelse og er oppført etter eldre byggemetoder og krav, og kan derfor ikke sammenlignes med dagens krav til bæreevne og lufting. Det er registrert nedbøyinger i konstruksjonen. Isoleringen er mangelfull.

- Utvendig - Dører | Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Krypkjeller | Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Det er observert spor etter fuktinnsig fra fjellet i krypkjelleren.

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

- Innvendig - Andre innvendige forhold | Det er påvist andre avvik: Det er ikke registrert noen spesielle skader. Rommet har imidlertid verken sluk eller membranløsninger. Avløpet går ned i krypkjeller og videre ut.

- 1 Etasje Stue/kjøkken - Overflater og innredning | Det er påvist andre avvik: Det er ikke fuget mellom benkeplate og vegg. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i overgangene, og det anbefales å etablere tilstrekkelig fuging for å hindre skader over tid.

- 1 Etasje Stue/kjøkken - Avtrekk | Det er avvik: Avtrekk fra ventilatoren er ikke ført ut av bygningen, noe som kan medføre redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning på kjøkkenet. Det anbefales å etablere avtrekk til det fri for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er tilkoblet strøm via skjøteledning, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskrifter for fast el-tilkobling.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Grunnmuren er oppført uten drenering eller fuktsikring mot utvendig grunnmur. Vann vil derfor kunne følge grunnen og renne inn i krypkjeller. Det vil kunne stå fritt vann i krypkjeller. Fuktbelastningen fra grunn varierer avhengig av årstider og nedbør. Det vil ikke kunne være mulig å drenere seg bort fra denne fuktigheten.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist andre avvik: Det er enkelte avskallinger av murpuss på grunnmuren. Det er utettheter ved rørføring fra krypkjeller og ved luke til krypkjeller.

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger | Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Kommunen har opplyst at det kan bli gitt pålegg om utbedring av vann- og/eller avløpsanlegg, samt at det på sikt vil komme krav om tilknytning til kommunalt avløp.

- Tomteforhold - Septiktank | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Helse, miljø og sikkerhet
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Sydvesten 12 har en ettertraktet beliggenhet på Mågerø - Tjøme. Hytta ligger på en høyde og byr på en fantastisk sjøutsikt. Dette er et populært område for fritidsboliger, med nærhet til sjø, skjærgård og naturopplevelser. Mågerø Marina ligger rett ved hytta, med blant annet kiosk og galleri. Legg gjerne turen til populære Verdens Ende med sine mange svaberg, småholmer og vakre natur. Her er det nydelig utsikt utover havet, samt fine bade- og fiskemuligheter. Det er nærhet til en nydelig kyststi som byr på god rekreasjon i vakkert landskap – Fra Verdens Ende til Mostranda.

Med tinglyst båtfeste og båtopplag får du enkel tilgang til sjøen, enten for båtturer eller bading fra nærliggende strand. Tjøme byr også på flotte tur- og sykkelmuligheter, koselige spisesteder og et yrende sommerliv. Samtidig har du roen og nærheten til naturen som gjør det enkelt å trekke seg tilbake og slappe helt av.

Dette er eiendommen for deg som søker en kombinasjon av komfort, natur og sjøliv – alt i umiddelbar nærhet.

Inn til Tønsberg sentrum er det ca. 17 kilometer. Mågerø er ensbetydende med ren idyll, understreket av skogsområder, svaberg, flotte badeplasser og rullesteinstrender.
Velkommen til Sydvesten 12, stedet for din neste sommerdrøm.

Bebyggelse
Eiendommen ligger i et område som består av småhusbebyggelse i form av fritidsboliger og boliger.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Fritidsboligen er fra 1969 og har grunnmur i lettklinkerblokker, fundamentert på fjell. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med stående bordkledning. Etasjeskiller er av

trebjelkelag. Taket har en plassbygget takkonstruksjon i tre med bordtak fra byggeåret, og taktekkingen er av pappshingel. Bygningen har trevinduer med ettlags glass, ett PVC-vindu på kjøkken og ett fastvindu av tre i stuen. Bygningen har en malt hovedytterdør med glassfelt og to malte terrassedører i tre.

Moderniseringsarbeider
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2000:
- Etablering av innvendige vannledninger av kobber.
- Etablering av innvendige avløpsrør av plast.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for den opprinnelige delen av fritidsboligen eller senere utførte tiltak i kommunens arkiver. Bygningen er registrert tatt i bruk 15.12.1969.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Byggetillatelse for tilbygg til fritidsbolig inkl. godkjennelse av oppførte anneks, datert 21.12.2010. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på at terrasseplatting er byggemeldt.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 15.02.1969, men det er avvik mellom disse og dagens planløsning.
Fritidsbolig:
- Hytta er bygget ut mot nord/øst og mot syd/vest. Med tillegg av tilbygg av bod og overbygg ifb. inngangspartiet.
- Inngangsdøren er byttet fra nordsiden til sørsiden av hytta.
- Rom tidligere avsatt til soverom er i dag innredet til bad.
- Kjøkkenet har byttet plass med spisestuen, i tillegg til at arealet som i dag utgjør kjøkken er byttet ut mot sør.
- Rom avsatt til vaskerom er fjernet og innlemmet som en del av stuen.
- Det er utført fasadeendringer ifb. ominnredning av boligen i form av endring/flytting av dører og vinduer.

Anneks:
- Anneksene er innredet med senger, men er ikke godkjente til varige opphold.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
I vår database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i ovennevnt adresse. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved, og vi har ikke mottatt noen melding fra ovennevnte adresse. Så vi er derfor ikke innom denne adressen på verken feiing eller tilsyn. Dersom det allikevel er ildsted tilkoblet, så meld dette på vår hjemmeside Skjema for ildsted.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: Megler har ikke mottatt noen informasjon om strømforbruk i boligen, ei heller informasjon om det er tegnet avtale om Norgespris for strøm.
Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden.
Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd F (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd
Kjøper må selv ordne med TV/internett-leverandør og dekke kostnadene.

Adgang til utleie
Fritidsbolig med én enhet som fritt kan leies ut i sin helhet.

Ved utleie av hele eller deler av boligen anbefaler vi å ta kontakt med Skatteetaten for vurdering om eventuelle skattemessige konsekvenser.

Radon
Det er ikke utført radonmåling på eiendommen.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhetsgrad for radon.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Regulering
Eiendommen er regulert til friluftsområde innenfor felt S1, i reguleringsplan T42 - Gnr. 12 bnr. 4 mfl. på Mågerø, vedtatt 01.04.2001.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel, vedtatt 06.09.2023. I planen er eiendommen avsatt til LNF spredt fritidsbebyggelse.

Eiendommen er regulert til spesialområde friluftsområde. I reguleringsbestemmelsene for

planen, §5, heter det: «Innenfor området tillates ikke oppført bygg eller anlegg. Terrengformasjoner og vegetasjon innenfor områdene skal bevares. Det tillates vedlikeholdshogst innenfor områdene». Eksisterende fritidsbolig er således i strid med reguleringsformålet. Dette kan ha betydning ved søknad om fremtidige tiltak på eiendommen.

Eiendommen ligger i et område som i nasjonal database er utpekt som aktsomhetsområde for radon. Se vedlagte radonkart. Byggegrunn kan inneholde radonholdige masser. Byggverk skal ha radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon, jf. plan- og bygningsloven § 29-5 og TEK § 13-5. Det gjøres oppmerksom på at målinger ikke er utført, og at det derfor ikke er kjent om boligen har radonkonsentrasjoner over anbefalte grenseverdier.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei.
Siste del av vei opp til hytta gjøres over annen privat eiendom som ikke er medlem i Sydvesten Veiforening. Medhjelper er ikke kjent med at det foreligger noen avtale om adkomst over eiendommen eller parkering og det anbefales å få til en tinglyst avtale rundt dettet. Øvrig del av privat vei vedlikeholdes hovedsakelig av Sydvesten Veiforening. Se vedlagt informasjon fra veiforening.
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann eller avløp. Vannforsyning er fra privat, grunnboret brønn. Avløp er til septiktank med overløp til grøft for vann fra kjøkken og dusj, og avløp fra toalett til tett tank. Kommunen har opplyst at det på sikt vil komme krav om tilknytning til kommunalt avløp.

Skattemessig formuesverdi
Megler har ikke innhentet informasjon om formuesverdi.

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 primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Konsesjonsplikt
Kommunen har innført konsesjonsgrense 0, det vil si boplikt på alle boligeiendommer.

Rød egenerklæring om konsesjonsfrihet for fritidsbolig må foreligge og undertegnes av partene og kommunen.
Budgiver bærer risiko for konsesjonsavslag. Dersom konsesjon/konsesjonsfrihet ikke blir gitt må kjøper påregne å måtte selge eiendommen videre. For ytterligere informasjon kontakt megler, evt. kommunen.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Det gjelder spesielle regler for budgivning ved tvangssalg. Bud må inngis på særskilt, vedlagte budskjema. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven for eiendommen innsendes påført budgivers signatur.
Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Les for øvrig om reglene for budgivning under «informasjon tvangssalg» som er inntatt i salgsoppgaven.
Megler avholder først en ordinær budrunde med de aktuelle budgiverne. Første bud må avgis skriftlig på eget budskjema for tvangssalg. Når den ordinære budrunden er avsluttet vil normalt det høyeste bud med dokumentert finansiering bli oversendt saksøker. Det budet som presenteres overfor saksøker og/eller tingretten kan ikke inneholde kortere akseptfrist enn minimum 6 uker fra oversendelsesdato. Megler anmoder så saksøker begjære budet stadfestet. Bud som ikke begjæres stadfestet av saksøkeren frigjør budgiveren. Stadfestelse må skje innen den nevnte minimumsfristen på 6 uker.

Overtakelse
Ved tvangssalg er det spesielle regler for når oppgjør og overtagelse skal finne sted. Loven bestemmer at oppgjørsdagen/overtakelsesdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntrer tre måneder etter at medhjelperen har bedt om at budet skal aksepteres.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje. Dog anbefales ikke overtagelse før ankefristen er utløpt.

Se vedlagte "Informasjon tvangssalg".

Eier
Bernt Eikeland

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

3911/212/88:
25.09.1968 - Dokumentnr: 3730 - Bestemmelse om bebyggelse
Best. ang. kjemikalieklosett og søppel
Bestemmelse om gjerde
Eier har plikt til å installere kjemikalieklosett, og avfall må håndteres ved senking i dypt vann,

kremering eller nedgraving i skogen på anvist sted. Tomten kan ikke gjerdes inn, unntatt mot bratte skråninger, og forutsettes kun bebygget med et våningshus i én etasje.

Eiendommens rettigheter:
25.09.1968 - Dokumentnr: 3730 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: KNR: 3911 GNR: 212 BNR: 4
Bestemmelse om båt/bryggeplass og båtopplag
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om strandrett
Bestemmelse om vannrett
Eiendommen har rett til ett båtfeste, båtopplag og gangsti til stranden på anvist sted på gnr. 212 bnr. 4. Eier har også rett til parkering på hovedbolets utmark mot å dekke kostnader for opparbeidelse, samt rett til vann fra utmarken. Eier har ingen rett til å benytte hovedbolets strand i sør.

23.05.1969 - Dokumentnr: 2170 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: KNR: 3911 GNR: 212 BNR: 87
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0 m
Eier av gnr. 212 bnr. 87 har gitt samtykke til at det på denne eiendommen kan oppføres en hytte inntil felles grense. Erklæringen setter vilkår for hyttens størrelse, høyde, takvinkel og plassering, samt at fasaden mot grensen maksimalt kan ha ett vindu.

Ovenstående heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

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

Andre relevante opplysninger
EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

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

I forbindelse med salg av denne eiendommen er meglers vederlag regulert i forskrift nr. 895 av 12.04.1992

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Takstmann Geir Gunnerud den 21.04.2026.

Avtalebetingelser
Overdragelsen gjelder tvangssalg gjennom Tingretten. Kjøper har begrenset adgang til å påberope seg feil og mangler. Avhendingsloven gjelder ikke. Se vedlagte "Informasjon til kjøper av eiendom som selges på tvangssalg". For budgivning gjelder spesielle regler og bud må innleveres på særskilt budskjema.
Eiendommen selges som den er. I forbindelse med salg av denne eiendommen er meglers vederlag regulert i forskrift nr. 895 av 12.04.1992. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Salgsoppgaven antas korrekt, men megler er uten ansvar for mulige feil. Vi anbefaler generelt å ta med teksnisk kyndig fagmann før eventuelt bud avgis.
For øvrig vises til avholdt tilstandsrapport

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal betales til meglers klientkonto innen en fastsatt oppgjørsdato, 3 måneder etter at budet er forelagt tingretten. Overtredelse av betalingsfristen medfører tilleggsrente på p.t. 12.00 % p.a. Megler vil ved oppgjør avregne de kommunale avgiftene.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
- Tilstandsrapport
- Energimerking
- Opplysninger fra kommunen
- Opplysninger fra velforening

Vedleggene inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

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

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

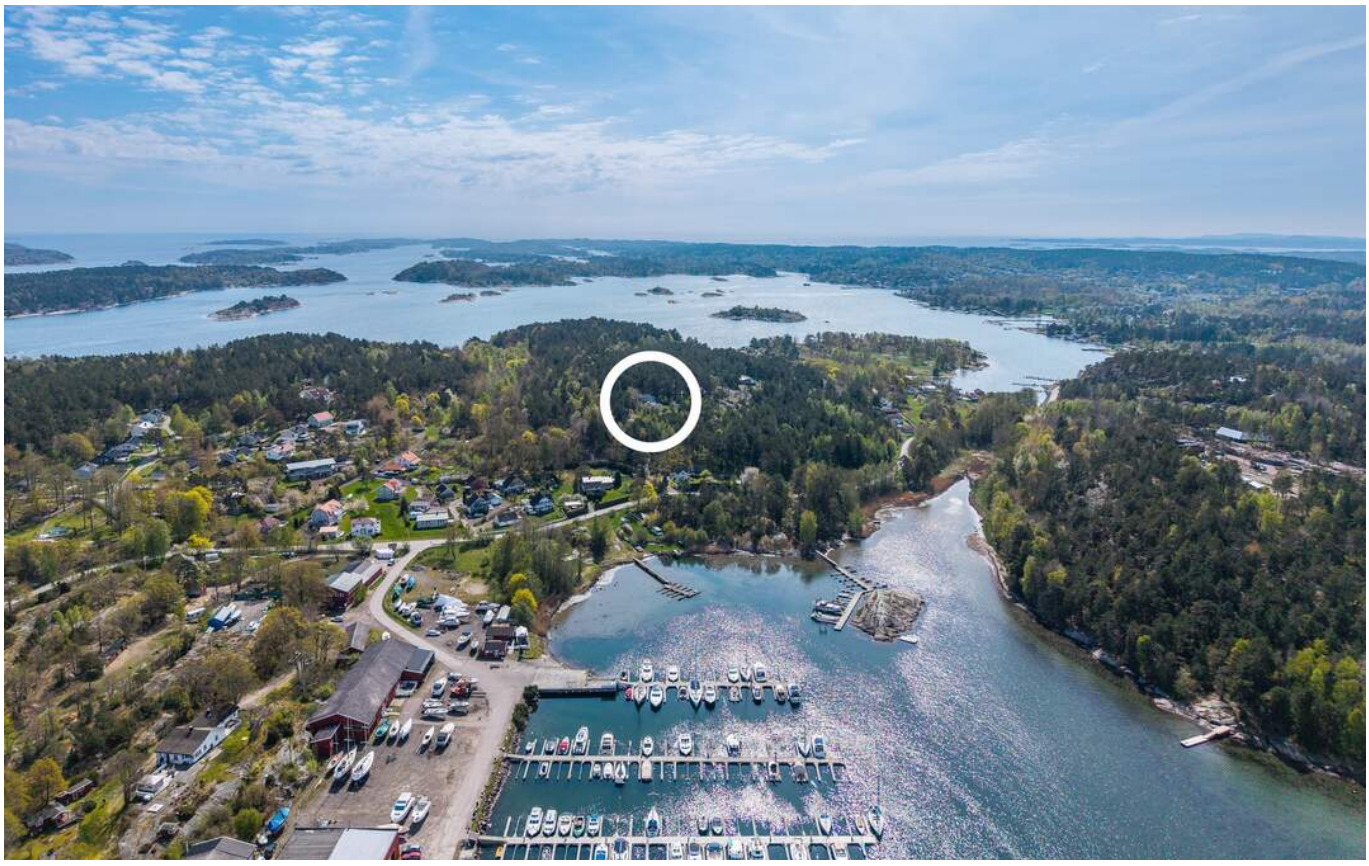
Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Tom R. Lund
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
Telefon: 913 63 277
E-post: tom.lund@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Horten
Storgata 28
3182 HORTEN
Org. nr. 958427700




















TJØME
KOLONIAL


















GUES




TJØME
KOLONIAL


Whirlpool
Dunken Donje
PANT











Anneks. Annekset er ikke omsøkt og godkjent til varig opphold.



Det andre annekset er også innredet med køyeseng, samt en praktisk skrivepult. Annekset er ikke omsøkt og godkjent til varig opphold.













Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Sydvesten 12, 3145 TJØME
FÆRDER kommune
gnr. 212, bnr. 88

Markedsverdi

6 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20312-1715 **Eiendomsverdi ref nr:** XN9702

Autorisert foretak: G Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Geir Gunnerud **Vår ref:** Geir Gunnerud

F
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

G Takst AS

G Takst AS ble etablert i 2012.Takstingenøren har siden 1997 utført takseringstjenester, hovedsakelig i Vestfold. Taksingeniøren er utdannet bygningstekniker og takstmann, og har bred erfaring innen byggfaget. Oppgavene spent fra prosjektledelse av ombygginger/utbygginger både av mindre og større prosjekter, takseringstjenester og tekniske/økonomiske oppfølging mot kunde.

Rapportansvarlig



Geir Gunnerud
Uavhengig Takstingeniør
geigunn@online.no
917 26 489

Sydvesten 12, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 88
3911 FÆRDER

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

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.

Sydvesten 12, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 88
3911 FÆRDER

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Norsk takst

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

Sydvesten 12, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 88
3911 FÆRDER

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en fritidsbolig oppført i 1969. 2 anneks på eiendommen.

Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte avvik. Det meste av dette må kunne tilskrives alder og naturlig slitasje på bygningsdelene .
Når det gjelder tilstanden forøvrig henvises det til de respektive bygningsdeler i rapporten.

Tekniske anlegg er kun enkelt vurdert, for en utfyllende kontroll må fagpersoner på området kontaktes.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på boligen, da spesielt med tanke på elektro, vann og avløp. Det bør derfor vurderes en kontroll av fagpersoner på disse områdene.

Areal:
Arealet er oppmålt i henhold til ny standard gjeldene fra 01.01.2024.
Det er derfor ikke hensyntatt byggeforskriftenes krav til rom eller om rommenes bruk/fremtidig bruk er i samsvar med hva som er godkjent i kommunen.

Fritidsbolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Det er lagt ny pappshingel, årstall er ikke dokumentert. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål. Det gjøres oppmerksom på at renne og nedløp kun er besiktiget fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer og skader synlig i takrenner er ikke kontroller .

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Plassbygget takkonstruksjon av tre med bordtak fra byggeåret.
Loftet er delvis gulvet. Det er utført stikkontroller av fukt i undertaket.
Ett Pvc vindu på kjøkken og ett fastvindu i stue av tre.
Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.
Terrasseplatting oppført av impregnert virke. Fundamentert på fjell.
Malt levegg av tre.-
Trapper og repos er oppført av impregnert virke. Det er mangelfullt rekkverk og sikring.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Gjennomgående normale slitasjer.
Mindre avvik kommenteres ikke.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt målinger i stue og på ett soverom. På grunn av møblering og lagring har det vært vanskelig å få nøyaktige målinger. Høydeforskjellene som er målt indikerer variasjoner, men det gjøres oppmerksom på at de faktiske forskjellene kan avvike fra målingene.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Det er ett rom med dusjkabinett og servant. Gulvet har trelaminat, og det er panel på vegger og i tak. Lufteventil er montert i vegg. Rommet kan ikke defineres som våtrom, da krav til våtrom ikke er oppfylt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum. Det er utført fuktsøk i gulv på lett tilgjengelige plasser. Ingen unormal fukt er registrert.
Det er kjøkkenventilator er montert.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med lakkert tregulv, panel på vegger og i himling. Klosett er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Vanninntak med stoppekran i krypkjeller. Etablert på begynnelsen av 2000 tallet i følge eier.
Det er avløpsrør av plast. Rørene er fra begynnelsen av 2000 tallet i følge eier.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstank i kjeller.
Tavleskap med automatsikringer montert i toalettrom.
Hovedsikringer/overbelastningsvern av 40 A.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Det er ikke lagt noen drenering eller fuktsikring da hytta ligger på fjell.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Hytta ligger på fjell.
Utvendige avløpsrør er av plast Det er slamavskiller med overløp til grøft for vann fra kjøkken og dusj. Avløp fra toalett til tett tank.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn.
Septiktanken er av glassfiber.

Sydvesten 12, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 88
3911 FÆRDER

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	64 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	50 m²
Totalpris	6 750 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 750 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

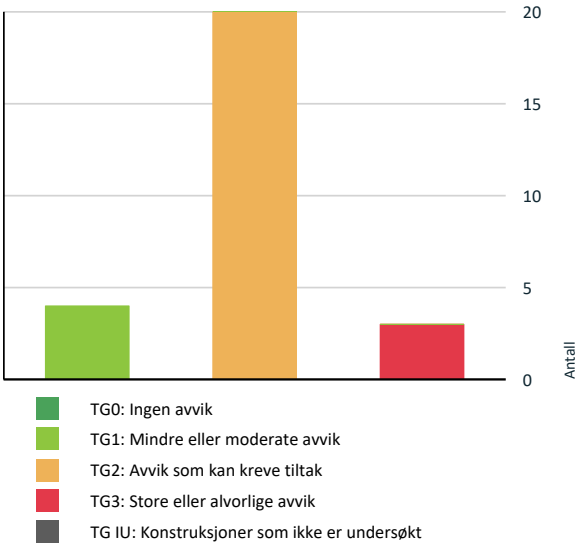
Det er avvik på planløsning og utforming av hytta i forhold til opprinnelig byggemeldte tegninger som er mottatt av Tjøme Bygningsråd 15.2.1969.

Sydvesten 12, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 88
3911 FÆRDER

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

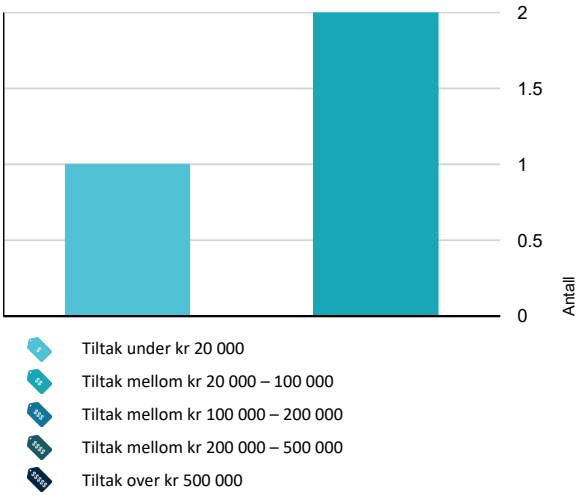
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Konstruksjoner som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstingeniøren eller opplysninger gitt av eier/selger.

Det oppmerksom på at ved tilstandsgrad 2 eller høyere bør det påregnes behov for nærmere undersøkelse av bygningsdelen, da omfanget av avvik/svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.
Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan -og Bygningsloven.
Befaringen av eiendommen er foretatt med de begrensninger det gir i forhold til at eiendommen er bebodd/møblert. Det er ikke flyttet på tyngre innredninger og lagrede gjenstander.
Dersom det i rapporten ikke er gitt opplysninger om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldene referanseår.
Det forutsettes at rapporten er godkjent av eier og eierskifteforsikringsselskap før bruk.
Megler/selger fremskaffer nødvendig offentlig og privatrettslig dokumentasjon.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 1 Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er påvist råteskader i leveggen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Sydvesten 12, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 88
3911 FÆRDER

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Det er avvik:

Det er observert misfarging i nedkant av veggpanel og i gulvet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er observert svank/nedbøying på takflatene.
Manglende fuglenetting i raft.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ikke montert musesikring i nedre kant av kledningen. Dette kan medføre økt risiko for at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.
Sprekkdannelser i nedkant kledning.
Råte i nedkant kledning ved murkant mot terrasse.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Undertaket er misfarget.

Konstruksjonen har enkel utførelse og er oppført etter eldre byggemetoder og krav, og kan derfor ikke sammenlignes med dagens krav til bæreevne og lufting.

Det er registrert nedbøyinger i konstruksjonen.
Isoleringen er mangelfull.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren.
Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Det er observert spor etter fuktinnsig fra fjellet i krypkjelleren.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert noen spesielle skader. Rommet har imidlertid verken sluk eller membranløsninger. Avløpet går ned i krypkjeller og videre ut.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er irr på rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Sydvesten 12, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 88
3911 FÆRDER

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

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

Varmtvannstanken er tilkoblet strøm via skjøteledning, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskrifter for fast el-tilkobling.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

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

Grunnmuren er oppført uten drenering eller fuktsikring mot utvendig grunnmur. Vann vil derfor kunne følge grunnen og renne inn i krypkjeller. Det vil kunne stå fritt vann i krypkjeller. Fuktbelastningen fra grunn varierer avhengig av årstider og nedbør.
Det vil ikke kunne være mulig å drenere seg bort fra denne fuktigheten.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er påvist andre avvik:

Det er enkelte avskallinger av murpuss på grunnmuren.
Det er utettheter ved rørføring fra krypkjeller og ved luke til krypkjeller.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Kommunen har opplyst at det kan bli gitt pålegg om utbedring av vann- og/eller avløpsanlegg, samt at det på sikt vil komme krav om tilknytning til kommunalt avløp.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fuget mellom benkeplate og vegg. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i overgangene, og det anbefales å etablere tilstrekkelig fuging for å hindre skader over tid.

Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Avtrekk fra ventilatoren er ikke ført ut av bygningen, noe som kan medføre redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning på kjøkkenet. Det anbefales å etablere avtrekk til det fri for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Sydvesten 12, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 88
3911 FÆRDER

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

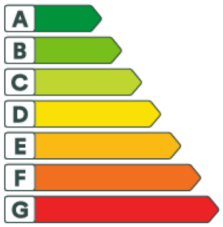
Beskrivelse

Det er foretatt en enkel energiberegning.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Sydvesten 12, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 88
3911 FÆRDER

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1969

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Det er lagt ny pappshingel, årstall er ikke dokumentert. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er observert svank/nedbøying på takflatene.
Manglende fuglenetting i raft.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, da mer enn halvparten av forventet brukstid på undertaket er passert.

Konsekvensen av å ikke følge opp kan være økt risiko for skjulte skader og potensielle vannlekkasjer inn i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.





Manglende fuglenetting



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål. Det gjøres oppmerksom på at renne og nedløp kun er besiktiget fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer og skader synlig i takrenner er ikke kontroller .

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens standard, men det anbefales å vurdere montering av snøfangere for å redusere risiko for snø- og isras som kan medføre skade på personer eller eiendom.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Sydvesten 12, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 88
3911 FÆRDER

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Årstall: 1969

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ikke montert musesikring i nedre kant av kledningen. Dette kan medføre økt risiko for at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.
Sprekkdannelser i nedkant kledning.
Råte i nedkant kledning ved murkant mot terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• 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 utføres vedlikehold og nødvendige utskiftinger av skadet kledning, samt montering av musesikring i nedre kant av kledningen. Dette bør gjøres for å hindre inntrengning av skadedyr og redusere risiko for videre råteskader og forringelse av konstruksjonen.





Kledning står ned på mur.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Plassbygget takkonstruksjon av tre med bordtak fra byggeåret. Loftet er delvis gulvet. Det er utført stikkontroller av fukt i undertaket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Undertaket er misfarget.

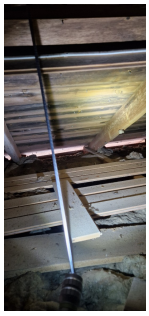
Konstruksjonen har enkel utførelse og er oppført etter eldre byggemetoder og krav, og kan derfor ikke sammenlignes med dagens krav til bæreevne og lufting.

Det er registrert nedbøyinger i konstruksjonen.
Isoleringen er mangelfull.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Takkonstruksjonen bør kontrolleres nærmere, spesielt på vinterstid, for å avdekke eventuell kondens, rim eller istapper som kan indikere luftlekkasjer, dårlig ventilering eller utilstrekkelig isolering. Loftsluke bør isoleres.
Det må tas høyde for at det kan være skader som må utbedres for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og redusert bæreevne.

Videre undersøkelser anbefales for å avklare omfanget av eventuelle skader og behov for tiltak, da manglende utbedring kan medføre økt risiko for fuktskader, råte og svekket konstruksjon.



Misfarging i undertaket

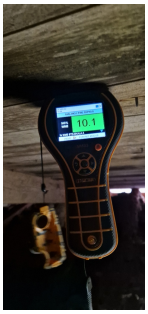
Sydvesten 12, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 88
3911 FÆRDER

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Tilstandsrapport



Skjevhet/noe nedbøying



Stikkontroll/fuktmåling ingen unormal fukt

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Ett Pvc vindu på kjøkken og ett fastvindu i stue av tre.

TG 3 Vinduer - 1

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med ettlags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Vanskelig betjente vinduer og slitte karmer med sprekker bør utbedres eller byttes for å sikre funksjonalitet og energieffektivitet.

Tegn på innvendig kondensering indikerer dårlig isolasjon eller ventilasjon, og tiltak bør iverksettes for å forbedre inneklimaet og forhindre ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte i vindu/konstruksjon på soverom.



Manglende lufting på belistning mot sålebenk.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Dører med punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å hindre varmetap, redusert sikkerhet og risiko for fuktskader i tilstøtende treverk.



TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Bygningen har to malte terrassedører i tre.

Sydvesten 12, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 88
3911 FÆRDER

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplatting oppført av impregnert virke. Fundamentert på fjell.
Malt levegg av tre.-

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er påvist råteskader i leveggen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet treverk i leveggen bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket stabilitet og sikkerhet. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og ytterligere skader på tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og repos er oppført av impregnert virke. Det er mangelfullt rekkverk og sikring.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Gjennomgående normale slitasjer.
Mindre avvik kommenteres ikke.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt målinger i stue og på ett soverom. På grunn av møblering og lagring har det vært vanskelig å få nøyaktige målinger. Høydeforskjellene som er målt indikerer variasjoner, men det gjøres oppmerksom på at de faktiske forskjellene kan avvike fra målingene.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes. Skjevheter i gulvet kan føre til ujevn belastning, økt slitasje på gulvbelegg og risiko for knirk eller oppsprekking i skjøter. Forholdet anbefales holdt under oppsikt.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Årstall: 1969

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Det er observert spor etter fuktinnsig fra fjellet i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bedre ventilering bør etableres, og adkomst til hele krypkjelleren bør sikres for å muliggjøre fullstendig inspeksjon og vedlikehold.

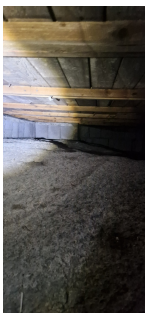
Mangelfull ventilering og utilgjengelige områder øker risikoen for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader over tid. Overvåk tilstanden jevnlig og vurder ytterligere undersøkelser med fagkyndig bistand.

Sydvesten 12, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 88
3911 FÆRDER

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

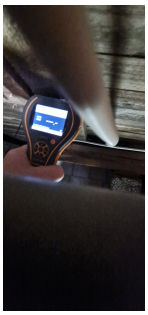
Tilstandsrapport







Spor etter fuktinnsig fra fjellet.



Stikkontroll/ingen unormal fukt

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er ett rom med dusjkabinett og servant. Gulvet har trelaminat, og det er panel på vegger og i tak. Lufteventil er montert i vegg. Rommet kan ikke defineres som våtrom, da krav til våtrom ikke er oppfylt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert noen spesielle skader. Rommet har imidlertid verken sluk eller membranløsninger. Avløpet går ned i krypkjeller og videre ut.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å benytte rommet som et tørt rom og ikke som våtrom, da det mangler sluk og membranløsninger.

Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje fra dusjkabinett eller servant.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum. Det er utført fuktsøk i gulv på lett tilgjengelige plasser. Ingen unormal fukt er registrert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fuget mellom benkeplate og vegg. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i overgangene, og det anbefales å etablere tilstrekkelig fuging for å hindre skader over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fuging mellom benkeplate og vegg for å hindre fuktinntrengning i overgangene.
Manglende fuging kan føre til fuktskader på innredning og omkringliggende konstruksjoner over tid.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Sydvesten 12, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 88
3911 FÆRDER

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator er montert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avtrekk fra ventilatoren er ikke ført ut av bygningen, noe som kan medføre redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning på kjøkkenet. Det anbefales å etablere avtrekk til det fri for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres avtrekk til det fri for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og redusere risikoen for dårlig luftkvalitet og økt fuktbelastning på kjøkkenet. Manglende utlufting kan føre til fuktskader og dårlig inneklima.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med lakkert tregulv, panel på vegger og i himling. Klosett er montert.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er avvik:

Det er observert misfarging i nedkant av veggpanel og i gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til misfargingen i nedkant av veggpanel og gulv.
Utbedring må utføres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Misfarging gulv/vegg, ingen målbar fukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Vanninntak med stoppekran i krypkjeller. Etablert på begynnelsen av 2000 tallet i følge eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Koblinger med irr bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for lekkasje.
På grunn av alder bør det vurderes utskiftning av vannrør, da skader kan oppstå plutselig og det er økt risiko for vannskader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Rørene er fra begynnelsen av 2000 tallet i følge eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

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

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom for å sikre tilfredsstillende luftutskiftning. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannstanken er tilkoblet strøm via skjøteledning, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskrifter for fast el-tilkobling.

Konsekvens/tiltak

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

Sydvesten 12, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 88
3911 FÆRDER

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken bør tilkobles fast el-punkt i henhold til gjeldende forskrifter.

Bruk av skjøteledning medfører økt risiko for varmgang og brann, og kan føre til skade på både tank og elektrisk anlegg.



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

Tavleskap med automatsikringer montert i toalettrom.
Hovedsikringer/overbelastningsvern av 40 A.

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.
   ukjent

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på det elektriske anlegget. På bakgrunn av dette anbefales det gjennomført en el-kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke lagt noen drenering eller fuktsikring da hytta ligger på fjell.

Vurdering av avvik:

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

Grunnmuren er oppført uten drenering eller fuktsikring mot utvendig grunnmur. Vann vil derfor kunne følge grunnen og renne inn i krypkjeller. Det vil kunne stå fritt vann i krypkjeller. Fuktbelastningen fra grunn varierer avhengig av årstider og nedbør.
Det vil ikke kunne være mulig å drenere seg bort fra denne fuktigheten.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sydvesten 12, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 88
3911 FÆRDER

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen, for å redusere risikoen for fuktinntrengning i krypkjeller.

Konsekvensen av manglende drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktproblemer, som kan føre til råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er påvist andre avvik:

Det er enkelte avskallinger av murpuss på grunnmuren.
Det er utettheter ved rørføring fra krypkjeller og ved luke til krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utbedres avskallinger av murpuss på grunnmuren for å hindre videre forvitring og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Utettheter ved rørføring og luke til krypkjeller bør tettes for å unngå inntrenging av fukt og skadedyr, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere inneklima.



Utett ved rørgjennomføring.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Hytta ligger på fjell.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er vanskelig å utføre tiltak da hytta ligger på fjell. Det bør derfor overvåkes fuktforholdene i krypkjeller, og eventuelt utføres utvendig avledning av overflatevann etter behov for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er slamavskiller med overløp til grøft for vann fra kjøkken og dusj. Avløp fra toalett til tett tank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Kommunen har opplyst at det kan bli gitt pålegg om utbedring av vann- og/eller avløpsanlegg, samt at det på sikt vil komme krav om tilknytning til kommunalt avløp.

Konsekvens/tiltak

• Foreta kontroll av brønnvann.
• Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vannet er trygt å drikke, og det kan være risiko for helseskadelige stoffer eller bakterier i vannet.

Kommunen har informert om at det kan bli gitt pålegg om utbedring av vann- og/eller avløpsanlegg, samt at det på sikt vil komme krav om tilknytning til kommunalt avløp. Dette kan medføre fremtidige kostnader og nødvendige tiltak for å oppfylle offentlige krav.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere tilstand og funksjon på septiktanken, samt eventuelt gjennomføre kontroll eller utskifting ved behov, for å unngå risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt som kan føre til forurensning av grunn og nærliggende miljø.

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Sydvesten 12, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 88
3911 FÆRDER

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk bør forhøyes eller monteres i henhold til gjeldende forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle nødvendige tiltak mot radon bør vurderes. Manglende radonsperre og målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer innendørs.

Sydvesten 12, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 88
3911 FÆRDER

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Behov for noe vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Anneks



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Behov for noe vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

50 m²/47 m²

Fritidsbolig: Entré, Stue/kjøkken, 3 Soverom, Toalettrom, Bod

Andre bygg: Anneks, Anneks
Bruksareal andre bygg: 14 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Vedlegg: Takstrapport

Sydvesten 12, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 88
3911 FÆRDER

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Norsk takst

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 750 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**6 750 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 750 000**

Markedsvurdering

Fritidsbolig beliggende på Måerø /Tjøme i Færder kommune. Hytta ligger høyt og fritt med flott usikt mot sjøen. Tilhørende eiendommen er bestemmelser om båt/bryggeplass og båtopplag mm. ved sjøen. kjørevei helt frem til hytta. Hytta har en enkel standard, men er vedlikeholdt.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Nedenstående takstverdi gir uttrykk for hva takstingeniøren mener eiendommen kan omsettes for på befaringstidspunktet, alder, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sydvesten 14 ,3145 TJØME 62 m²	1975	3 sov	09-11-2025	5 900 000	**6 000 000**		6 000 000	**96 774**
2	Gjervågveien 83 ,3145 TJØME 71 m²	1972	3 sov	25-05-2025	4 390 000	**4 400 000**		4 400 000	**69 841**
3	Torødveien 144 ,3135 TORØD 49 m²	1955	2 sov	09-11-2023	2 890 000	**3 400 000**		3 400 000	**69 388**
4	Vestveien 263 ,3145 TJØME 56 m²	1967	2 sov	09-06-2025	4 500 000	**4 000 000**		4 000 000	**67 797**
5	Gamle Engøvei 26 ,3145 TJØME 72 m²	1989	3 sov	20-04-2025	3 990 000	**5 000 000**		5 000 000	**64 103**
6	Skautangveien 59 ,3145 TJØME 77 m²	1970	3 sov	29-06-2025	4 490 000	**4 400 000**		4 400 000	**57 143**
7	Gjervågveien 57 ,3145 TJØME 63 m²	1968	2 sov	01-07-2025	3 990 000	**3 350 000**		3 350 000	**56 780**
8	Tjømekollen 23 ,3145 TJØME 104 m²	1968	4 sov	23-07-2018	3 950 000	**3 750 000**		3 750 000	**36 058**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Sydvesten 12, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 88
3911 FÆRDER

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 050 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**2 050 000**
Anneks			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**10 000**
Anneks			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**10 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 070 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		3 500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	1 200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**4 700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**6 750 000**

Sydvesten 12, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 88
3911 FÆRDER

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

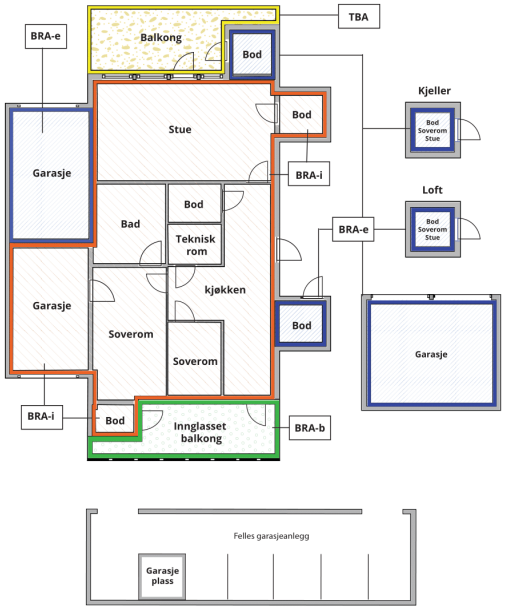
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Sydvesten 12, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 88
3911 FÆRDER

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	47	3		50	70
SUM	**47**	**3**			**70**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, stue/kjøkken, rom med dusj og servant, soverom 1, soverom 2	Toalettrom, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er avvik på planløsning og utforming av hytta i forhold til opprinnelig byggemeldte tegninger som er mottatt av Tjøme Bygningsråd 15.2.1969.

Nyere håndverkstjenester

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

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Sydvesten 12, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 88
3911 FÆRDER

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Bernt Eikeland	Eier
16.4.2026	Geir Gunnerud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	212	88		0	1936.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sydvesten 12

Hjemmelshaver
Eikeland Bernt

Sydvesten 12, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 88
3911 FÆRDER

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Mågerø/Tjøme. Hytte ligger høyt og fritt med flott utsikt mot sjøen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter på 3911-212/4.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Naturtomt med fjell og trær.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter:
RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Rettigheter på på 3911-212/4

1968/3730-2/91 Bestemmelser om adkomstrett.

25.09.1968 Bestemmelser om båt/bryggeplass og båtopplag.
Bestemmelser om garasje/parkering.
Bestemmelser om vannrett.
Bestemmelser om strandrett

Rettigheter på 3911-212/87.

1969/2170-1/91 ERKLÆRING/AVTALE
23.05.1969 Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0 m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt. Det gjøres derfor oppmerksom på at det kan være forhold som selger/eier kjenner til som ikke fremkommer i denne rapport.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Div. info fra megler			Fremvist		Nei

Sydvesten 12, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 88
3911 FÆRDER

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	
2	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sydvesten 12, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 88
3911 FÆRDER

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Sydvesten 12, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 88
3911 FÆRDER

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

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/XN9702

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Sydvesten 12, 3145 TJØME
Gnr 212 - Bnr 88
3911 FÆRDER

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

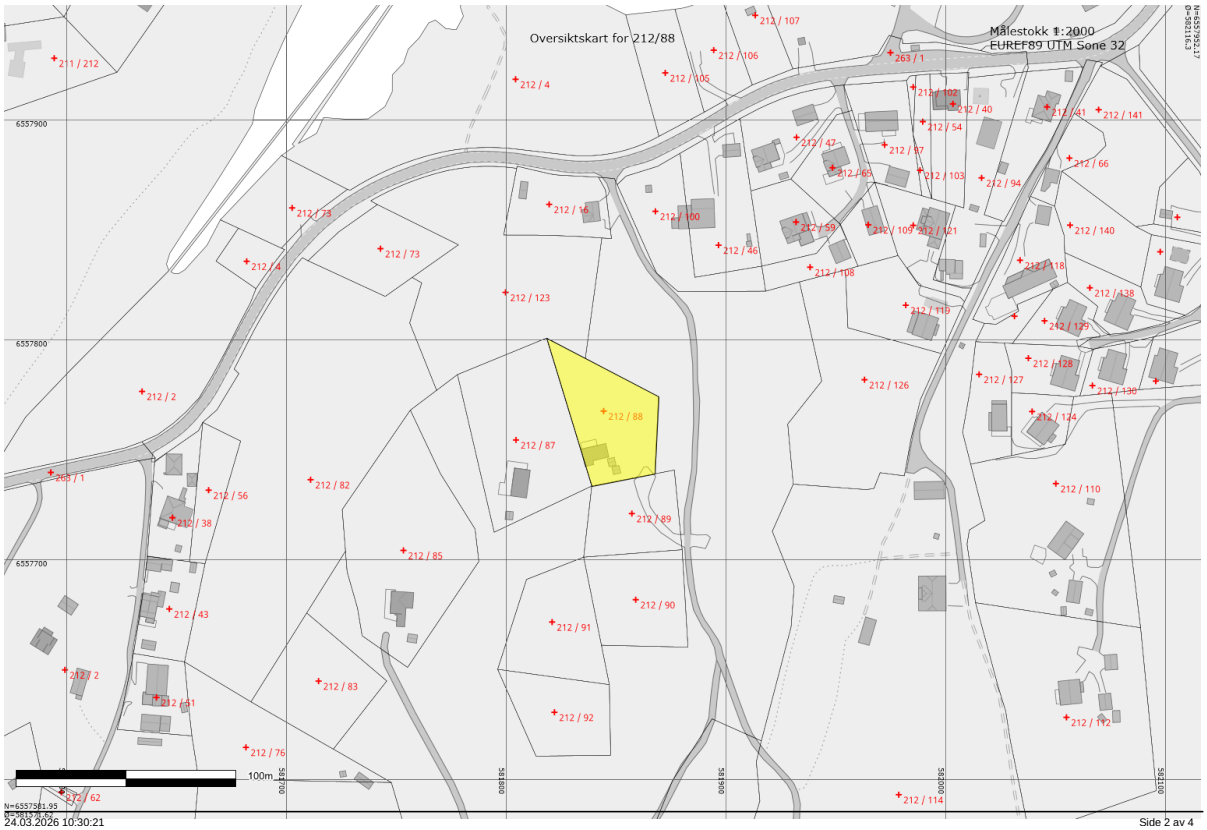
Færder kommune

Matrikkelkart

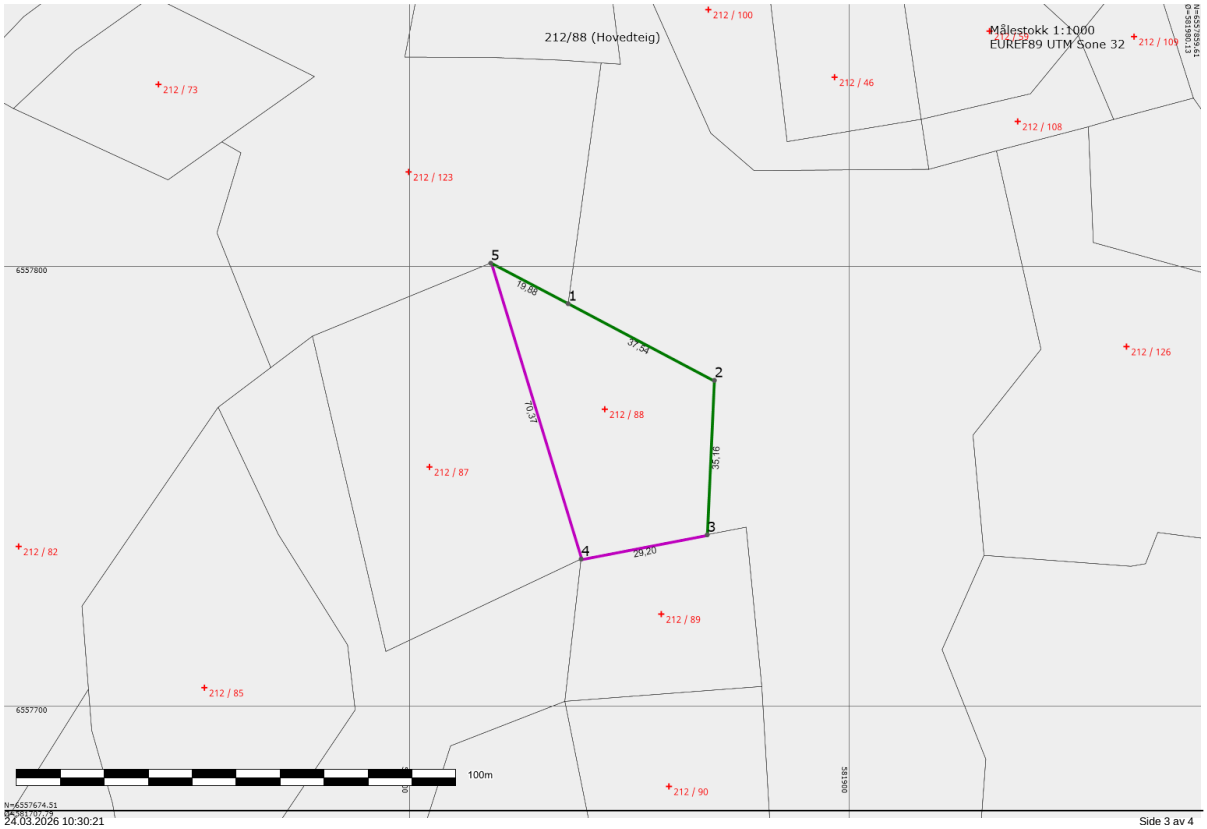
MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	**212**	**88**	**0**	**0**

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.



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Areal og koordinater

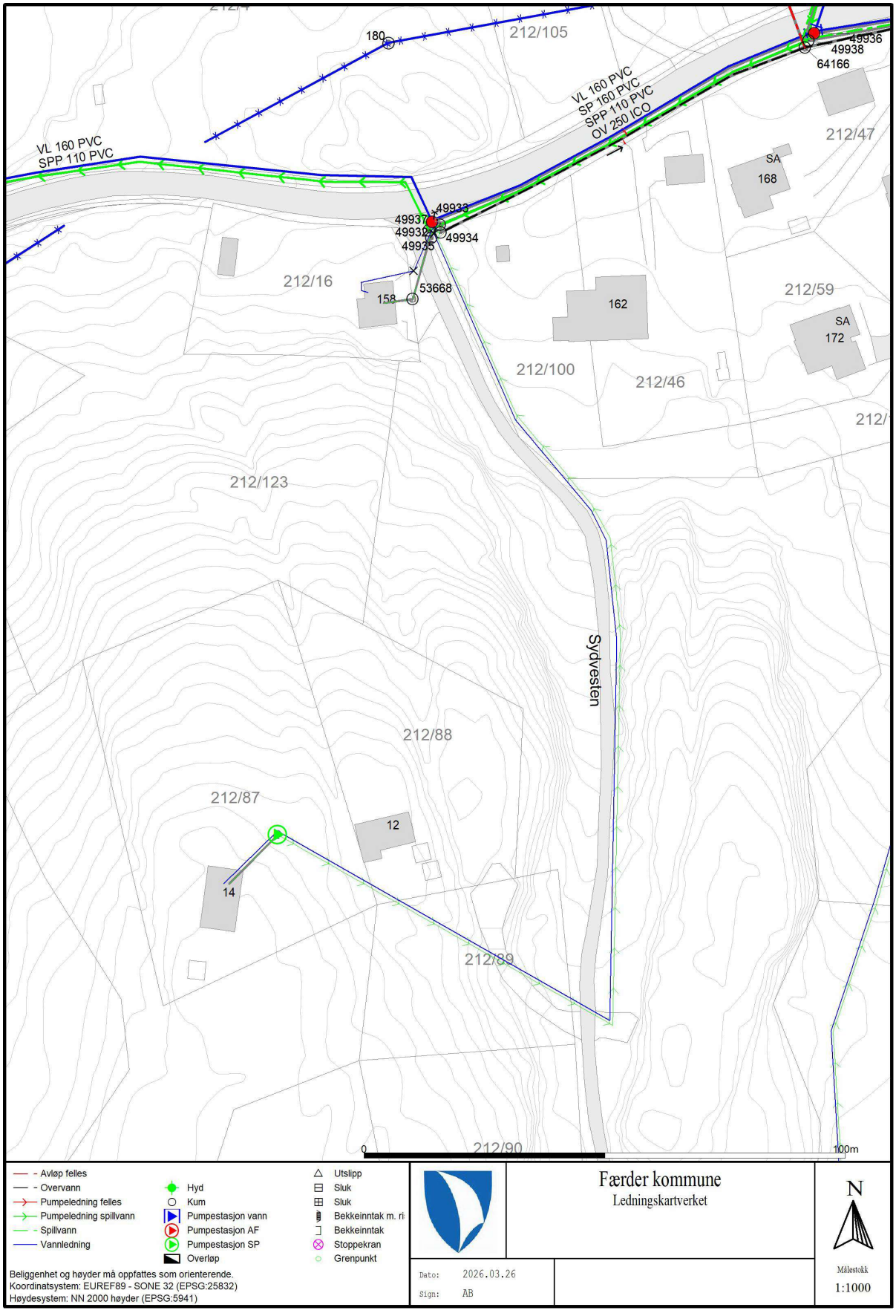
Areal: 1936,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6557767,47 Øst: 581844,48

Ytre avgrensning

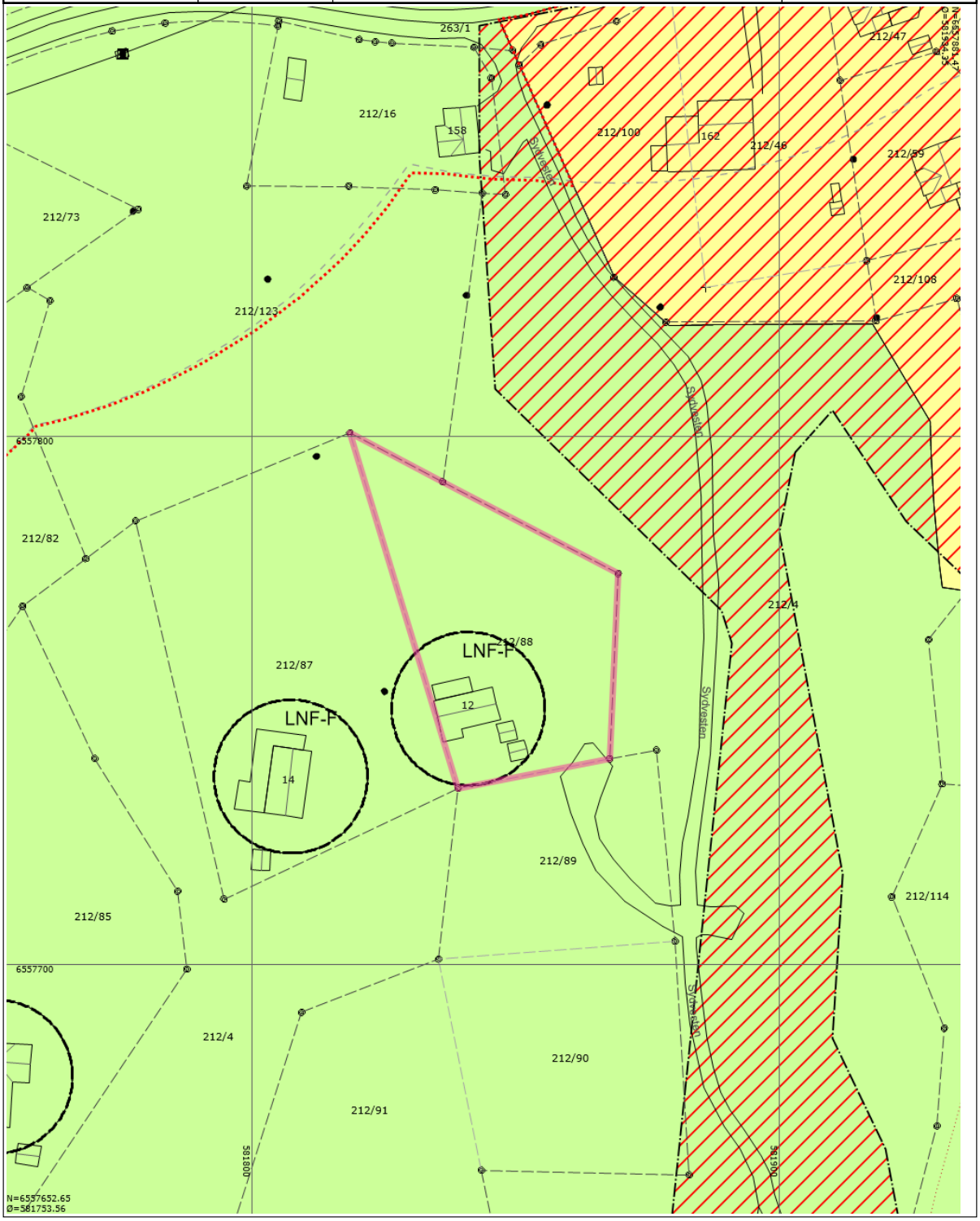
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6557791,48	581836,14	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			37,54	Ikke hjelpelinje		13	
2	6557774,05	581869,39	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			35,16	Ikke hjelpelinje		13	
3	6557738,93	581867,76	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			29,20	Ikke hjelpelinje		400	
4	6557733,41	581839,09	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			70,37	Ikke hjelpelinje		400	
5	6557800,71	581818,53	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			19,88	Ikke hjelpelinje		13	

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Færder kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 212	Bnr: 88	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Sydvesten 12 3145 TJØME			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel			



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring


Byggegrense


Nøyaktig grensepunkt


Mast


Trase


Takkant


Annet vegareal avgrensning

Husnummer

Privatveg gatenavn .


KpBestemmelseGrense


Hovedveg - På bakken - Nåværende


Ras- og skredfare


KpOmråde gjeldende


Høydekurve


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått grensepunkt


Nettverksstasjon


Bygningslinje


Taksprang


Vegdekkekant

Fylkesvegboks


KpBestemmelseGrense


KpBestemmelseOmråde


Grense for arealformål


Boligbebyggelse - Nåværende


Toppunkt


Anslått eiendomsgrense

Matrikkelnummer.


Masteomriss


Mønelinje


Veranda


Sti

Fylkesveg gatenavn .


KpBestemmelseOmråde


Forbudsgrense sjø

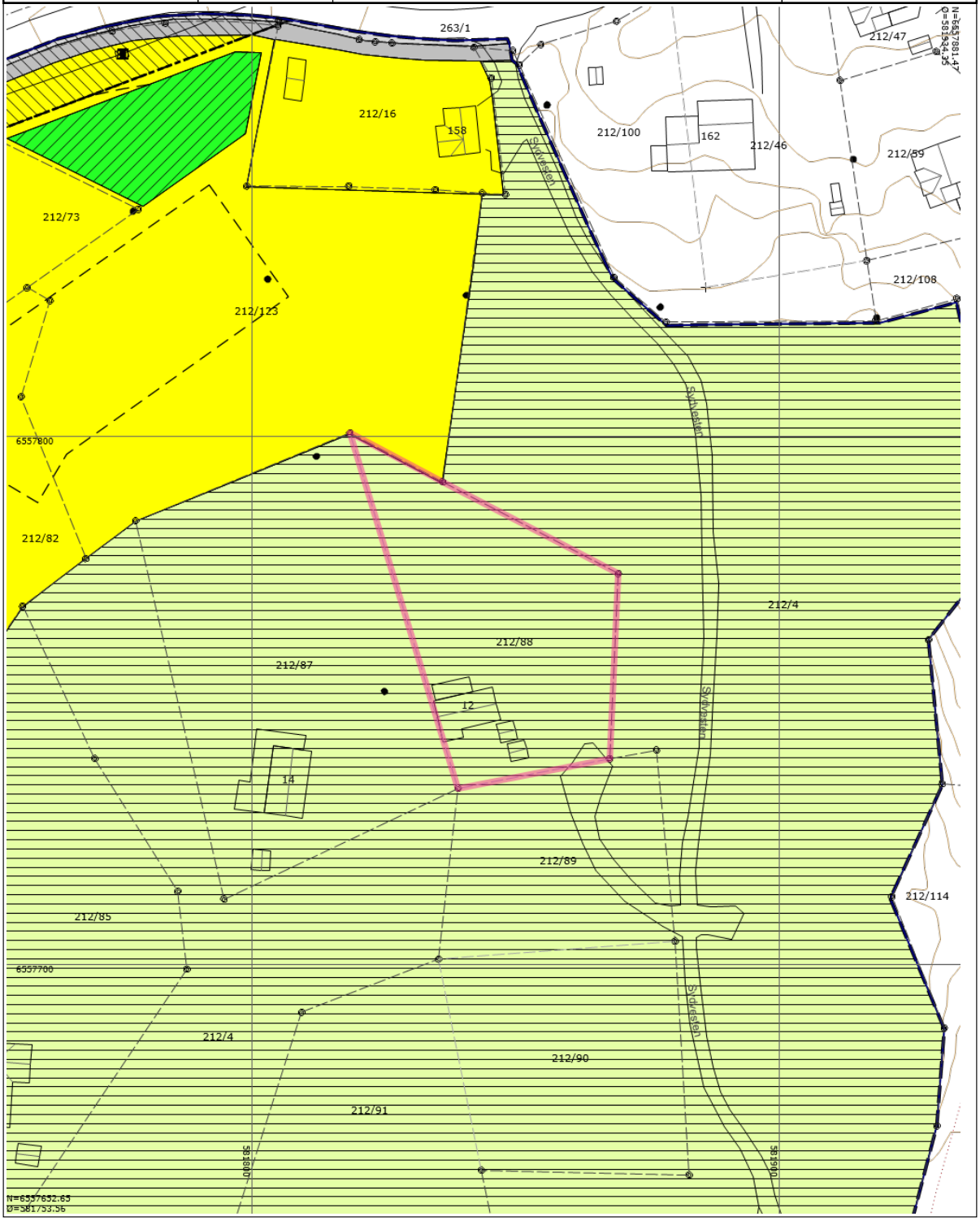

Grense for faresoner


LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende


Forsenkningskurve

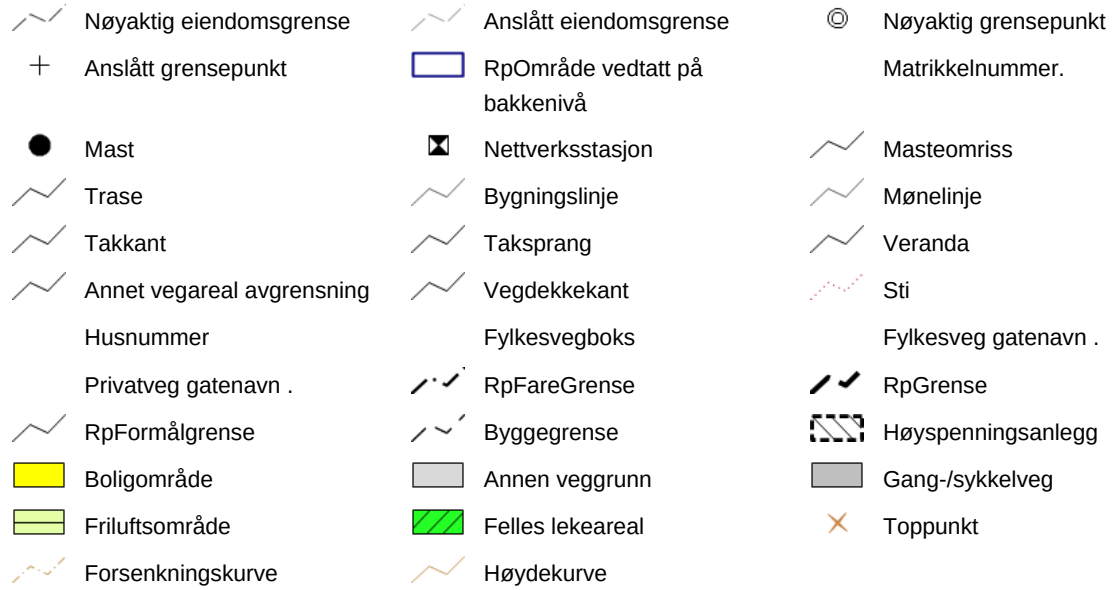
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Færder kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 212	Bnr: 88	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Sydvesten 12 3145 TJØME			
	Annen info:	Mågerø			



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR EIENDOMMEN GNR.12 BNR.4 M.FL. PÅ MÅGERØ, TJØME KOMMUNE

VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 25. APRIL 2001

§1 - Avgrensning
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Arealet innenfor planens begrensning er regulert til:

- Byggeområder for boliger - terrassert boligbebyggelse felt B1 og eksisterende bebyggelse B2
- Offentlige trafikkområder - gang/sykkelvei
- Fareområde - høyspentledning
- Spesialområder - friluftsområde felt S1
- Fellesområde - felles avkjørsel, parkering og felles lekeplass

§2 - Byggeområde boliger, terrassert boligbebyggelse felt B1
Bebyggelse
Bebyggelsen skal oppføres som konsentrert boligbebyggelse, terrassehusbebyggelse, med nødvendige anlegg. Det skal anlegges garasje i kjeller/underetasje og det tillates inntil 36 boenheter.

Innenfor viste byggegrenser kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer + kjeller/underetasje. Bebyggelsen skal ha flate tak. Trappetårn og takoppbygg for nødvendige tekniske installasjoner tillates.

Situasjonsplan
Før utbygging igangsettes må det foreligge godkjent situasjonsplan som viser:
- adkomst
- fellesarealer og lekeplasser
- terrengbehandling, eksisterende vegetasjon som skal bevares og eventuell ny vegetasjon som skal etableres

Større trær, grupper av trær og terrengformasjoner skal søkes bevart.

§3 - Parkering, adkomst
Det skal opparbeides parkeringsplasser i henhold til kommunens parkeringsnorm. Parkering skal i hovedsak anlegges som fellesanlegg i underetasje/under terreng.
Felles parkeringsplasser skal i tillegg etableres i tilknytting til felles avkjørsel.

Bebyggelsen skal ha kjøreadkomst fra fylkesveien og fra felles avkjørsel som vist på plankartet.

§4 - Offentlige trafikkområder
Gang/sykkelvei skal opparbeides i henhold til vegnormalene.

§5 - Spesialområder
Spesialområde, friluftsområde felt S1
Innenfor området tillates ikke oppført bygg eller anlegg. Terrengformasjoner og vegetasjon innenfor områdene skal bevares. Det tillates vedlikeholdshogst innenfor områdene

§6 - Fellesområder
Felles avkjørsel, felles parkeringsplasser og felles lekeområder skal være felles for alle boliger innenfor felt B1.
Fellesområder skal være opparbeidet før innflytting finner sted.

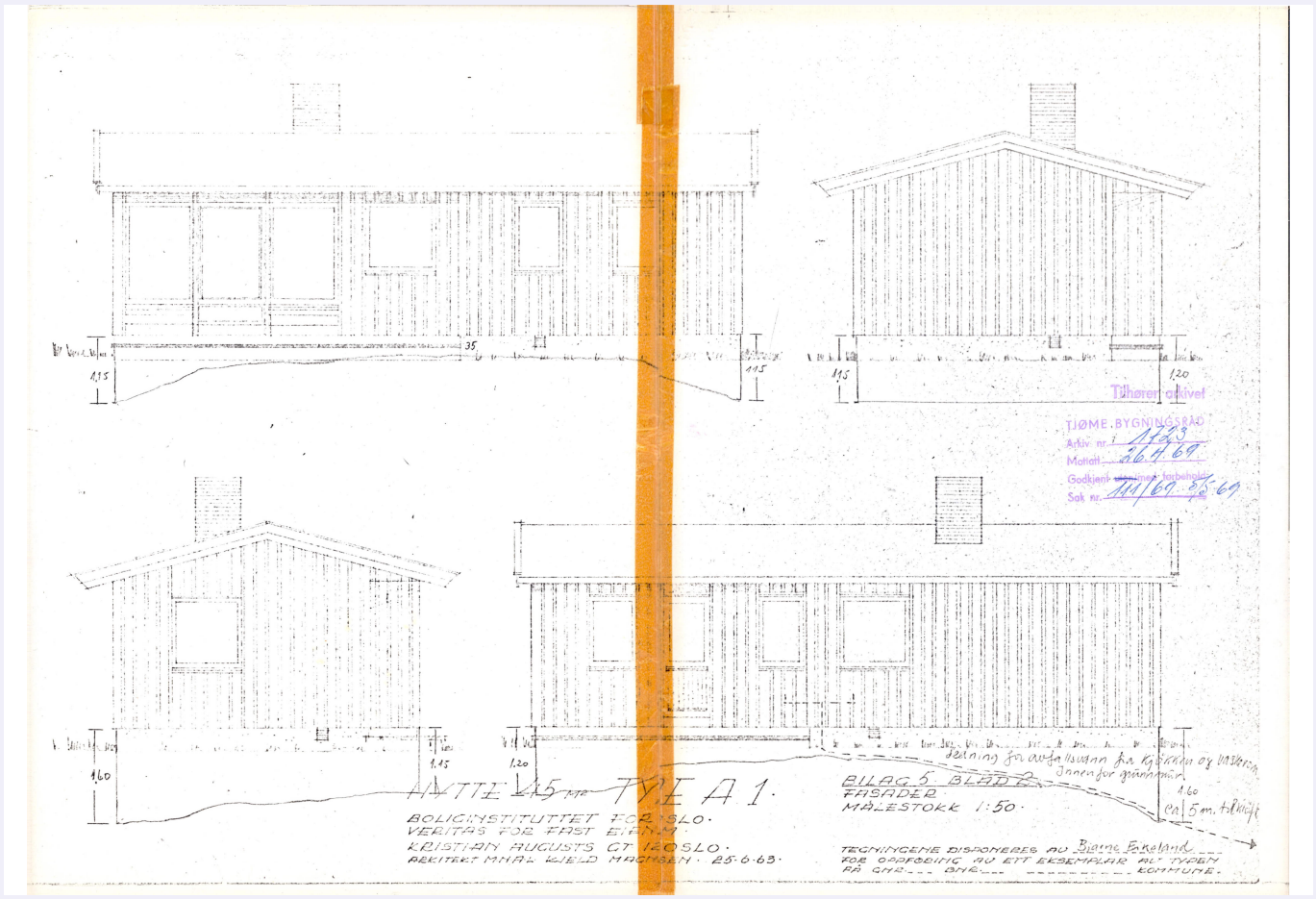
§7 - Kulturminner
Dersom det ved tiltak i marka blir påtruffet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminner eller i et fem meters bredt belte rundt dem og kulturminnemyndighetene i Vestfold Fylkeskommune varsles med det samme, jfr. lov om kulturminner § 8. 2. ledd.

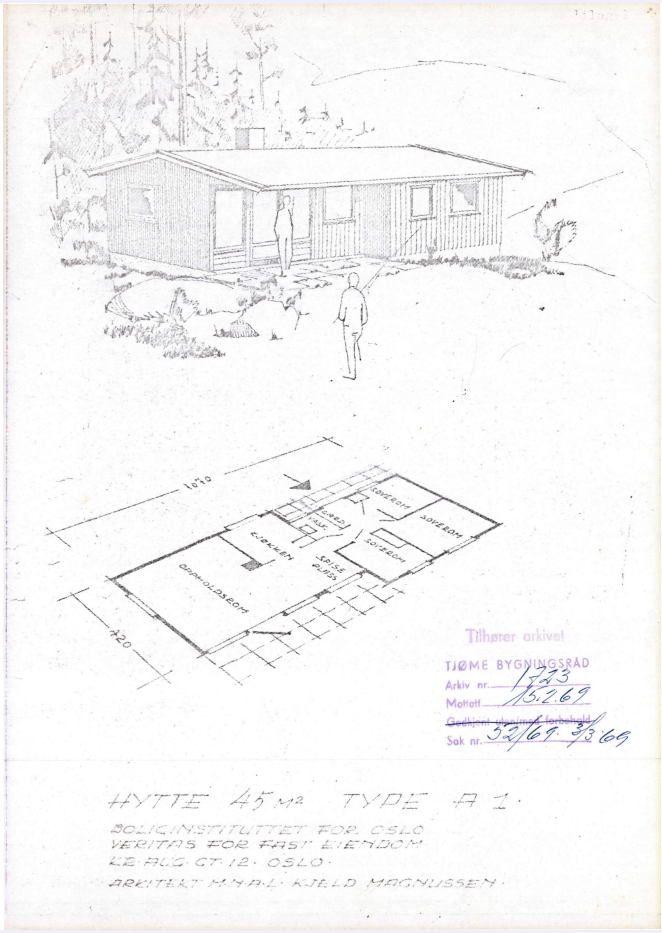
§8 - Rekkefølgebestemmelser
Gang- og sykkelvei må etableres i planområdet og fram til Flekkenveien før innflytting kan finne sted.
Området kan ikke fradeles eller bebygges før det foreligger en utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen, herunder tilpasning til boligbyggeprogrammet.

Endringer på reguleringskartet:
Arealformål til gang- og sykkelvei må utvides til 7,5 meter.
Offentlig trafikkområde – kjørevei, endres til spesialområde – privat vei.

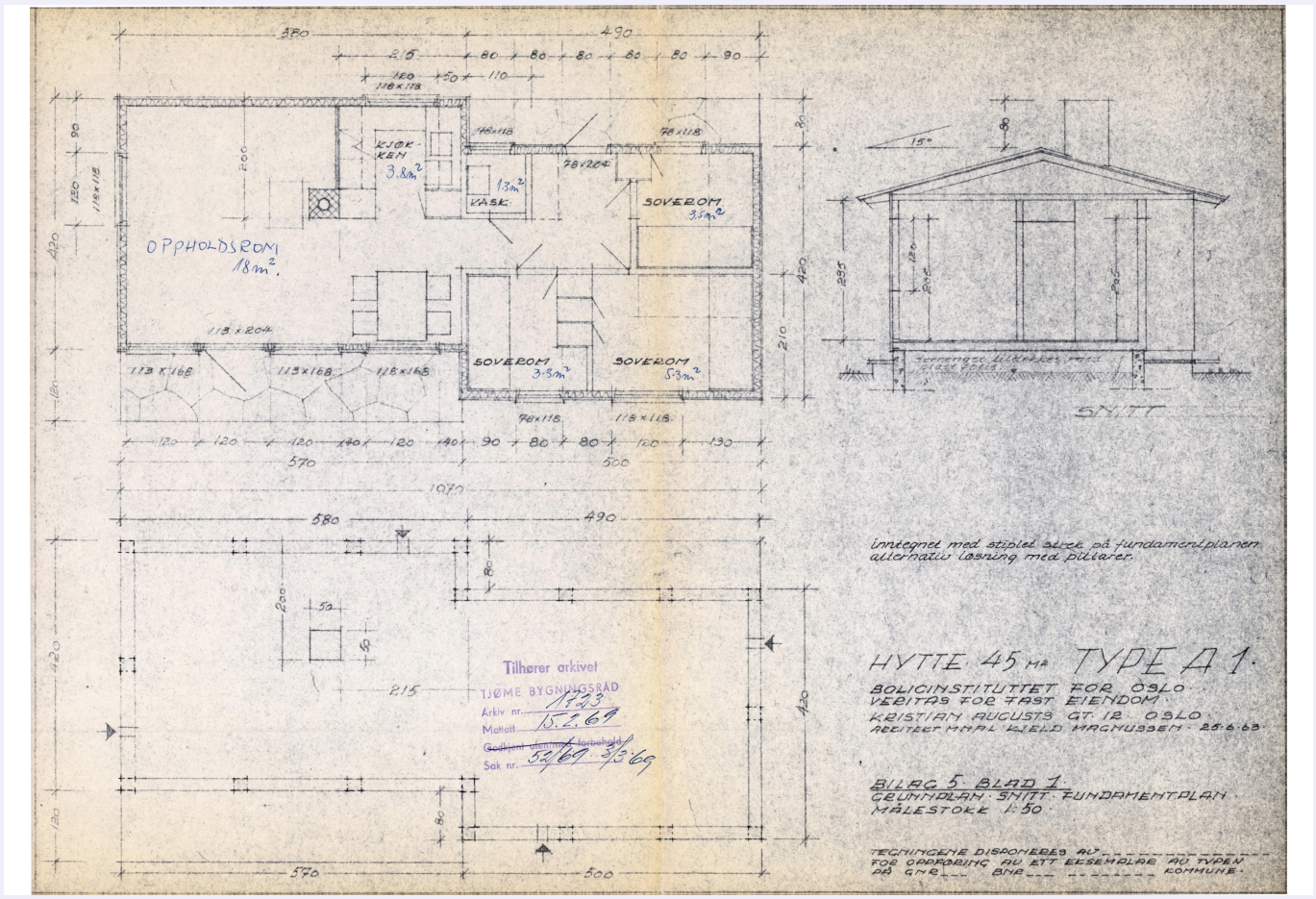
Revidert 25.04.2001

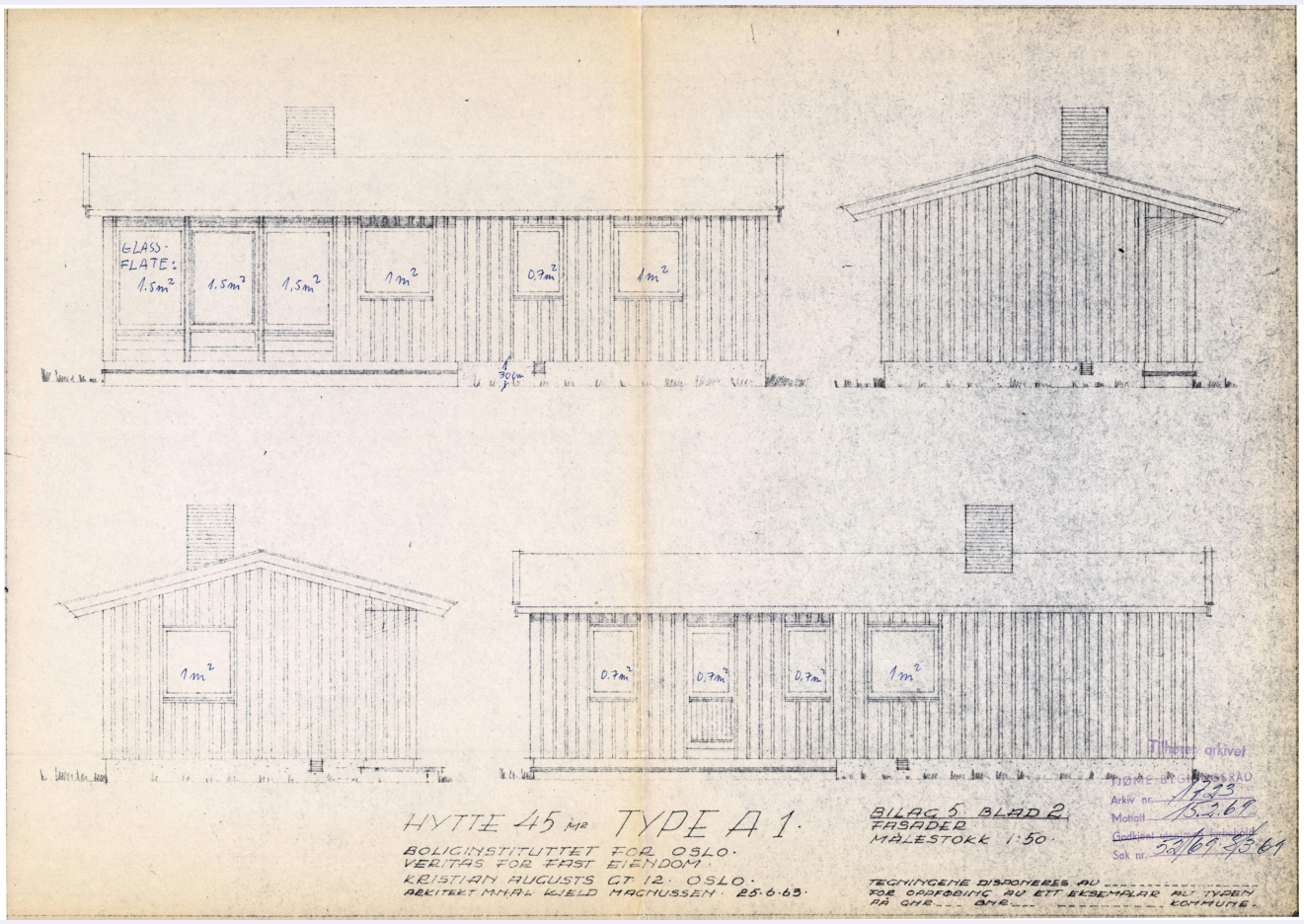
Vedlegg: Kommunalinformasjon



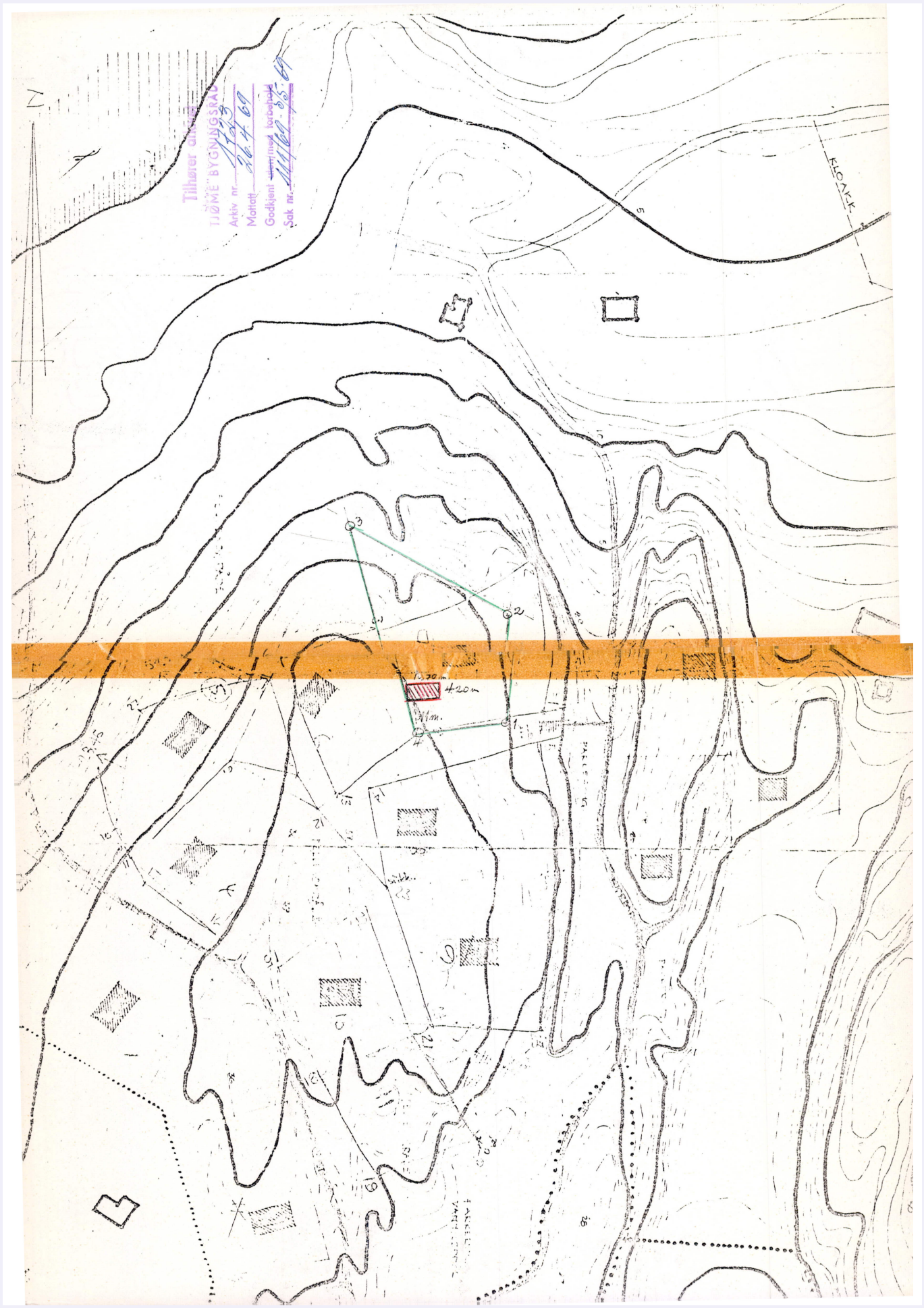


Vedlegg: Kommunalinformasjon





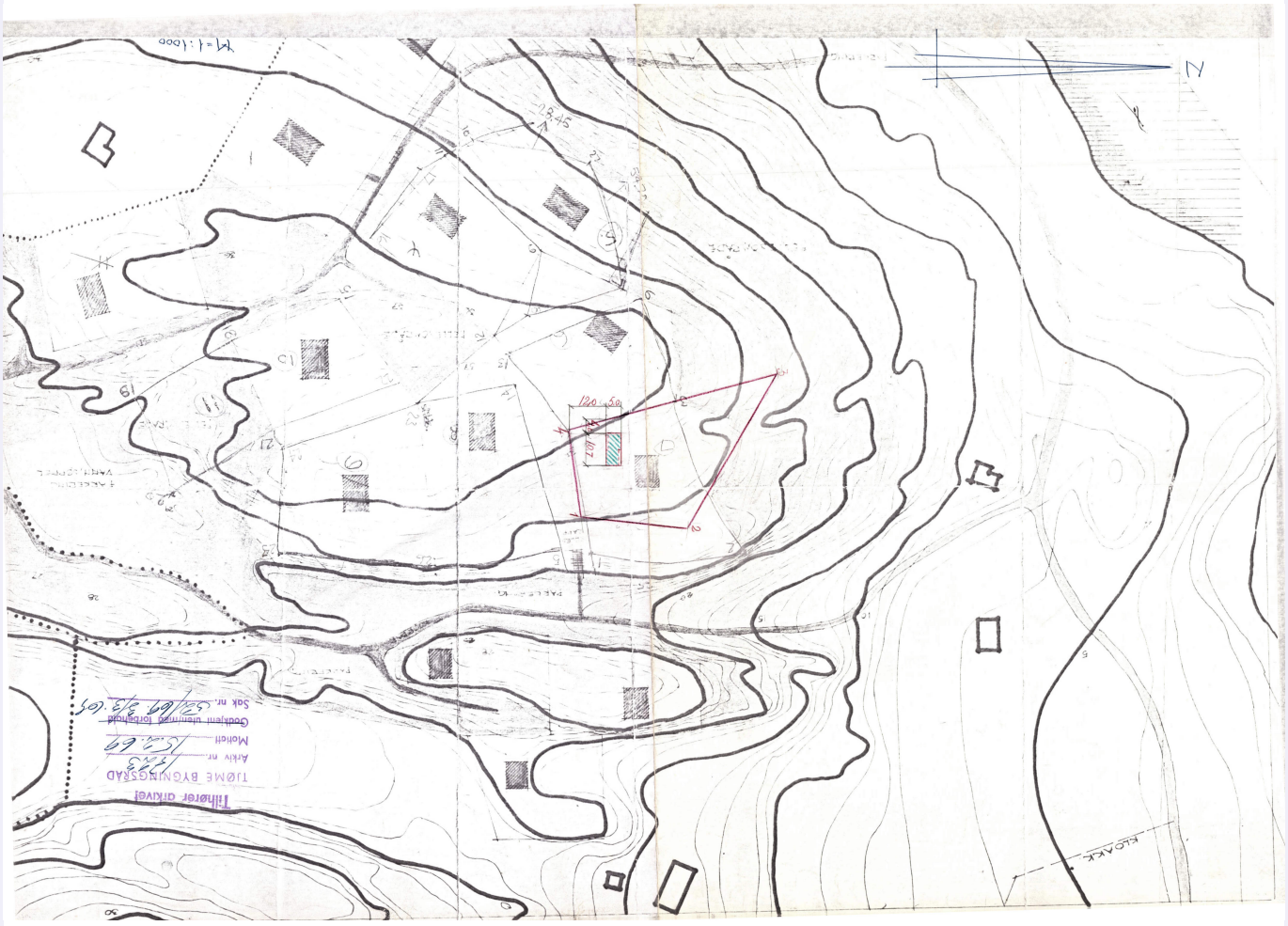
Vedlegg: Kommunalinformasjon



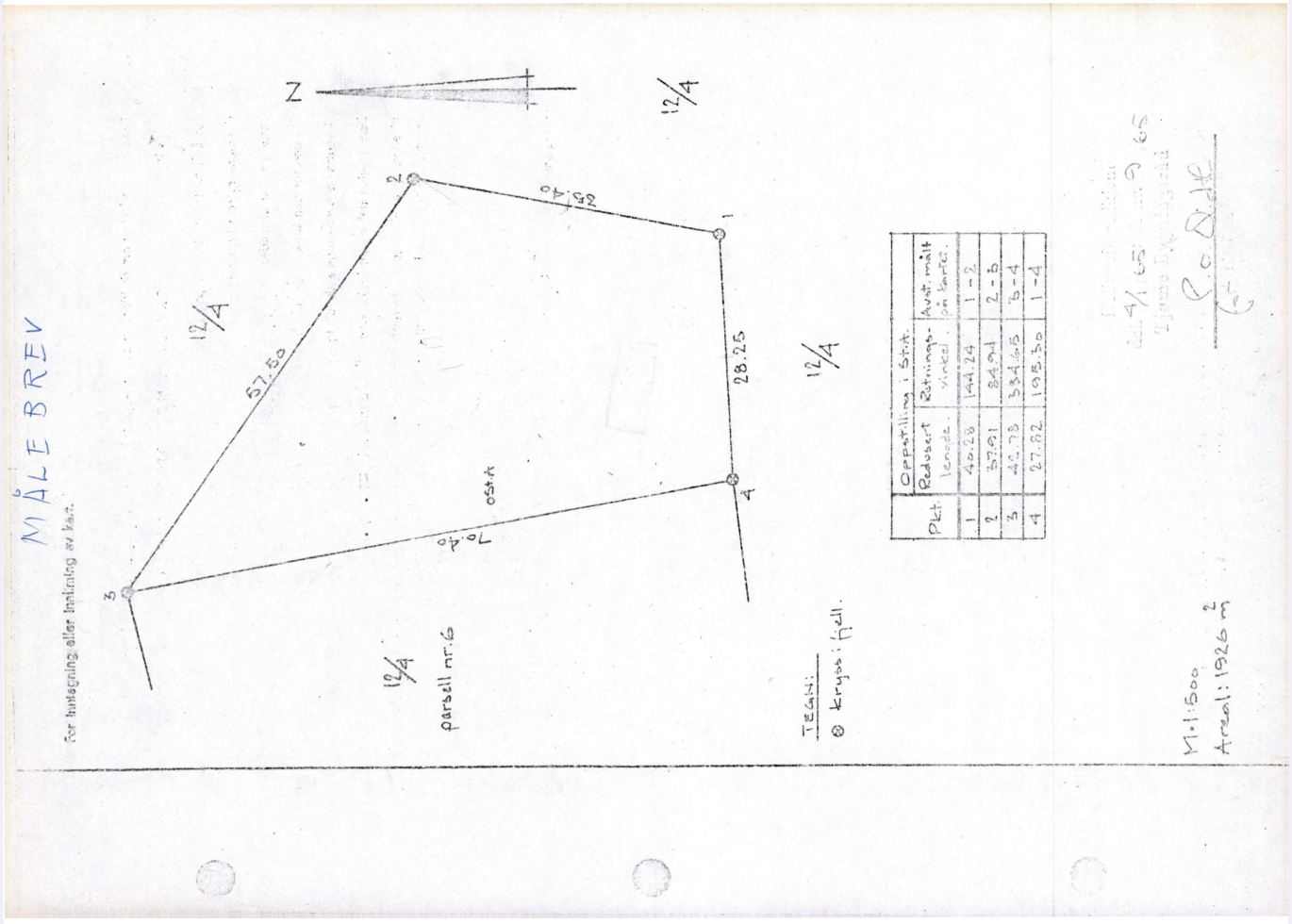
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tjøme kommune
virksomhet teknikk og miljø

Saksbehandler: Hans Petter Abrahamsen
Direkte telefon: 33 06 78 93
Vår ref.: 10/10756
Arkiv: GB-12/88, FA-L42
Deres ref.: TIL

Dato: 21.12.2010

Anne Kristin E. Munthe
Hvileskrenten 23

1392 VETTRE

Tiltakshaver: Anne Kristin E. Munthe Hvileskrenten 23 1392 VETTRE **Gbnr: 12/88////**
Søker:

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Delegasjon hovedutvalg plan og miljø	21.12.2010	433/10

Sydvesten 12 - 12/88 - Tilbygg til fritidsbolig. - Godkjenning.

Vedtak

Omsøkte tiltak, tilbygg til fritidsbolig, godkjennes.
Jfr. Pbl § 20–2. Tilbygget er godkjent plassert 2,45 m fra nabogrense.

Bygnings og rivningsavfall skal bringes til lovlig avfallsanlegg, jfr. §§ 31 og 32 i forurensningsloven av 13. mars 1981, nr. 6 og forskrift til renovasjon i Tjøme kommune, jfr. § 14, vedtatt i kommunestyre 19.06.96, saknr 20/96.

Vilkår

Tiltakshaver har selv ansvaret for at tiltaket følger krav gitt i eller i medhold av Plan- og bygningsloven, jfr forskrift om saksbehandling og kontroll.

Tiltaket er godkjent etter plan- og bygningsloven og arbeidene kan igangsettes, forutsatt at nødvendig gravetillatelse foreligger og eventuelle andre betingelser er innfridd.

Faktiske opplysninger

Eiendommen ligger i et uregulert område, som i kommuneplanen er avsatt til "LNF-Sone II". Arealbegrensningen på fritidseiendommer i dette området er 120 m² BYA.

Det søkes om tilbygg på eiendom Sydvesten 12, gbnr. 12/88,
slik det fremkommer i søknad og tegninger datert 29.11.2010.
Fritidsboligen oppgis til 70,5 m² BYA etter utbygging.

Naboer er varslet, og det forligger ingen protester/merknader til tiltaket, og nabo mot syd, gbnr. 12/89 har i tillegg skriftlig samtykket til at tilbygget plasseres 2,45 m fra felles grense.

Vurdering

Tiltaket vurderes ikke å utløse krav om dispensasjon, og kan behandles som "Tiltak uten ansvarsrett" etter Pbl. § 20-2.

Tiltaket vurderes også å tilfredsstille gjeldende regler for området og praksis i tilsvarende saker.

Her er blant annet vurdert størrelse og plassering, samt pbl. § 29-2 vedrørende estetikk.

Ut fra dette kan tiltaket godkjennes.

- Reglene om minsteavstand til veg, kraftledninger, kabler vann- og avløpsledninger dersom det går slike over eller i nærheten av tomten. Kommer tiltaket for nær disse, kan det føre til krav om omlegging eventuelt flytting/riving.

Gebyr

Melding om tiltak, kr 3.200,- sendes tiltakshaver.

Godkjenningen er gitt kun i forhold til reglene i plan- og bygningsloven, og innebærer ingen rettigheter i forhold til andre lover og bestemmelser eller private avtaler og rettsforhold.

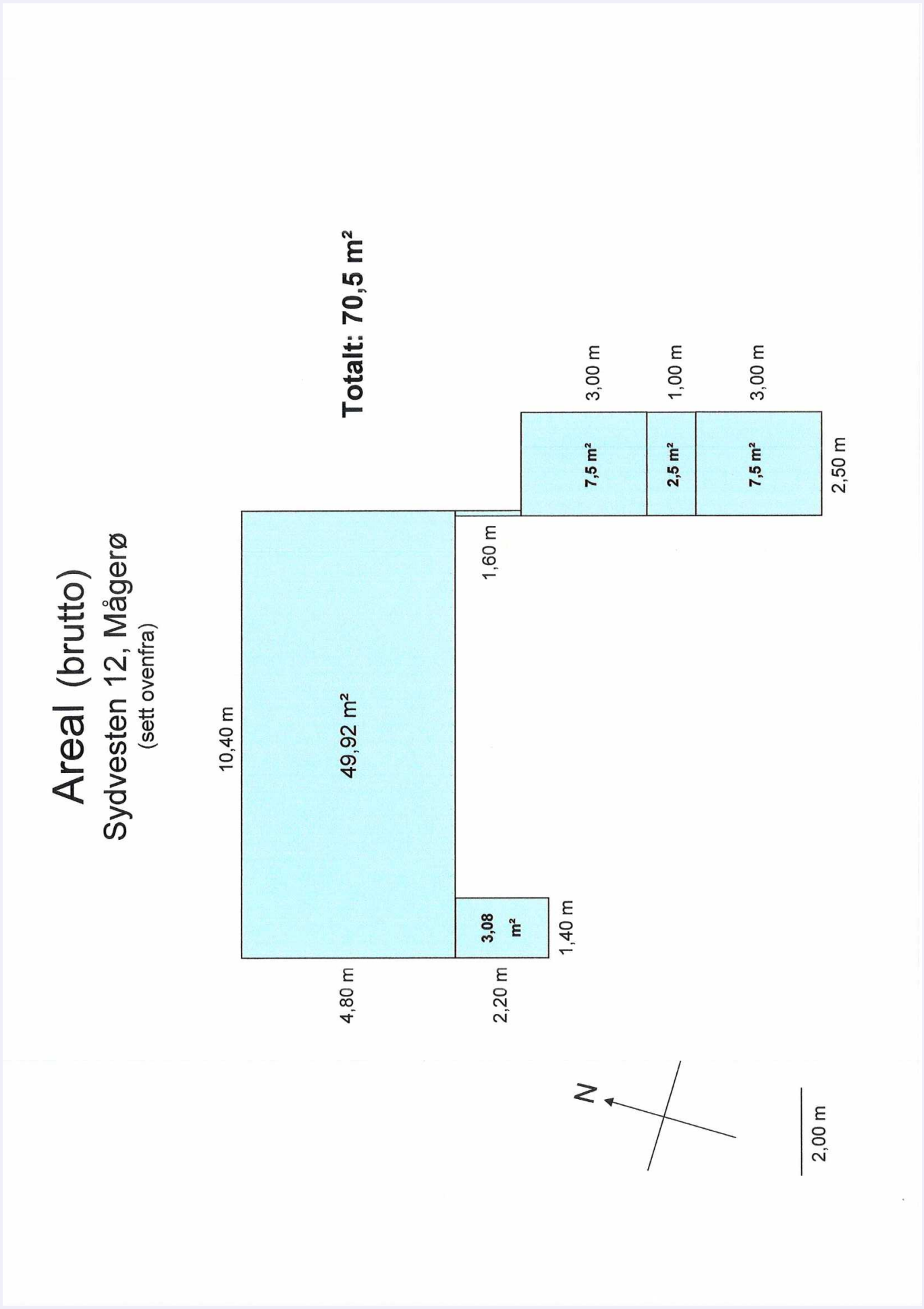
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn to år, jfr PBL § 20-9.

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er *tre uker* fra vedtaket er mottatt. Igangsetting av tiltaket før klagefristen er utløpt og eventuell klage er behandlet, er tiltakshavers ansvar og risiko, jfr plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens bestemmelser § 28.

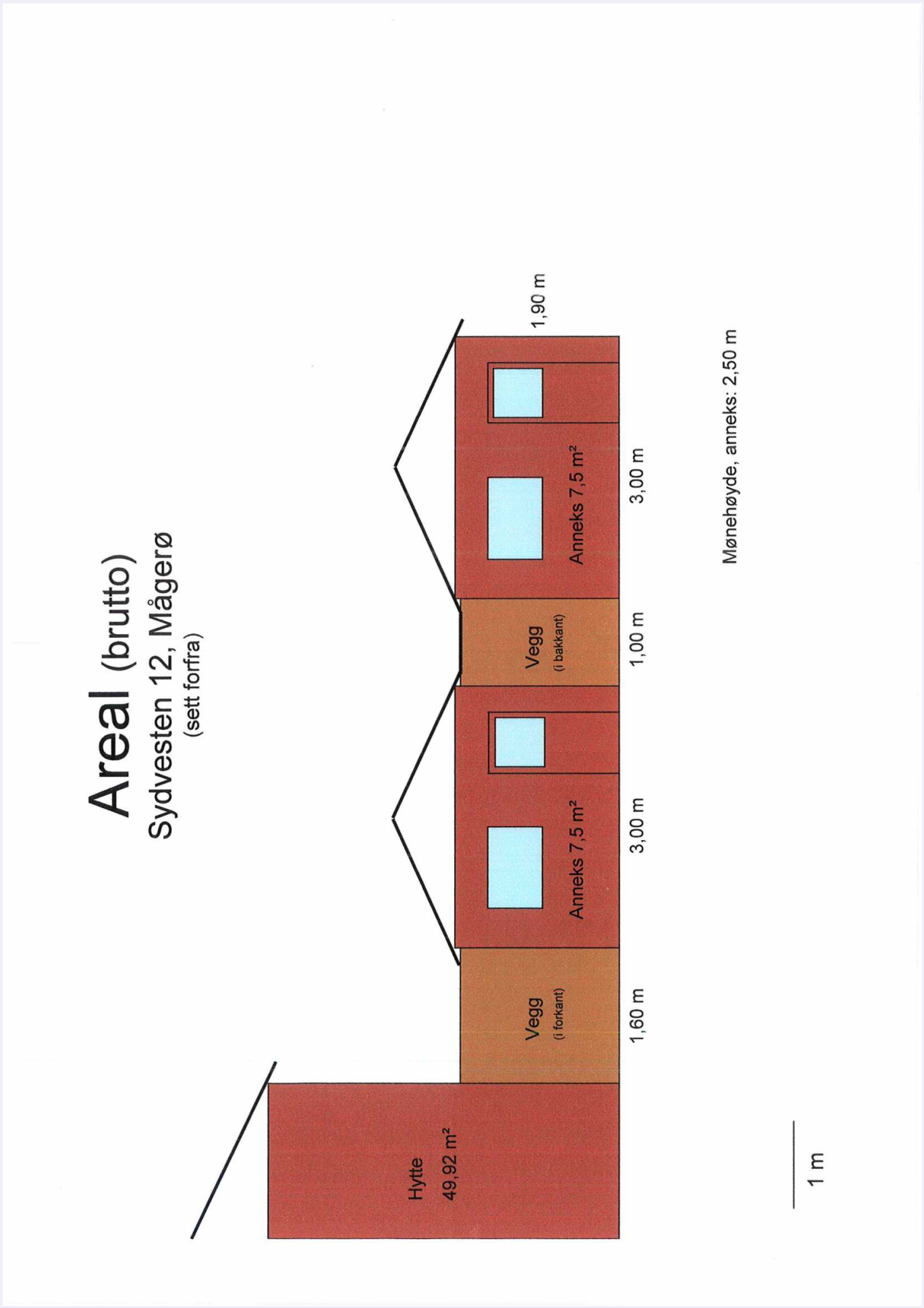
Med hilsen

Hans Petter Abrahamsen
Ingeniør

Vedlegg: Kommunalinformasjon



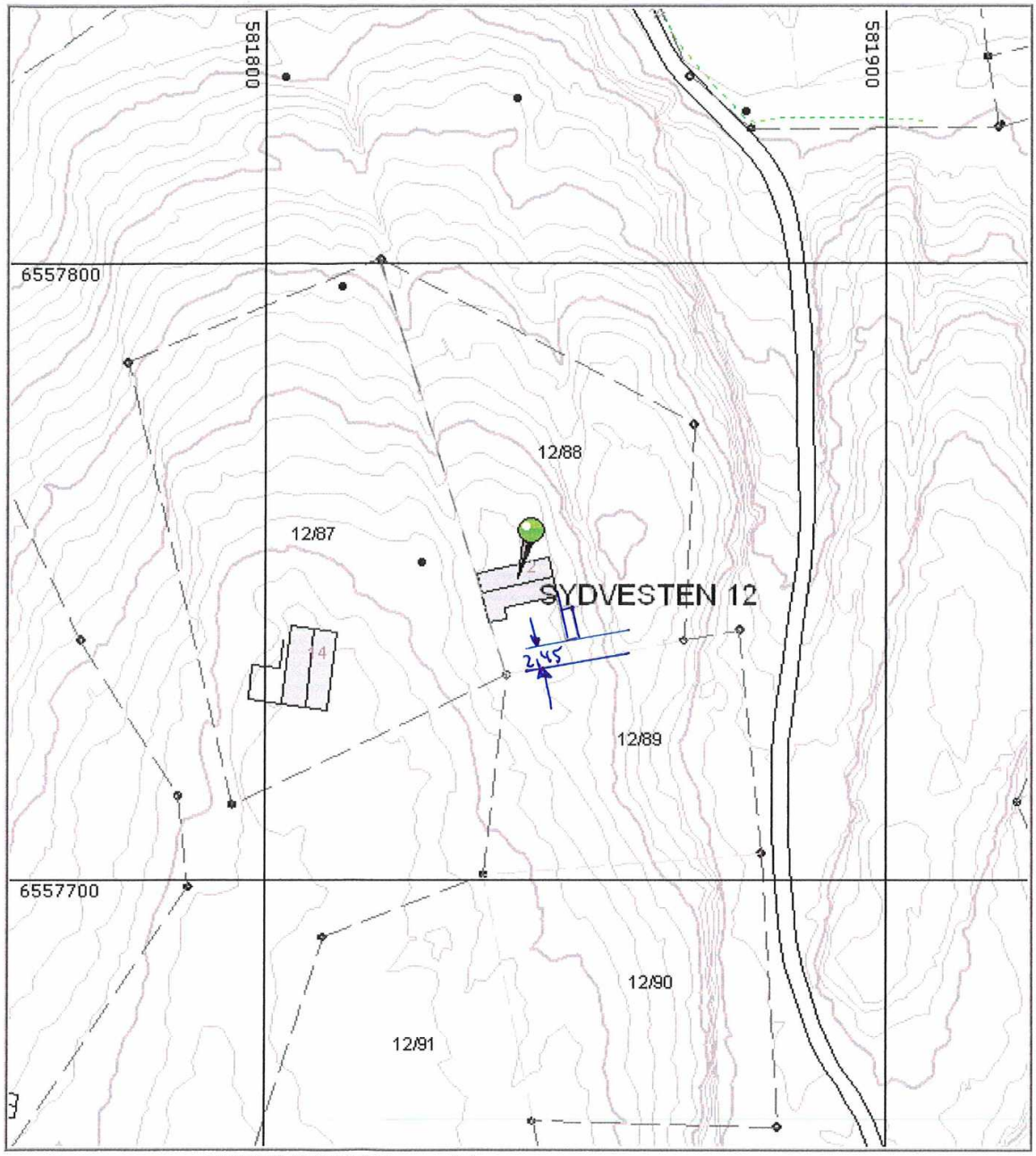
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

24.11.2010 Utskrift - Situasjonskart

FORENKLET SITUASJONSKART



©TJØME KOMMUNE
Dato: 24/11-2010

Adresse:
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 12/88/0/0

UTM32 Euref89

Tegnforklaring:

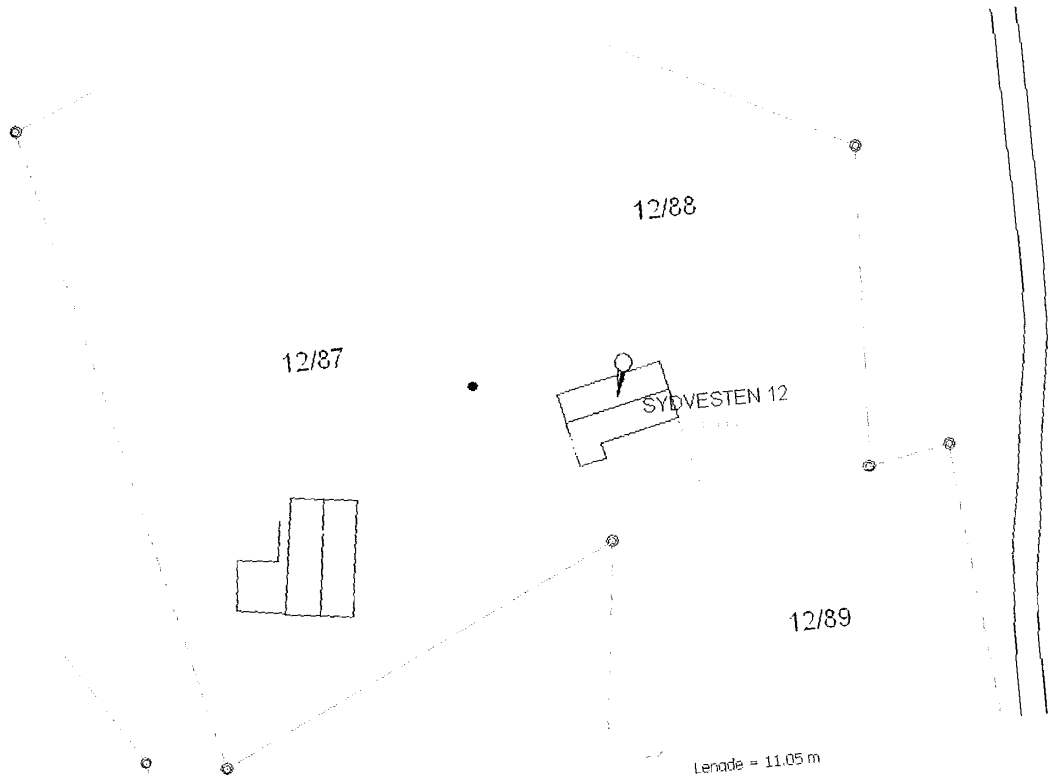
- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet

N

Målestokk 1:1000

...tonsberg.kommune.no/.../printSitkart... 1/2

Vedlegg: Kommunalinformasjon



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3911-212/88, Sydvesten 12, 3145 TJØME

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	16.03.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

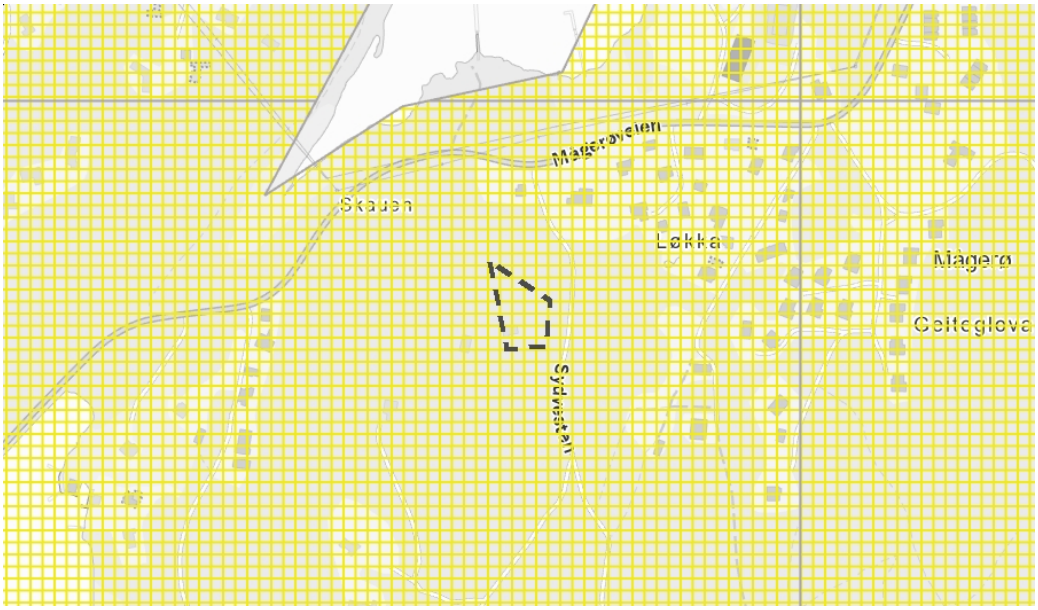
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.23 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.69 km
Flomfaresoner	16.03.2026	Ikke funnet	0.5 km
Forurenset grunn	16.03.2026	Ikke funnet	0.16 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	16.03.2026	Ikke funnet	0.09 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	16.03.2026	Ikke funnet	1.4 km
Kvikkleire	16.03.2026	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	16.03.2026	Ikke funnet	41 km
Stormflo	11.03.2026	Ikke funnet	0.08 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.06 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	16.03.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Vedlegg: Info. fra velforening

Sydvesten 12 - gnr. 212, bnr. 88 (Ideell andel 1/1) i Færder kommune

Vi viser til brev vedrørende ovennevnte leilighet og gir følgende opplysninger:

Kryss av:

X	Siste års regnskap med årsberetning følger vedlagt
X	Referat fra siste årsmøte følger vedlagt
	Budsjett for inneværende år følger vedlagt
	Kopi av styrevedtak som har interesse for ny eier følger vedlagt
X	Vedtekter

Velforeningsavgiften er p.t. kr. 0 (men kan øke)	pr. ☐ mnd ☐ kvartal ☐ halvår	Betalt til og med (dato)

Alt.: (Skal kun stå der velforeningen/huseierlaget har tinglyst pant i eiendommen. Fjern da siste avsnitt!)

Uoppgjorte krav er p.t. kr. 0

Hva dekker avgiften?

Vedlikehold av vei utover dugnad

Foreligger det planer som kan medføre endringer av disse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, antatt endring:

Overdragelsesgebyr	Kjøper: Kr	Selger: Kr

Ev. andre opplysninger:

Kontaktinfo:

Navn: Fridtjof Heyerdahl

Adresse: Flesåstunet 4 0860 Oslo

Telefon: 90660103 E-post: frihey@gmail.com

For Vellaget Sydvesten Sted, dato: 24.03.2026 Signatur: Fridtjof Heyerdahl

Vedlegg: Info. fra velforening

Protokoll fra årsmøte I Sydvesten veiforening 12. juli 2025 kl. 11.00

Til stede: Knut Clausen, Knut Peter Clausen, Tor Anrstorp, Agnes Andenæs, Asle Medhus, Fredrik Blich, Anders Martin Pilgaard, Kenneth Hopland, Fridtjof Heyerdahl.

1. **Åpning av møtet**
   Styrets leder Fridtjof Heyerdahl åpnet møtet, og ble valgt til møteleder. Innkalling ble godkjent.

2. **Redegjørelse for utført arbeid, økonomi og behov fremover**
   Fridtjof redegjorde for utførte arbeider siden forrige møte. Det ble ikke utført bestilte arbeider i 2024, med unntak av at Børre Johansen ryddet vekk trær som falt over veien. Eventuelle kostnader for dette avsjekkes av styret.

   Foreningen har tilfredsstillende økonomi for løpende drift. Pr. møtedato er det kr 32 775 innestående på konto. Det var ingen transaksjoner på konto i 2024 (og hittil i 2025).

   Det er behov for å fylle grus på veien hvor det primære er å sikre for avrenning mot grøftene. Ved at veiens høyeste punkt er i midten av kjørebanen og gjennom dette sikres avrenning utover. Det er også behov for egnet oppmalt grus med asfalt. Haugen øverst er bekostet av Børre og bruken av denne for utbedringer av veien må avklares.

3. **Fastsettelse av kontingent**
   Det ble diskutert om det er behov for å kreve inn kontingent for 2025 gitt at det er penger på konto. Styrets sekretær (Pilgaard) påpekte at kr. 32 775 ikke rekker langt om det skjer noe med veien som krever utbedring, gitt at det også vil være behov for grus i løpet av året. Det ble vist til et tidligere vedtak som gir styret fullmakt løpende til å kreve inn kontingent uten årsmøtebeslutninger. Det var enighet om at det nye styret fortløpende vurderer behovene for kontingent for 2025, og krever inn dette dersom behov oppstår.

   I etterkant av møtet er det identifisert vedtaket på årsmøte 3. august 2013, sak 2 med henvisning til et tidligere vedtak: *«Det ble vedtatt at styret kan kreve inn kr. inntil 2.000,- pr. enhet. Dvs. kr. 1000,- i tillegg til den stående fullmakten på inntil kr. 1000.-. Bakgrunnen for dette er behov som er skissert i innkallingen. Med de siste innkjøp av grus (grushaug øverst i glova) er det kassen tilnærmet tømt. Styret gjør en helhetlig vurdering av behovene før kontingent fastsettes.».*

4. **Valg**

   Pål Hamre har overdratt hytta til datteren og tar ikke gjenvalg. Kenneth Hopland ble valgt til nytt styremedlem og får rollen som kasserer. Anders M. Pilgaard er sekretær. Fridtjof Heyerdahl tar gjenvalg som styrets leder. Alle ble enstemmig valgt.

Etter årsmøtet ble det gjort flott innsats av alle for å renske grøfter for løv og sikre bedre avrenning ved reetablering av stikkrenner ut til grøftene.

Vedlegg: Info. fra velforening

Regnskap Sydvesten Veiforening 2014- fremover

Saldo 01.01.14	kr	41
Medl. Kont. 2014, (9x og 2x0,5)	kr	15 000
Bankgebyr 14	kr	-150
Renter 14	kr	18
Okt. 15 vedlikehold	kr	-10 000
Bankgebyr 15	kr	-45
Renter 15	kr	25
Medl. kont. 16, (10x og 2x0,5)	kr	22 000
Gave vedlikehold 16	kr	-340
Vedlikehold høst 16	kr	-9 300
Renter 16	kr	45
Juli 17 bet. Børre veiarbeid	kr	-6 400
Renter 17	kr	28
Renter 18	kr	22
Juli 19 bet.Børre veiarbeid;Grus	kr	-5 650
Renter 2019	kr	3,10
Medl. Kontingent 2019,(10x og 1x0,5)	kr	15 750,00
Sommer 2020 bet Børre veiarbeid,Grus	kr	-13 595
Sommer 2020 bet.Børre veiarbeis,grus	kr	-6 750
Bankgebyr 2x 2020	kr	-11
Medl. Kontingent 2020, 10x og 1x0,5)	kr	15 750,00
Gave Børre	kr	-460
Renter 2020	kr	4,89
Gebyr giro	kr	-5,50
Kontingent 2021 (10+0,5)		15750
Børre arbeid 2021		-1200
Gebyr jan 22		-5,50
Ekstra Andenæs,Østenstad,Evers		2250,00
	kr	32 774,93

ajour pr. 24 juni 2025

Pål Hamre

kasserer 24/06-2025

SYDVESTEN VEIFORENING – MÅGERØ.

Opprettet i henhold til vegloven av 21. juni 1963 nr. 23 kap. VII (private veger)

§1 - Formål

Formålet med foreningen er å holde den private vei Sydvesten i forsvarlig stand slik at det sikres fremkommelighet til eiendommer som bruker veien. Adkomst skal sikres for personbiler, nødvendig transport og utrykningskjøretøy.

§2 – Medlemmer

Eiere av følgende eiendommer er medlemmer av foreningen.

Gnr 12 Bnr 87	Hamre
Gnr 12 Bnr 88	Eikeland
Gnr 12 Bnr 85	Pilgaard
Gnr 12 Bnr 75	Medhus/Lofthus
Gnr 12 Bnr 20	Heyerdahl
Gnr 12 Bnr 20	Lystad
Gnr 12 Bnr. 80	Andenæs
Gnr 12 Bnr 69/71/79	Blich/Østenstad
Gnr 12 Bnr 44/77	Arnstorp
Gnr 12 Bnr 68/77	Pillgram Larsen
Gnr 12 Bnr 37	K Clausen
Gnr 12 Bnr 37	H Clausen

Ved eierskifte skal ny eier være medlem av foreningen.

Eiere av eiendommer som ennå ikke er utskilt eller bebygd kan opptas som medlem av foreningen mot å godtgjøre en forholdsmessig andel av kostnader foreningen har hatt ved å oppgradere veien, regnet fra stiftelsestidspunktet. Styret fastsetter beløpet.

§3 Forholdet til grunneiere.

Velforeningens kompetanse er begrenset av grunneierens eiendomsrett.
Grunneier skal i kraft av eiendomsretten ha det avgjørende ord i forhold til tiltak som berører

eiendommen utover veidekket. Slike tiltak vil være felling av trær mv. ut over det som offentlig myndighet kan kreve for utrykningskjøretøy mv., omlegging av veien, sprengning mv. grunneier skal underrettes i god tid om planer foreningen har for tiltak av nevnte karakter. Grunneier kan uavhengig av foreningen av eget tiltak og kostnad treffe tiltak for å vedlikeholde veien.

§ 4 – Veien

Med 'Sydvesten' menes veien mellom Mågerøveien og veiskillet hvor stikkvei tar av til hhv eiendommen Sydvesten Gnr 12 Bnr. 12 og Gnr 12 Bnr 78 m. fl.

§ - 5 Kostnadsdeling og regnskap

Kostnader fordeles likt på medlemmene for vedlikehold/investeringer fra Mågerøveien til og med toppen av bakken. Det føres regnskap over inntekter og utgifter.

For øvrige deler av Sydvesten utreder medlemmene kostnader for den del som eiendommen benytter. Det føres særskilt regnskap i den utstrekning medlemmer som benytter veien beslutter dette.

Alternativ:

Kostnader fordeles likt på medlemmene. Ved behov for større vedlikehold på del av veien som ikke ale benytter, svarer de aktuelle medlemmene for kostnadene. Med større vedlikehold menes kostnader ut over pålegg av grus på dugnadsbasis mv.

Dersom en eiendom ikke er i bruk fritar dette ikke for å utrede utgifter til vedlikehold.

Kostnader som påløper kan dekkes inn ved årlig kontingent til foreningen samt evt. tilleggsinnbetalinger utover dette dersom større vedlikehold viser seg nødvendig. Slike tilleggsinnbetalinger skal med mindre særlige forhold tilsier det, beslutte på årsmøtet eller ekstraordinært allmøte i foreningen.

Ved større tungtransport, byggearbeider mv. til eiendommene, skal vedkommende utbedre ev skader/slitasje som oppstår på veien uten ugrunnet opphold. Veiforeningens styre skal informeres om slitasje og utbedringen klareres.
Veiforeningen kan dersom forholdene ikke utbedres innen en måned etter at skriftlig varsel er sendt, utbedre forholdene på vedkommendes bekostning.
Løpende, enklere vedlikehold bør søkes utført på dugnadsbasis. Så vidt mulig skal medlemmene stille på slik. Medlemmene som stiller på dugnad kan etter beslutning a styret fritas for deler av kontingenten.

§ - 6 Årsmøte

Den øverste myndighet i foreningen utøves av Årsmøtet som ledes av Styrets leder med mindre Årsmøtet velger en annen møteleder. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år, fortrinnsvis i juli eller første halvdel av august på Mågerø.

Innkalling skal skje med minst 14 dagers og høyst 2 måneders varsel. Innkallingen tilsendes pr. e-post til oppgitt adresse med mindre annet er avtalt eler besluttet på Årsmøtet. Regnkap skal følge innkallingen. I innkallingen skal det fremgå hvilke saker som skal behandles. Det skal redegjøres

særlig grundig om forslag som innebærer oppgradering utover gjeldende standard. Andre saker enn de som er angitt i innkallingen kan ikke besluttes på Årsmøtet.

Ekstraordinært møte avholdes når minst to medlemmer skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

På Årsmøtet skal regnskap godkjennes og kontingenten fastsettes. Årsmøtet kan gi fullmakt til styret til å kreve inn årlig kontingent inntil et fastsatt beløp.

Årsmøtet eller ekstraordinært møte tar med de begrensninger som følger av § 3 stilling til eventuelle oppgraderingstiltak som utfra gjeldende veistandard innebærer oppgradering utover ordinært nødvendig vedlikehold.

Saker som kun har betydning for deler av veistrekningen settes til avstemning fro de medlemmer saken gjelder.

Grunneier har møte og talerett på Årsmøte.

§ -7 Veistyret

Veiforeningens daglige drift utøves av veistyret. Styret skal bestå av minst tre medlemmer. Styreleder velges for et år av gangen, øvrige styremedlemmer velges for to år. Styret velger innen sin midte kasserer og sekretær.

Som hovedregel skal vervene gå på omgang i hht medlemsoversikten i §2. dog slik at Årsmøtet ve 2/3 flertall kan beslutte annen sammensetning. Styret kan med de begrensninger som følger av §3 og 5 om oppgradering av veien forplikte foreningen. Styremøter avholdes så ofte foreningens drift krever det.

Styret fører tilsyn med at vedlikeholdsplikten oppfylles og organiserer løpende og ekstraordinært vedlikehold. Styret avgjør i tvilstilfelle om vedlikeholdsplikten er oppfylt slik som fastsatt ved skjønn eler på annen måte (vedtak på Årsmøte e.l.). Styret har rett til å forby slik bruk av veien som kan skade den mer enn forholdene tilsier.

§ - 8 Veiloven og sameieloven.

For forhold som ikke er regulert i nærværende vedtekter gjelder lov om sameie 18. juni 1965 nr. 6 så langt den passer. Det vises videre til vegloven av 21. juni 1963 nr. 23 kap. VII om private veger som gjelder i tillegg til vedtektene for forhold som ikke er regulert av disse.

Mågerø
Bryggeforening

*** VEDTEKTER FOR MÅGERØ BRYGGEFORENING ***

Fastsatt i stiftelsesmøte 27. oktober 2022

Revidert 9 .januar 2023

1. FORMÅL

Mågerø Bryggeforening har som formål å sikre varige båtbryggeplasser for rettighetshaveres båter til båtfeste på Gnr. 212 / Bnr. 4 i Færder kommune og samtidig sørge for et forsvarlig vedlikehold av felles bryggeanlegg med tilgang til bademuligheter.

2. MEDLEMMER

Medlemmer er rettighetshavere til båtfeste på Gnr. 212 / Bnr. 4 i Færder kommune som har betalt innskudd i felles brygge. Dersom flere personer disponerer rett til båtfeste sammen, må de utpeke én til å representere rettigheten.

Rettighetshavere til båtfeste på «Løkkeskjær» kan tas opp som nye medlemmer i bryggeanlegget om bryggeforeningsmøtet godtar dette.

3. BÅTPLASSER

Båtplasser tildeles av styret, eventuelt havnesjef - etter fullmakt fra styret, som hvis behovet tilsier det kan omfordele plasser. Ved omfordeling skal også den som avgir sin plass sikres tilfredsstillende båtplass.

4. VEDLIKEHOLD

Hvert medlem er ansvarlig for orden i båthavnen. Større vedlikehold organiseres av styret

5. FELLESKOSTNADER

Årsmøtet fastsetter felleskostnader. Felleskostnader er alle kostnader knyttet til drift av bryggeanlegget og betales etter bruk av anlegget på den måte bryggeforeningen fastsetter.

Det er en forutsetning for å kunne ligge ved bryggeanlegget at felleskostnader er betalt.

Ved anskaffelse av felles bryggeanlegg eller utskifting av deler av bryggen som ikke kan dekkes av ordinære felleskostnader er medlemmene forpliktet til å dekke kostnader.

6. STYRET

Styret består av 3 tillitsvalgte, hvorav 2 velges for 2 år og 1 for 1 år av gangen. Rettighetshavernes voksne familiemedlemmer er valgbare til styret, men kun en fra hver familie av gangen.

7. ÅRSMØTE/MEDLEMSMØTE

Årsmøte med valg avholdes innen tidsrommet 1. juni – 1. november. Styret kan innkalle til bryggeforeningsmøte når det anses nødvendig. Innkalling til bryggeforeningsmøte skjer med høyst 5 og senest 2 ukers varsel. Forslag til saker som skal behandles i årsmøtet må være styret i hende innen 15. april.

Bryggeforeningsmøtet kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. På årsmøtet skal årsregnskap gjennomgås og godkjennes.

Vesentlige nyanskaffelser, vedtektsendringer eller vedtak om å oppløse bryggeforeningen krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Vedtak om oppløsning skal behandles på to påfølgende bryggeforeningsmøter med minst 14 dagers mellomrom.

Referat sendes medlemmene senest 4 uker etter avholdelse av årsmøte/medlemsmøte.

---- 00----

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Ygpl. kr. 150.- 25/9-68
og sorenskr.
ikke hj. Rente.

Dagbok nr. 3730
Tønsberg sorenskriverembete 25 SEPT. 1968

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Ellen-Helle Roll Thommessen
Vågensvingen 14 Oslo født (Datum og årstall)
skjøter og overdrar herved til Kontorsjef Bjarne Eikeland
adr. Bråsetveien 97 Hvalstad født (Datum og årstall)
min/~~vår~~ eiendom Parcel nr 7
g.nr. 12 br.nr. 88 av skyld mk. i Tjøme herred[1])
matr.nr. i [1])
for en kjøpesum stor kr. 15000
som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen har rett til ett båtfeste på gnr 12 bnr 4 i Vrengen-sundet. Hvis de øvrige parselleiere går sammen om en felles brygge, er kjøperen forpliktet til å utøve sine båtrettigheter på denne, i det anlegs- og vedlikeholds omkostningene fordeles likt mellom parselleierne. Evt. fremtidige parselleiere har rett til å tre inn i båtrettighetene ved å erstatte de øvrige sin andel av omkostningene. Kjøperen har likeledes rett til lasting og båtopplag på samme strand. Han har rett til gangsti med til stranden på nærmere anvist sted. Kjøperen har ingen rett til å benytte hovedbåtens strand i syd mot Grimestadbukten. Kjøperen har rett til å parkere i hovedbåtens utmark

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Nr. 41 a. Enerett: Sem & Stenersen f. Oslo 9-66.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

på nærmere anvist sted, mot å bære alle omkostninger til å rydde og opparbeide den nødvendige plass. Kjøperen har rett til vann fra hovedbølets utmark. Kjøperen forpliktes seg til å innstalere kjemisk kloss-klosett. Sjøpel må enten senkes på dypt vann, brennes eller graves ned i hovedbølets skog på nærmere anvist sted. Tomten må ikke gjerdes inn. Dog kan nødvendig gjerde oppsettes mot bratte skråninger. Tomten forutsettes bebygget kun med et våningshus i én etasje.

Tirsdag den 24/9 1968

Ellen-Helle Roll Thommessen.
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at .....
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år. Kåre Tveit Louise Tveiten

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erververvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

..... *den* .....

Til vitterlighet for ektefelles underskrift: .....
(Utstederens ektefelle)

1. .....

2. .....

[1]) *Det som ikke passer strykes.*

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Dagbok nr. 2170
Tønsberg sorenskriverembete 23 MAI 1969

Erklæring

Undertegnede, eier av g.nr. 12, b.nr. 87, Tjømø, samtykker herved i at det på naboeiendommen, parsell nr. 7 av g.nr. 12, b.nr. 4, Tjømø, oppføres en hytte med grunnflate ca. 4.70m x 10.70m opp til grensen mellom de to eiendommer. Det forutsettes at den fasade som blir liggende opp til grensen maksimalt får ett vindu, at lengden av denne fasade ikke overstiger ca. 4.70m, at hyttens syd-vest hjørne blir liggende ca. 11m fra det syd-vestlige hjørne av parsell nr. 7, at hytten målt fra grunnmur opp til taket ikke blir høyere enn ca. 2.50m og at takvinkelen ikke blir brattere enn ca. 20 grader.

Oslo, den 11. mai 1969.

Karl Thommessen (sign.)

Til vitterlighet:

Dag Dirdal (sign.)
Adv.

SYDVESTEN 12

AVSTAND TIL SJØ

182 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandefjord lufthavn Torp	**48 min**
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	**26 min** 17.1 km
Mågerøkrysset Linje 02, N02	**21 min** 1.8 km
Fredheim Linje 02, N02	**3 min** 2 km

AVSTAND TIL BYER

Tønsberg	**25 min**
Skien	**1 t 24 min**
Oslo	**1 t 38 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Tjøme	**8 min**
Engø Gård, Tjøme	**10 min**

HAVNER I OMRÅDET

- **Mågerø Marina**
- **Vrengen Maritime**
  Drivstoff
- **Kjøpmannskjær båthavn**
  Drivstoff, matvarer
- **Ormelet småbåthavn**
  Drivstoff

AKTIVITETER

Tjøme Skatepark	**8 min**
Svelvikstranda badeplass	**8 min**
Tjøme Golfklubb	**10 min**
Ormlet badeplass	**11 min**
Nøtterøy Ridesenter	**13 min**
Via Ferrata Tjøme	**16 min**
Nøtterøy Golfklubb	**16 min**
Besøkssenter Færder nasjonalpark	**17 min**

SPORT

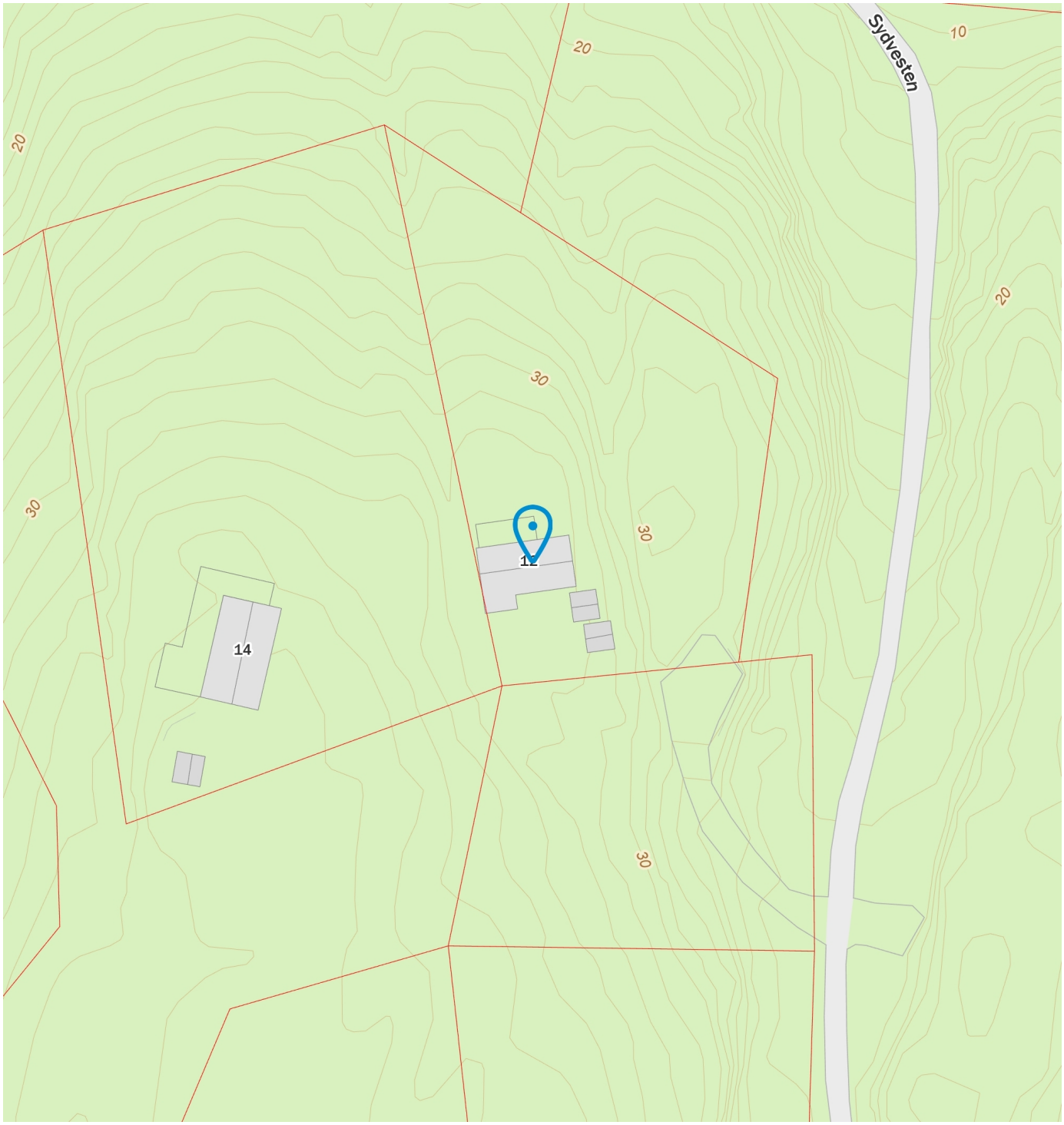
Tjøme ungdomsskole gymsal Aktivitetshall	**8 min** 5 km
Tjømehallen Aktivitetshall	**11 min** 7 km
Fokus Treningssenter	**8 min**
ENERGY Fitness Borgheim	**15 min**

DAGLIGVARE

Coop Extra Tjøme PostNord, søndagsåpent	**8 min** 5 km
Rema 1000 Tjøme Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**8 min** 5 km

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





FINN

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



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE

Budskjema

EiendomsMegler 1

TVANGSSALG

Oppdragsnr: 2864260005 / Tom Lund, tlf. 913 63 277
Sydvesten 12, 3145 Tjøme
Gnr. 212, bnr. 88 i Færder kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

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

Eventuelle forbehold*: _____

*) Forbehold vil normalt ikke kunne aksepteres av retten.

Finansieringsplan

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap.
Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg, og at noen av de sentrale punktene er inntatt i vedlagte orientering til dette budskjema. Budgiver bekrefter å ha gjort seg kjent med innholdet i salgsoppgaven, vilkåret for salget og «orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper»:

Nærværende bud er bindende for undertegnede til og med den: _____ kl.: _____

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, forlenges budet med ytterligere 6 uker, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26. Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at lov om avhending av fast eigedom ikke gjelder ved tvangssalg. Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Informasjon til kjøper av eiendom som selges på tvangssalg

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:
Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsl.). At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard, hvilket en ordinær takstbesiktigelse ikke medfører.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom/andelsleiligheter og 3 uker for aksjeleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.

- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansieringsplan eller kreve sikkerhet i form av håndpenger til sikkerhet for bud.

- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg.
Avsagt stadfestelses kjennelse erstatter kjøpekontrakten, jf. tvangsl. § 11-31.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr. en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr. oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsl. § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr. oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsl. § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen, jf. tvangsl. § 11-31, 3. ledd. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen beror.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål.

Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.

Oppdragsnr: 2864260005
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.09.2026

Tom R. Lund
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

913 63 277
tom.lund@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Horten
Storgata 26/28, 3182 HORTEN

eiendomsmegler1.no