



EIENDOM
2005



Tjøme - i sjøkanten med beliggenhet av de sjeldne!

Grepanveien øst 30, 3145 Tjøme - Færder kommune

Prisantydning: kr 13 875 000,- + omk.

Primærrom: 97 kvm

BRA: 100 kvm

Eiendomstype: Fritidseiendom ved sjøen



*“For meg er alle
boligsalg like viktige
– jeg gjør ikke
forskjell på folk!”*

Jesper Snekkestad

Eiendomsmegler/Partner - MNEF

Epost: jesper@z-eiendom.no

Mobil: 90 85 25 27

Med mine 27 år som eiendomsmegler, og hele tiden i Tønsberg distriktet, har jeg opparbeidet meg en rik kunnskap og uvurderlig erfaring for kundene om boligmarkedet i nærmiljøet. Jeg er født og oppvokst på Nøtterøy og i Tønsberg og er opptatt av at mine kunder skal følge seg trygge og ivaretatt gjennom hele prosessen enten du er kjøper eller selger.

Tross min lange erfaring, er jeg fremdeles sulten på nye gode salg og fornøyde selgere og kjøpere. Jeg er svært opptatt av faglig leveranse og at kundene mine skal oppleve en trygg og sikker prosess. Jeg lever av fornøyde kunder, anbefalinger og et godt håndverk. Jeg utfører derfor alle deler av oppdraget selv, og setter av nok tid til hvert enkelt oppdrag.





KORT OM EIENDOMMEN

- * I sjøkanten med beliggenhet av de sjeldne.
- * Nyere og lekker hytte i sommerparadis.
- * Bryggeplass og vid utsikt

Oppdragsnummer	2230254 Gnr.: 243, Bnr.: 86 i Færder kommune. Vestfold og Telemark fylke
Adresse	Grepanveien øst 30, 3145 Tjøme
Prisantydning	13 875 000,-
Omkostninger	360 212,-
Totalpris inkl. omk.	14 235 212,-
P-rom/BRA	97 kvm/100 m ²
Antall soverom	4
Tomteareal	395 m ²
Eierform tomt	Eiet tomt
Boligtype	Fritidseiendom
Byggeår	1962, nær totalombygget/renovert 2009/1010
Eierform	Selveier
Energimerking	Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter C





MEGLERS VURDERING

Velkommen til et sommerparadis ved Grepanbukta nær Verdens ende. Grepanveien øst 30 er en nyere og lekker fritidsbolig som ligger misunnelsesverdig tett på sjøkanten. Eiendommen er beliggende fritt helt ned mot sjøen, dog uten egen strandlinje, men med rett til brygge sammen med naboeiendom.

Nærheten til skjærgården, utsikten og ikke minst den usjenerte beliggenheten vekker en helt spesiell følelse! Tjømes er kjent for være et av landets vakreste sted. Karakteristiske "vaskede" svaberg, sjø, badeplasser fiske, mye bra sommervær - bedre kan man knapt ha det! Alt dette kan man ta del i rett utenfor egen hyttevegg! Flott beliggenhet i et vakkert naturområde og med sol fra de tidlige morgentimer til sent ut på kvelden!

Eiendommen har en meget flott beliggenhet på Grepan med fantastisk utsikt sydover over Grepanbukta mot Rundlindholmen og "så lang øyet rekker". Sandholmene, Jonskjær og Uleholmen er noen av de vakre øyene som ligger ut for Grepanbukta.

Bebyggelsen består av en innholdsrik og moderne hyttebebyggelse i all vesentlighet fra 2009/2010 hvor hytta ble arkitekttegnet, nær totalombygget og renoveret. Det bys på fantastiske uteplasser enten man sitter på terrassen ut mot sjøen eller i et svært skjermet, lunt og privat atrium som gir eiendommen en unik kvalitet. Innvendig bys det på stue med spisestue, innholdsrikt og moderne kjøkken i åpen løsning, fire soverom hvor det er godt med sengeplasser, to flislagte baderom, ekstra gjestetoalettrom, loftsrom og boder.

















KORT FORTALT OM EIENDOMMEN

- I sjøkanten med sol fra tidlig morgen til sen kveld!
- Orkesterplass til sjøen og skjærgården så langt øyet kan se!
- Arkitekttegnet i 2009 hvor hytta er nær totalrenovert
- Bryggeplass rett på utsiden av egen eiendom
- Arealeffektiv og god planløsning
- Stor terrasse ut mot sjøen
- Privat, lunt og helt usjenert atrium med god uteoppholdsplass
- Lettstelt naturtomt på 395 m² - selveiertomt
- Moderne og robuste fasadematerialer
- Forblendinger med utstrakt bruk av naturstein
- Lekkert innredet med moderne materialbruk
- Stor og gjennomlyst stue-/spisestue med åpen kjøkkenløsning
- 4 soverom og godt med sengeplasser
- To flislagte og moderne badrom - begge med dusj og wc
- Gjestetoalettrom i tillegg til badermene
- Godt med oppbevaringsplass og boder
- Utstrakt bruk av integrerte downlights i himlinger
- Flislagte gulv i 1. etasje og eikeparkett i 2. etasje
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinner og gulvvarme i flere rom
- Møbler og innbo medfølger
- Flotte tur-/rekreasjonsområder i nærmiljøet
- En fantastisk beliggenhet som vil tiltale mange - gled deg til visning!





1. Etasje



2. Etasje



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
FRANK
HESJEDAL

id IMAGEDAY

Z
EIENDOM

Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
FRANK
HESJEDAL

id IMAGEDAY

Z
EIENDOM















NÆROMRÅDET

Beliggenheten ligger "midt i smørøyet" med tanke på tilkomst til den populære Nøtterøy-/Tjømeskjærgården i Færder. Tjøme er norsk sommer på sitt beste og deiligste. Idylliske øyer ligger som en "perlerad" med en gang man kjører ut med båt fra området hvor Nasjonalparken Færder ligger tett på i nærmiljøet. Rett utenfor egen dørstokk har man også umiddelbar tilgang til flotte tur- og friluftsområder. Trill kajakken ned til fjæra og utfold deg i Færder nasjonalpark, tøff ut i skjærgården med båten din, eller ta en rusletur langs sjøen.

Det er gangavstand til Verdens ende hvor man blant annet finner stor gjestehavn, spisested, Stall verdens ende og et fantastisk friluftsområde. Det er kort kjøreavstand til kulinariske Engø gård. Idylliske Tjøme Golfbane ved sentrum av øya er en klassisk parkbane og den eneste banen i Norden med Dobbel Ni design. Man finner en rekke koselige spisesteder i tillegg på blant annet idylliske Hvasser og 'Brøtsø. Tjøme byr også på en rekke fasiliteter med kunst-/kultursenter.

Nærmeste dagligvareforretning finner man i Tjøme sentrum hvor det finnes blant annet Spar, Rema1000 og Coop Extra som ligger ca. 10 minutter unna med bil. Tjøme sentrum har for øvrig et variert utvalg av fasiliteter og forretninger.

Fra eiendommen er det ca. 25 minutter til Tønsberg by hvor det er enkel adkomst til E-18 som tar deg videre til Oslo eller mot Sørlandet. Fra Tønsberg er det ca. 20 minutter til Torp lufthavn med en rekke direkteruter til store europeiske byer. E-18 fra Tønsberg til Oslo har 4-felts vei på hele stekningen, noe som gjør at kjøreturen fra Tønsberg til Oslo gjøres unna på en drøye time. Drammen nås på 35-40 minutter med bil og det er hyppige togforbindelser fra Tønsberg, spesielt mot Oslo og Gardermoen flyplass.







GREPANVEIEN ØST 30

AVSTAND TIL SJØ

45 m



OFFENTLIG TRANSPORT

Sandefjord lufthavn Torp	54 min
Tønsberg stasjon Linje RE11	34 min 26 km
Tønsberg stasjon Linje RE11	35 min 26 km
Grepan Linje 022	7 min 0.6 km
Verdens Ende Linje 022	11 min 0.9 km

AVSTAND TIL BYER

Tønsberg	34 min
Skien	1 t 31 min
Oslo	1 t 50 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Scandic Havna Hotel	7 min
Rema 1000 Tjøme	12 min

HAVNER I OMRÅDET

- Verdens Ende gjestehavn
Matvarer
- Scandic Havna Tjøme Gjestehavn
Matvarer
- Kruke Havn
Drivstoff, matvarer
- Ormelet småbåthavn
Drivstoff



AKTIVITETER

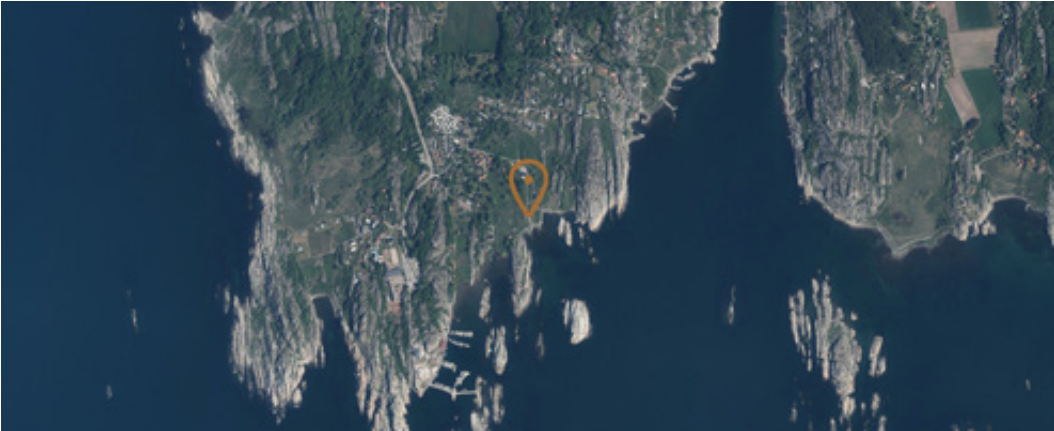
Stall Verdens Ende	17 min
Friluftsområdet Verdens Ende	17 min
Via Ferrata	20 min
Høydepark	20 min
Mostranda badeplass	9 min
Flåte- og Husbygging	8 min
Bustein Vestre badeplass	5.9 km
Bustein Nord badeplass	6.2 km

SPORT

Rica havna hotell Squash-hall Squash	8 min 3.5 km
Lindøy Skole ballbaner Ballspill	10 min 5.8 km
Spenst Tønsberg	33 min
WellnessClub Tønsberg	33 min

DAGLIGVARE

Spar Tjøme Søndagsåpent	10 min 6.7 km
Coop Extra Tjøme PostNord, søndagsåpent	12 min 7.5 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

UTEPLASSER OG ATRIUM

Eiendommen har fantastiske uteplasser med stor åpen terrasse med fri utsikt ut mot sjøen på den ene siden av hytta og et svært skjermet og privat atrium på motsatt side. Uteplassene er bundet sammen av støpt flislagt platting langs vestsiden av hytta. Begge utendørområdene byr på lange soldager fra tidlig morgen til sen kveld!

Terrassen mot sjøen ligger sammenhengende med naturtomten og dette flislagte dekket utgjør et misunnelsesverdig "uteplasseldorado" hvor man kan nyte den vakre nærheten og utsikten til sjøen.

Atriet er et passe stort, lunt og meget usjenert privat område helt uten innsyn. Suveren skjerming av mur og natursteinkledde skjermingsvegger i kombinasjon med hyttas yttervegger danner en misunnelsesverdig privat sone hvor uterommet utvider de innvendige oppholdsarealene på et suverent vis i sommerhalvåret. Med sin herlige størrelse og solrike plassering innbyr atriet både til plass for utekjøkken med grilling, soner for utendørs loungemøbler og god med plass til andre typer utemøbler. Gulvdekket i atriet er flislagt.













BRYGGERETT

Eiendommen har tinglyst bryggerett til felles brygge beliggende nærmest og rett på nedsiden av eiendommen, ca. 20 meter fra egen tomtegrense. Bryggen ligger på tomtegrunn til naboeiendom, gbnr. 243/33. Man benytter gjennom signert avtale østre akterfortøying på bryggen.

Brygga ble betydelig oppgradert for ca. 5-6 år siden og er egnet for mindre båter pga. begrenset dybde.

Bryggeretten legger til grunn at man dekker halvpart av vedlikeholds-/anleggskostnader og man har i tillegg tinglyst rett til båtopptrekk og vinteropplag på gbnr. 243/33.

Tinglyst avtale følger som vedlegg.





STANDARD

Hytta fremstår stilsikker og gjennomført med god planløsning og utstrakt bruk av solide samt gjennomtenkte material-/fargevalg som står i fin harmoni dens moderne byggestil. Utendørs er det benyttet solide fasadematerialer og moderne falset taktekking beregnet for lang levetid. Innendørs er det lagt vekt på godt innslipp av naturlig lys, utsikt og helhetlige løsninger. Stue og kjøkken har store vindusflater som skaper fin kontakt med sjøen, naturlandskapet og utvider romfølelsen. Det er innlagt balansert ventilasjon med varmegjenvinner som er både økonomisk lønnsomt og har stor betydning for inneklimate.

Gulv - vegger og himlinger:

Det vesentlige av innervegger i oppholdsrommene har malt glatt-/låvepanel som gir et varmt og lunt innemiljø samtidig som det utstråler et eksklusivt inntrykk pent tilpasset Skandinavisk stil - dette gir et flott helhetsinntrykk. Samme type panel er benyttet i de fleste himlinger hvor det i tillegg er utstrakt bruk av integrerte downlights. Rommene med utvendig inngang fra atriet har malte innvendige murvegger. Samtlige gulv i 1. etasje har fliser mens det i 2. etasje er eikeparkett.





STUE OG SPISESTUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

Denne herlige hovedoppholdssonen er "hjemmets hovedperson" - et rom som imponerer med sine store vindusflater, vid sjøutsikt og den herlige nærhet til havet. De store og høyreiste vinduene sørger nemlig for en hyggelig stemning som endrer seg med utelyset. Og uansett hvor man oppholder seg er det misunnelsesverdig sjøutsikt.

De sosiale sonene i rommet flyter over i hverandre, og med åpen kjøkkenløsning og stor utenforliggende terrasse er rommet som skapt for sosiale sammenkomster. Dobbel bred skyvedør leder ut til terrassen og den transparente løsningen gir en flott sammenheng mellom innerom og uterom. Rommet byr på god plass for både spisestue, "lounge-/sofaavdeling" og TV-stue.

Blir gjestene til middag, er det romslig plass til å rundt spisestuebordet i den arealgenerøse spisestueplassen. Tross de store vinduene mot yttervegger, er det er godt med veggplass å møblere mot, særskilt innerst i rommet hvor man i lenestol kan hygge seg i fred med en god bok!

Det er en rekke innfelte downlights i taket i tillegg til avsatte punkt for taklamper. Sentralt i rommet står også det varmeeffektive peisovnen, innkledd med kleberstein som sørger for peishygge på mørke kvelder. De tre høyreiste vinduene mot øst er utstyrt med utvendige elektriske screens som sørger for suveren tildekning på dager hvor det er ønskelig. De store vinduene mot sjøen har selvreisende glass.

























KJØKKENET

Den åpne planløsningen og den moderne kjøkkeninnredningen er også et av hyttas naturlige midtpunkt. Kjøkkenet ligger sentralt plassert ut mot sjøsiden og ut for hjemmets naturlige plassering av spisestue. Her kan man kokkelere mens man holder samtalen i gang med de som oppholder seg i stuen og spisestuen samtidig som kan nyter den vakre nærheten til sjøen og skjærgården. Kjøkkenet er moderne, men likevel klassisk og stilrent. Her er det lagt vekt på detaljer som gir et moderne preg, som blant annet en stor praktisk kjøkkenøy med oppbevaringsplass på begge sider, takhøye overskap med utstrakt bruk av vitrinedører, system som gir rikelig oppbevaringsplass og rikelig med kolonialsuffer. Armaturer med stikkontakter sørger for rikelig med strømtilførsel for elektriske kjøkkenredskap. Legg også merke til de nette og lekkert tilpassede benkeplatene av stein som ytterligere forsterker det moderne og solide uttrykket. U-løsningen i kombinasjon med dyp kjøkkenøy gir rikelig med arbeids-/benkeplass. Legg også merke til detaljen med arkitektens valg av de små vinduene mellom over-/underskapene som slipper inn naturlig daglys over benkeplatene mot vest. Også i kjøkkensonen er det rikelig med innfelte downlights i himlingen - i tillegg gir den moderne taklampen over kjøkkenøyen ekstra god belysning når mørket faller på.

Alt av hvitevarer er integrert og medfølger:

- * Stekeovn i underskap - Miele
- * Induksjon platetopp innfelt i benkeplate - Miele
- * Helintegrert oppvaskmaskin - Miele
- * Side-by-side fryse-/kjøleskap med is-/vanndispenser - General Electric
- * Uttrekkbar kjøkkenventilator - Miele









ENTRE OG GANG MED TILKNYTTET TOALETTROM

Vel innenfor hytta hovedinngangsdør fra det skjermede atriet, møter man en lys og innbydende entre og gang som ønsker en velkommen inn! Innfelte downlights i himlingen gir god belysning. Daglyset slippes også inn fra inngangsdørens horisontale vinduer, vinduet ved trappeløpet til 2. etasje og via åpningen mot kjøkkenet i syd. Det er varmekabler under det flislagte gulvet som sørger for god varme. Det er god plass for ytterklær og skotøy i to doble takhøye skyvedørgarderober - vis a vis disse er det inngang til praktisk lagringsplass under det innbygde trappeløpet hvor også varmtvannstank er plassert.

Rommet har også et tilknyttet toalettrom som gjør at hytta faktisk har hele tre toaletter! Dette rommet er innredet med veggmontert toalett med skjult systerne og håndvask med underskap.





DE TO BADEROMMENE - ETT I HVER ETASJE

Hva er ikke mer behagelig enn å komme inn på et varmt, lunt og delikat bad på morgenen? Baderommene har flislagte vegger og flislagte gulv med elektrisk gulvvarme. Flisene på både vegger og gulv er klassiske og moderne med lyse fargetoner på vegger og mørke gulv. Baderomsgulvet i 1. etasje har mindre fliser som skaper en minimalistisk effekt, mens de større gulvflisene i 2. etasje er lagt med diagonalt mønster. Begge baderommene har innfelte LED downlights i himling.

Badet i 2. etasje, plassert nærmest hovedsoverrommet, tilbyr en forfriskende dusj i flislagt dusjhjørne med rom for godt armslag og inngang fra glassdører. Baderomsmøblementet, plassert under vinduene mot sjøen i øst, byr på godt med oppbevaringsplass og ikke minst en raus helstøpt servantbenk. Veggmontert toalett med skjult systerne forsterker det moderne preget og sørger for enklere renhold.

Badet i 1. etasje, med utvendig inngang fra atriets, er også innredet med dusjløsning. Fra glidedører av glass ledes man inn i dusjnische hvor glassbyggerstein mot yttervegg skaper en flott og lys effekt til rommet. Også her er det veggmontert toalett med skjult systerne. Baderomsmøblementet består av servant med underskap samt møblement med overskap.









NÆROMRÅDET

I 2. etasje finner man hyttas to soverom samlet på hver side av bad og sove-/baderomsgang. Begge soverommene har integrerte downlights i taket. I 1. etasje har de to mindre soverommene praktisk og usjenert inngang fra atriets.

Hovedsoverommet ligger i 2. etasje, sydorientert med store vinduer ut mot sjøen. Her kan man nyte en fantastisk sjøutsikt og dobbel skyvedør åpner ut mot havet og fransk balkong. Det er god plass til stor dobbeltseng i tillegg til andre klassiske soverommøbler! På langveggen, på motsatt side av naturlig plassering av seng, sørger skyvedørsgarderobe mot knevegg for godt med klesoppbevaringsplass.

Det andre soverommet i 2. etasje har verandadør som leder ut til en liten takbalkong som samtidig fungerer som en "bro" over til loftsrommet over atriets. Her er det plass til både seng og klesoppbevaringsmøbler.

Soverommene i 1. etasje er smart innredet og tross størrelse på noe under 6 kvadratmeter i hvert av rommene er de arealeffektivt innredet med hele fem sengeplasser. I det ene rommet er det dobbeltseng, mens det andre byr på køyeseng med dobbel underkøye og singel overkøye.







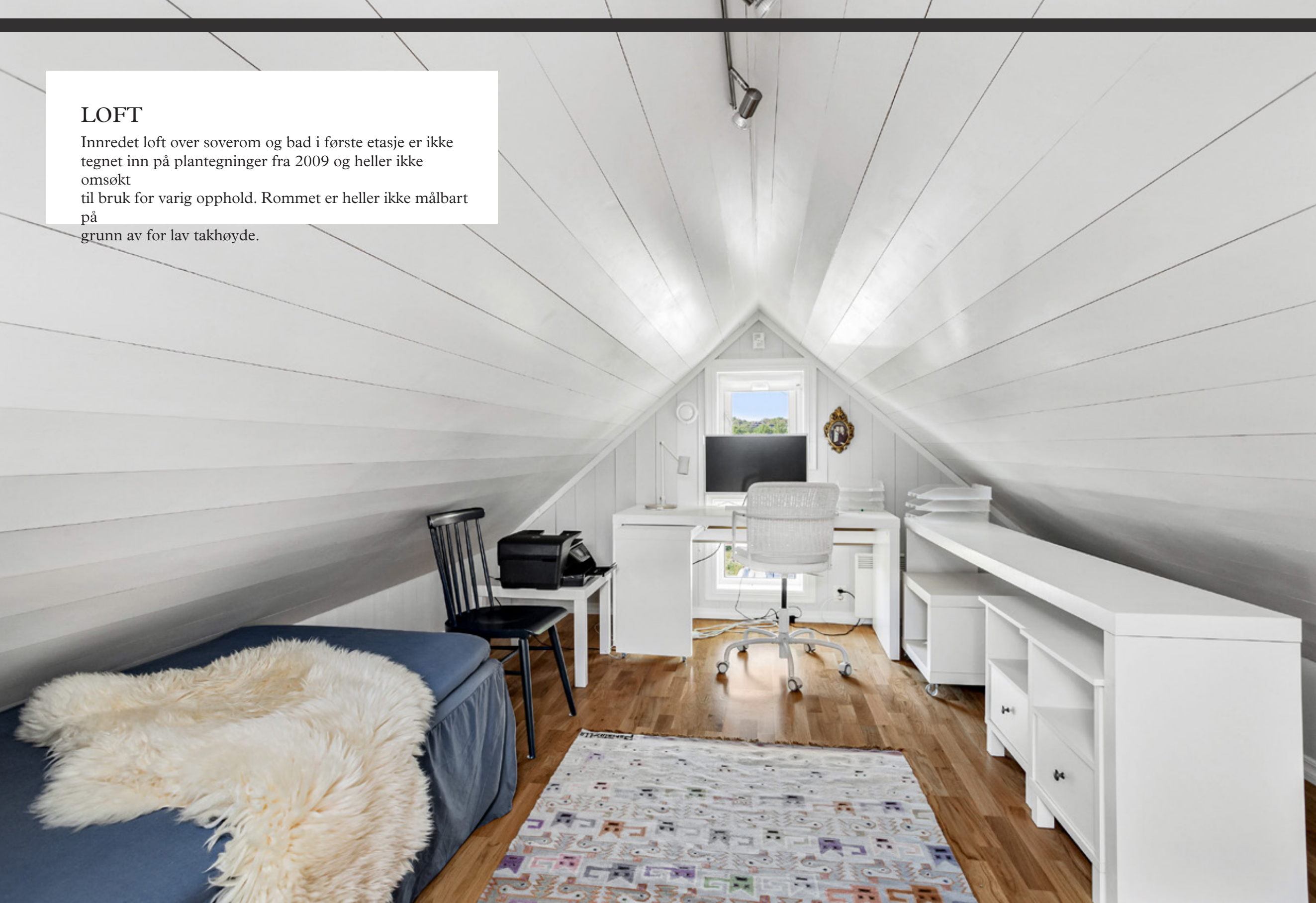






LOFT

Innredet loft over soverom og bad i første etasje er ikke tegnet inn på plantegninger fra 2009 og heller ikke omsøkt til bruk for varig opphold. Rommet er heller ikke målbart på grunn av for lav takhøyde.









OPPDRAKSNUMMER

2230254

EIER

Per Arild Garnåsjordet

FINN.NO: LOKALOMRÅDE

TJØME - GREPANBUKTA/VERDENS ENDE

ADRESSE

Grepanveien øst 30
3145 Tjøme

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Frittliggende selveiet fritidsbolig hvor bebyggelsen er nær totalombygget/totalrenovert 2009/10. Opprinnelig bybebyggelse ble oppført i 1962.

INNHold

1. etasje:

INNGANGSPARTI med adkomst fra skjermet atrium.

GANG/ENTRE med to plassbygde doble skyvedørgarderober, åpent trappeløp til 2. etasje og bod-/teknisk rom under innbygget trapp.

TOALETTROM med veggmontert toalett og servant.

Romslig og svært lys STUE-/SPISESTUE med dobbel skyvedør til stor terrasse mot sjøen og KJØKKEN i åpen løsning med blant annet kjøkkenøy og integrerte hvitevarer.

1. etasje - integrert fløy med utvendig inngang fra atrium: BADEROM med dusjnische med skyvedørglass, vegghengt toalett og baderomsmøblement.

TO SOVEROMSCABINER/ROM med i alt fem sengeplasser.

BOD/EVT. KOMBINERT VASKEROM med diverse oppbevaringsplass, opplegg for vaskemaskin og tekniske installasjoner.

2. etasje:

SOVE-/BADEROMSGANG med åpen trappegang ned til 1. etasje og inngang til KOTT/BODROM langs knevegg hvor det

er vindu i ende av rommet.

BADEROM med dusjhjørne, baderomsinnredning med dobbel servant og vegghengt toalett.

Romslig HOVEDSOVEROM med skyvedørgardereberekke og store glassflater vendt ut mot sjøen av skyvedører med fransk balkong.

SOVEROM med utgang til skjermet TAKBALKONG som leder videre til disponibelt LOFTSROM/LAGRINGSROM.

UTEPLASSER OG ATRIUM

Eiendommen har fantastiske uteplasser med stor åpen terrasse med fri utsikt ut mot sjøen på den ene siden av hytta og et svært skjermet og privat atrium på motsatt side. Uteplassene er bundet sammen av støpt flislagt platting langs vestsiden av hytta. Begge utendørområdene byr på lange soldager fra tidlig morgen til sen kveld!

Terrassen mot sjøen ligger sammenhengende med naturtomten og dette flislagte dekket utgjør et misunnelsesverdig "uteplasseldorado" hvor man kan nyte den vakre nærheten og utsikten til sjøen.

Atriet er et passe stort, lunt og meget usjenert privat område helt uten innsyn. Suveren skjerming av mur og natursteinkledde skjermingsvegger i kombinasjon med hyttas yttervegger danner en misunnelsesverdig privat sone hvor uterommet utvider de innvendige oppholdsarealene på et suverent vis i sommerhalvåret. Med sin herlige størrelse og solrike plassering innbyr atriet både til plass for utekjøkken med grilling, soner for utendørs loungemøbler og god med plass til andre typer utemøbler. Gulvdekket i atriet er flislagt.

BRYGGERETT

Eiendommen har tinglyst bryggerett til felles brygge beliggende nærmest og rett på nedsiden av eiendommen, ca. 20 meter fra egen tomtegrense. Bryggen ligger på tomtegrunn til naboeiendom, gbnr. 243/33. Man benytter gjennom signert avtale østre akterfortøyning på bryggen. Brygga ble betydelig oppgradert for ca. 5-6 år siden og er egnet for mindre båter pga. begrenset dybde. Bryggeretten legger til grunn at man dekker halvpart av vedlikeholds-/

anleggskostnader og man har i tillegg tinglyst rett til båtoppptrekk og vinteropplag på gbnr. 243/33. Tinglyst avtale følger som vedlegg i salgsoppgave.

TOMT

Tomteareal: 395,60 m² iht. matrikkelbrev

Tomtetype: Selveiertomt.

Den del av tomten som ikke består av uteplasser og bebyggelse er naturtomt som strekker seg ned i retning mot sjøen og kystlinjen. Fra sydligste tomtegrense er det ca. 20 meter ned til sjølinjen.

Tomtens grenselinjer fremkommer av situasjonskart og matrikkelkart som utgjør vedlegg til komplett salgsoppgave.

PLANSKISSER

Vedlagt følger planskisse som illustrerer inndelingen av 1. etasje og 2. etasje. Disse er kun ment for å gi et innblikk hva angår rominndeling og muligheter i fritidsboligen og er ikke å anse som noen eksakt plantegning. Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken.

MØBLER OG INNBO

Eiendommen selges med møbler og innbo som medfølger. Personlige effekter og bilder-/veggkunst medfølger ikke.

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 97 kvm, Bruksareal: 100 kvm

1. etasje: P-ROM/BRA: ca. 67/70 m²

2. etasje - hovedetasje: P-ROM/BRA: ca. 30/30 m²

Primærrommene (p-rom) består av samtlige rom i 1. etasje med unntak av bod med opplegg for vaskemaskin på ca. 3 m². I 2. etasje er samtlige målbare rom medtatt.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Hans Holt. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Særskilte kommentarer til arealmåling for eiendommen -

utdrag fra tilstandsrapport: Kott i 2. etasje har ikke målbart areal. Innredet loft over soverom og bad i første etasje har ikke målbart areal. Himlingshøyde er under 1,90 meter. Målt gulvareal på innredet loft er ca. 15 m². REF: Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014 2. utgave 9. feb2015 .

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). Se vedlagte rapport i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser. Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert/oppmålt av megler. Boligens bruttoareal (BTA) angis ikke lengre i tilstandsrapporter som følger forskrift i endret Avhendingslov gjeldende fra 1/1-2022. Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken.

STANDARD

Hytta fremstår stilsikker og gjennomført med god planløsning og utstrakt bruk av solide samt gjennomtenkte material-/ fargevalg som står i fin harmoni dens moderne byggestil. Utendørs er det benyttet solide fasadematerialer og moderne falset takteking beregnet for lang levetid. Innendørs er det lagt vekt på godt innslipp av naturlig lys, utsikt og helhetlige løsninger. Stue og kjøkken har store vindusflater som skaper fin kontakt med sjøen, naturlandskapet og utvider romfølelsen. Det er innlagt balansert ventilasjon med varmegjenvinner som er både økonomisk lønnsomt og har stor betydning for innklimaet.

Gulv - vegger og himlinger:

Det vesentlige av innervegger i oppholdsrommene har malt glatt-/låvepanel som gir et varmt og lunt innemiljø samtidig som det utstråler et eksklusivt inntrykk pent tilpasset Skandinavisk stil - dette gir et flott helhetsinntrykk. Samme type panel er benyttet i de fleste himlinger hvor det i tillegg er utstrakt bruk av integrerte downlights. Rommene med utvendig inngang fra atriets har malte innvendige murvegger. Samtlige gulv i 1. etasje har fliser mens det i 2. etasje er eikeparkett.

Stue-/spisestuen med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse mot sjøen:

Denne herlige hovedoppholdssonen er "hjemmets hovedperson" - et rom som imponerer med sine store vindusflater, vid sjøutsikt og den herlige nærheten til havet. De store og høyreiste vinduene sørger nemlig for en hyggelig stemning som endrer seg med utelyset. Og uansett hvor man oppholder seg er det misunnelsesverdig sjøutsikt. De sosiale sonene i rommet flyter over i hverandre, og med åpen kjøkkenløsning og stor utenforliggende terrasse er rommet som skapt for sosiale sammenkomster. Dobbel bred skyvedør leder ut til terrassen og den transparente løsningen gir en flott sammenheng mellom innerom og uterom. Rommet byr på god plass for både spisestue, "lounge-/sofaavdeling" og TV-stue. Blir gjestene til middag, er det romslig plass til å rundt spisestuebordet i den arealgenerøse spisestueplassen. Tross de store vinduene mot yttervegger, er det er godt med veggplass å møblere mot, særskilt innerst i rommet hvor man i lenestol kan hygge seg i fred med en god bok! Det er en rekke innfelte downlights i taket i tillegg til avsatte punkt for taklamper. Sentralt i rommet står også det varmeeffektive peisovnen, innkledd med kleberstein som sørger for peishygge på mørke kvelder. De tre høyreiste vinduene mot øst er utstyrt med utvendige elektriske screens som sørger for suveren tildekning på dager hvor det er ønskelig. De store vinduene mot sjøen har selvsensende glass.

Kjøkkenet:

Den åpne planløsningen og den moderne kjøkkeninnredningen er også et av hyttas naturlige midtpunkt. Kjøkkenet ligger sentralt plassert ut mot sjøsiden og ut for hjemmets naturlige plassering av spisestue. Her kan man kokkelere mens man holder samtalen i gang med de som oppholder seg i stuen og spisestuen samtidig som kan nyter den vakre nærheten til sjøen og skjærgården. Kjøkkenet er moderne, men likevel klassisk og stilrent. Her er det lagt vekt på detaljer som gir et moderne preg, som blant annet en stor praktisk kjøkkenøy med oppbevaringsplass på begge sider, takhøye overskap med utstrakt bruk av vitrinedører, system som gir rikelig oppbevaringsplass og rikelig med kolonialsuffer. Armaturer med stikkontakter sørger for rikelig med strømtilførsel for elektriske kjøkkenredskap. Legg også merke til de nette og lekkert

tilpassede benkeplatene av stein som ytterligere forsterker det moderne og solide uttrykket. U-løsningen i kombinasjon med dyp kjøkkenøy gir rikelig med arbeids-/benkeplass. Legg også merke til detaljen med arkitektens valg av de små vinduene mellom over-/underskapene som slipper inn naturlig daglys over benkeplatene mot vest. Også i kjøkkensonen er det rikelig med innfelte downlights i himlingen - i tillegg gir den moderne taklampen over kjøkkenøyen ekstra god belysning når mørket faller på.

Alt av hvitevarer er integrert og medfølger:

- * Stekeovn i underskap - Miele
- * Induksjon platetopp innfelt i benkeplate - Miele
- * Helintegrert oppvaskmaskin - Miele
- * Side-by-side fryse-/kjøleskap med is-/vanndispenser - General Electric
- * Uttrekkbar kjøkkenventilator - Miele

Entre og gang med tilknyttet toalettrom:

Vel innenfor hytta hovedinngangsdør fra det skjermede atriets, møter man en lys og innbydende entre og gang som ønsker en velkommen inn! Innfelte downlights i himlingen gir god belysning. Daglyset slippes også inn fra inngangsdørens horisontale vinduer, vinduet ved trappeløpet til 2. etasje og via åpningen mot kjøkkenet i syd. Det er varmekabler under det flislagte gulvet som sørger for god varme. Det er god plass for ytterklær og skotøy i to doble takhøye skyvedørgarderobes - vis a vis disse er det inngang til praktisk lagringsplass under det innbygde trappeløpet hvor også varmtvannstank er plassert. Rommet har også et tilknyttet toalettrom som gjør at hytta faktisk har hele tre toaletter! Dette rommet er innredet med veggmontert toalett med skjult susterne og håndvask med underskap.

De to baderommene - ett i hver etasje:

Hva er ikke mer behagelig enn å komme inn på et varmt, lunt og delikat bad på morgenen? Baderommene har flislagte vegger og flislagte gulv med elektrisk gulvvarme. Flisene på både vegger og gulv er klassiske og moderne med lyse fargetoner på vegger og mørke gulv. Baderomsgulvet i 1. etasje har mindre fliser som skaper en minimalistisk effekt, mens de større gulvflisene i 2. etasje er lagt med diagonalt mønster. Begge baderommene har innfelte LED downlights i himling.

Badet i 2. etasje, plassert nærmest hovedsoverommet, tilbyr en forfriskende dusj i flislagt dusjhjørne med rom for godt armslag og inngang fra glassdører. Baderomsmøblementet, plassert under vinduene mot sjøen i øst, byr på godt med oppbevaringsplass og ikke minst en raus helstøpt servantbenk. Veggmontert toalett med skjult sisterner forsterker det moderne preget og sørger for enklere renhold.

Badet i 1. etasje, med utvendig inngang fra atriets, er også innredet med dusjløsning. Fra glidedører av glass ledes man inn i dusjnise hvor glassbyggerstein mot yttervegg skaper en flott og lys effekt til rommet. Også her er det veggmontert toalett med skjult sisterner. Baderomsmøblementet består av servant med underskap samt møblement med overskap.

Fire soverom - to i hver etasje samt loftsrom:
I 2. etasje finner man hyttas to soverom samlet på hver side av bad og sove-/baderomsgang. Begge soverommene har integrerte downlights i taket. I 1. etasje har de to mindre soverommene praktisk og usjenert inngang fra atriets.

Hovedsoverommet ligger i 2. etasje, sydorientert med store vinduer ut mot sjøen. Her kan man nyte en fantastisk sjøutsikt og dobbel skyvedør åpner ut mot havet og fransk balkong. Det er god plass til stor dobbeltseng i tillegg til andre klassiske soverommestøpler! På langveggen, på motsatt side av naturlig plassering av seng, sørger skyvedørgarderobe mot knevegg for godt med klesoppbevaringsplass.

Det andre soverommet i 2. etasje har verandadør som leder ut til en liten takbalkong som samtidig fungerer som en "bro" over til loftsrommet over atriets. Her er det plass til både seng og klesoppbevaringsmøbler.

Soverommene i 1. etasje er smart innredet og tross størrelse på noe under 6 kvadratmeter i hvert av rommene er de arealeffektivt innredet med hele fem sengeplasser. I det ene rommet er det dobbeltseng, mens det andre byr på køyeseng med dobbel underkøye og singel overkøye.

ANNET - TEKNISK

° Innlagt seriekoblet brann-/røykvarslersystem

- ° Innlagt brann- og tyverialarm fra Verisure
- ° Rør-i-rør for VVS-system
- ° Utvendige vann og avløpsrør er av plast
- ° Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)
- ° Utvendige vanningskraner på to sider
- ° 200 liter varmtvannstank
- ° El-anlegg med automatiske sikringer - 32A hovedsikringer
- ° 20 A teknisk kurs for stekeplate - for øvrig 16A forbrukskurser

BYGGMÅTE I KORTE TREKK

Fritidsbolig som er nær totalombygget/totalrenovert i 2009/10 hvor bebyggelsen er oppført i tre på mur. Opprinnelig bebyggelse var oppført i 1962.

Grunnmur/fundamentering: Bygningen har betonggrunnmur med støpt plate. Byggegrunn av fjell/stein og naturlig drenering til grunn. Det er ikke kjeller i bygningen.

Yttervegger: Boligen er oppført med vegger i trekonstruksjon - bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Deler av er kledd med natursteinsforblending.

Yttertak: Takform med salet takkonstruksjon med falset tekking av metall. Det er i innslag av takopplett.

For ytterligere og mer utvidet beskrivelse av byggemåte, se tilstandsrapport.

OPPVARMING

Peisovn i stue, tilknyttet isolert stålpipeline.

Elektriske varmekabler i gang/hall i 1. etasje og i samtlige baderomsgulv. Øvrig oppvarming med elektriske panelovner/opplegg for elektriske panelovner.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, følger dette heller ikke med. Med andre ord fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

BALANSERT VENTILASJON MED VARMEGJENVINNER

Det er innlagt balansert ventilasjon fra Flexit i de fleste oppholdsrom, hvilket er både økonomisk lønnsomt og har stor betydning for innklimaet. Anlegget har eget

styringspanel for blant annet hastighet og temperatur. Aggregat er plassert i kott/bod i 2. etasje.

PARKERING

Det er ikke parkering inne på egen tomttegrunn, men det leies per i dag plass til 2 stk. kjøretøy på naboeiendom, langs øst for egen tomt. Utleier er eier av tidligere Grepan Kystpensjonat hvor det betales årlig leie med i alt kr 5 000,- for begge parkeringsplassene. Avtalen er gjensidig oppsigelig med 6 måneders varsel og leierett overføres til kjøper.

For øvrig er det muligheter for gateparkering langs Gunnarsrødveien/Grepanveien øst etter innkjøring fra Helgerødveien.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og offentlig avløp via kommunal pumpestasjon. Færder kommune bekrefter at det ikke går kommunale ledninger over eiendommen, det er ingen slamavskiller og eiendommen har heller ikke felles ledninger sammen med andre private eiendommer.

Grepanveien øst i er offentlig vei - kommunal hvorpå videre adkomst er fra privat vei.

Gjennom slutninger i jordskifterett (tinglyst dokument vedlagt i salgsoppgave), bemerkes det at eiendommen har:

- Rett til bruk av opparbeidet vei over gbnr. 43/15 og 43/151 mot å delta med en andelsmessig andel av vedlikehold m.m.

- Rett til ferdsel over 43/33. Ferdsel skal skje via den etablerte jernporten ved 43/33 og går i 1 meter bredde langs den nordlige husveggen til 43/86. Det etableres hekk eller lignende i nordkanten av ferdselsretten.

- Det er ikke rett til parkering på gbnr. 43/15.

- Det er også rett for eiendommen til å ferdes over gnr. 43/10 (Grepan Kystpensjonat sin eiendom). Ferdel skal skje over avmerket trase i flyfoto datert 29.10.2018. Gangretten er knyttet til et areal med bredde 1,5 meter målt fra eiendomsgrensen mellom gbnr. 243/10 og 243/33.

OPPSUMMERTE TILSTANDSGRADER - FRA TILSTANDSRAPPORT

Det foreligger et tilstandsrapport datert med befæringsdato 15. juni 2023 fra Hans Holt som er uavhengig og autorisert Takstmann.

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

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;

- 26 stk. tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.
- 5 stk. tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak (TG 2 "lys orange").
- 5 stk. tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som kan kreve tiltak (TG 2 "mørk orange").
- 0 stk. tilstandsgrad 3 (TG3) - store eller alvorlige avvik.

For TG-2 ("mørk oransje") som "kan kreve tiltak" er angitt for bygningsdeler relatert til utvendige fliser/mur og innvendig på våtrom. Nærmere beskrivelse finnes i tilstandsrapport.

Avvik som ikke har angitte kostnadsestimat og er vurdert til TG-2 "lys orange" og TG-1 er ikke kommentert her i salgsoppgaven, men angitt og beskrevet i tilstandsrapporten.

Det vises forøvrig til rapportens øvrige beskrivelser med detaljer og tilstandsvurderinger som er del av salgsoppgave som må leses før inngivelse av bud

REGULERINGSFORHOLD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN:

Eiendommen ligger i område avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende iht. gjeldende Kommuneplan av 31.1.2018.

GJELDENE REGULERING:

Eiendommen ligger i uregulert område.

BEBYGGELSESPPLAN:

Eiendommen eller del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre plan og bygningslov.

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK:

Eiendommen eller del av eiendommen ligger ikke innenfor et område med nedlagt midlertidig forbud mot tiltak.

REGULERING UNDER ARBEID:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeider på et område som berører/inkluderer eiendommen.

PLANFORSLAG:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Alle opplysninger fra Færder kommune.

SÆRSKILTE OPPLYSNINGER OM REGULERINGSFORHOLD PÅ NABOEIENDOM

Det foreligger vedtatt reguleringsplan for tidligere Grepan Kystpensjonat (Gbnr. 243/10), vedtatt 27.06.2007 som ligger på naboeiendom. Denne eiendommen må forventes utviklet og utbygget i fremtiden. Reguleringsplanen er vedlagt i salgsoppgave og som interessant oppfordres du til å gjøre deg kjent med denne. Nåværende eier av denne eiendommen er Færder Nasjonalpark Hotell AS og er presentert i eiendomsutklingselskapet Folksom sin eiendomsportefølje (www.folksom.no). Den aktuelle eiendommen ligger i nåværende og gjeldene kommuneplan avsatt til "kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende", "Kombinerte formål i sjø og vassdrag - Nåværende", "Småbåthavn - Nåværende" og "Friluftsområde - Nåværende".

NB! Nåværende eier av Grepanveien Øst 30 har den 3. mai 2018 avgitt følgende skriftlige erklæring til Verdens Ende Nasjonalparkhotell (vedlagt i salgsoppgave) i forbindelse med å få gangrett over Gbnr. 243/10 knyttet til sak i Vestfold Jorskitterett med følgende ordlyd:

1). Eiere av Gbnr. 243/86 er kjent med den reguleringsplanen

som foreligger for Gbnr. 243/10 i Færder kommune. 2). Eiere av Gbnr. 243/86 vil ikke på noen måte motsette seg en fremtidig utbygging av Gbnr. 243/10 så lenge den holder seg innenfor gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder også båthavn mot syd som inngår i reguleringsplanen for eiendommen.

FERDIGATTEST OG KOMMENTARER TIL BYGNINGSGODKJENTE TEGNINGER

Det foreligger følgende attester på eiendommen:

- * Ferdigattest datert 1/3-1974 for "Tilbygg på 6,9 m²".
- * Ferdigattest datert 31/10-1977 for "Nybygg - innbygging av terrasse".
- * Ferdigattest datert 5/9-1983 for "Innbygging/overbygget balkong".
- * Ferdigattest datert 2/3-2011 for "Fasadeendring og lite takopplett".

Fritidsboligen har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i bygningsarkiv for opprinnelig bygning fra 1962. Dog. er det godkjente bygningstegninger i kommunens arkiv med vedtaksdato 3/9-1962. I henhold til plan og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det opplyses på generelt grunnlag at dette betyr imidlertid ikke at eventuelle ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

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

1. etasje: På godkjente tegninger i kommunens arkiv fra 2009 er det tegnet inn bod, bad og soverom. Dagens situasjon er at soverom er delt opp til 2 mindre soverom, bod og bad. Soverommene i 1. etasje er noe mindre enn normalt for soverom men har allikevel funksjon som soverom. Oppdeling av rom innenfor samme rom-funksjon og bruk av rom (P-rom og S- rom) har ingen betydning eller konsekvens av lovlighet. 2.etasje: Innredet loft over soverom og bad i første etasje er ikke tegnet inn på plantegninger fra 2009 og heller ikke omsøkt til bruk for varig opphold . Rommet er heller ikke målbart . På tegninger fra 2009 er terrasse i 2.etasje tegnet over og til og med inngangsdør. Dagens terrasse er noe mindre.

Godkjente bygningstegninger og ovennevnte ferdigattester er vedlagt i salgsoppgave.

PRISANTYDNING

13 875 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

13 875 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

346 870,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 13 875 000,-))

360 212,- (Omkostninger totalt)

14 235 212,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

BETALINGSBETINGELSER

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler, på meglers klientkonto, senest på siste virkedag før overtagelsen finner sted.

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter C

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 9 884 kWh. Forbrukstall er innhentet fra strømleverandør og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon.

Endring av forbruk må forventes utfra ny eiers forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/ energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, forbruksmønster, volum for bruk av ikke strømdrevne oppvarmingskilder etc.

KONTROLL AV EIENDOMMENS PIPE/FYRINGSANLEGG - VIB RAPPORT

Det er utført rapport fra VIB (Vestfold interkommunale brannvesen) ved seneste anledning 2. august 2017.

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for sikkerheten eller atkomsten for anlegget. utover godkjent takstige for sikker atkomst til feiling og tilsyn av skorstein. Eier har i ettertid av kontrollen besørget dette utført. Gjenpart av kontrollen følger som vedlegg i salgsoppgaven.

FORSIKRING

Eiendommen er i dag bygningsforsikret. Kjøper må selv bekoste og besørge forsikring fra og med dato for overtagelse av eiendommen.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 18 754

Kommunale avgifter er oppgitt som totalt årlig beløp for 2023 og dekker Færder kommune sin leveranse av vann, avløp, renovasjon (søppel) og feieavgift. Det er i dag ikke installert vannmåler ved eiendommen.

EIENDOMSSKATT

Det er per tiden ikke eiendomsskatt i Færder kommune.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM

LIGNINGSVERDI

Nåværende formuesverdi for eiendommen er kr 337 972.

Oppgitte beløp er innhentet fra Skatt sør og er senest kjente verdi som er pr. inntektsåret 2021.

PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING/SAMEIE

Det er ingen pliktig medlemskap i velforening eller sameie.

ADGANG TIL Utleie

Bebyggelsen består av en boenhet, og den har ingen egen/ separat utleiedel i tillegg til denne.

Det vil normalt være anledning til å leie ut hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold. Det opplyses for ordens skyld at

det ved utleie skal det foreligge dokumentasjon på at rommene som leies ut har forsvarlige radonnivåer.

KONSESJON/ODEL

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig og er registrert samt oppført som fritidseiendom, men det er boplikt på Tjøme. For at eiendommen skal kunne overskjøtes må kjøper signere på egenerklæring om konsesjonsfrihet om at boplikten ikke gjelder for denne eiendommen.

Det hviler ikke odel på eiendommen.

ADKOMST - SLIK FINNER DU FREM TIL EIENDOMMEN

Fra Tønsberg følger man skilting mot Tjøme. Kjør over Vrengenbrua til Tjøme og følg veien, 308, mot Verdens Ende. Ta til venstre inn på Gunnarsrødveien, idet 308 tar en krapp høyre sving (før Verdens Ende). Ta så Grepanveien øst til høyre og eiendommen ligger helt ned mot sjøen.

Ved å trykke på kartet til høyre i nettannonsen, får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon og frem til eiendommen.

KOMMUNIKASJON

Fra eiendommen er det ca. 25 minutter til Tønsberg by hvor det er enkel adkomst til E-18 som tar deg videre til Oslo eller mot Sørlandet. Fra Tønsberg er det ca. 20 minutter til Torp lufthavn med en rekke direkteruter til store europeiske byer. E-18 fra Tønsberg til Oslo har 4-felts vei på hele stekningen, noe som gjør at kjøreturen fra Tønsberg il Oslo gjøres unna på en drøye time. Drammen nås på 35-40 minutter med bil og det er hyppige togforbindelser fra Tønsberg, spesielt mot Oslo og Gardermoen flyplass.

OPPGJØR

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted. Opptjente renter utover 1/2 R, tilfaller selger.

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):

Tilrettelegging (Kr.16 950)

Provisjon (forutsatt salgssum: 13 875 000,-) (Kr.138 750)

Kommunale opplysninger E-plassen + formuesverdi (Kr.2 712)

Markedspakke inkl video (Kr.15 150)

Markedspakke utlegg (Kr.5 950)
Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Sødeberg&Partners/ HDI GLOBAL SPECIALITY SE, som dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra budaksept, dersom det er mindre enn 12 måneder til overtagelse. Er det mer enn 12 mnd til overtagelse, gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, gjelder forsikringen først fra overtagelsen. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog begrenset oppad til kr. 10 millioner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtagelse av eiendommen. Unntak fra forsikringsdekningen er inntatt som standard tekst i egenerklæringen. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Z Eiendom as formidler Boligkjøperforsikring Fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Egenandel kr 4 000,- påløper i tvistesaker. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseieendom/småbruk, er det kun forhold til tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar kostnadsrefusjon fra Help.

ANDRE OPPLYSNINGER

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av salgsoppgave. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremkommer i salgsbeskrivelsen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i

salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør, denne er vedlagt i salgsoppgaven.

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

FINANSIERING

Z Eiendom as setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Sparebank1 Sørøst-Norge. Kontakt din megler om dette.

FINN.NO: VISNINGSTEKST

Vi må vite på forhånd om du kommer ved annonsert fellesvisning og ber deg ta kontakt i god tid før annonsert tidspunkt for å avtale visning på angitt dag. Bruk "visningspåmelding" i FINN-annonsen for påmelding. Husk å bestille salgsoppgaver digitalt så er du godt forberedt. Visninger hvor det ikke er påmeldte senest 2 timer før annonsert visning, vil ikke bli avholdt.

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

Evt. ønske om relativt rask overtagelse kan imøtekommes.

Vennligst angi ønsket/evt. betinget tidspunkt for overtagelse ved inngivelse av kjøpetilbud.

TINGLYSTE HEFTELSER-SERVITUTTER-RETTIGHETER

Følgende er tinglyst og følger eiendommen også ved eiendomsoverdragelse:

Heftelser/servitutter:

2018/1704176-1/200. Jordskifte tinglyst 18.12.2018. Sak 16-112160RFA-JTON STABBURNAUSTET. Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter:

Rettigheter på 3811-243/10, 3811-243/59 i Færder kommune. Rettigheter i eiendomsrett.

1962/4071-1/91. Erklæring/avtale av 05.11.1962.

Rettighetshaver: Knr:3811 Gnr:243 Bnr:86- Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0 m. Gjelder denne registerenheten med flere.

Rettigheter på 3811-243/33 i Færder kommune. Rettigheter i eiendomsrett. 1962/4072-3/91. Best. om båt/bryggeplass av 05.11.1962. Rettighetshaver: Knr: 3811 Gnr:243 Bnr: 86. Bestemmelse om båtopplag.

Rettigheter på 3811-243/10 i Færder kommune. Rettigheter i eiendomsrett. 1977/4022-1/91. Erklæring/avtale tinglyst 18.07.1977. Rettighetshaver: Knr:3811 Gnr: 243 Bnr: 86. Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0 m

Eiendommen selges med de tinglyste heftelser/servitutter som påhviler eiendommen og de tinglyste avtalene følger som del av salgsoppgave. Det vil kun være selgers eventuelle pengeheftelser som vil bli slettet. Kjøper bekrefter å være kjent med og aksepterer at øvrige heftelser/servitutter vil bli stående på eiendommen. Det er kjøpers ansvar å sørge for at hans bankforbindelse blir gjort kjent med disse forhold og at kjøpers eventuelle lån for kjøp av eiendommen, er gitt på disse vilkår. Det er innhentet kopi av tinglyst dokument som kan være av interesse å lese innen budgivning. Kopi av dokumentet følger av salgsoppgave

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport

og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingloven) er megler forpliktet til å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelig transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelige transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

OPPDRAGSANSVARLIG

Z Eiendom AS

Postboks 55

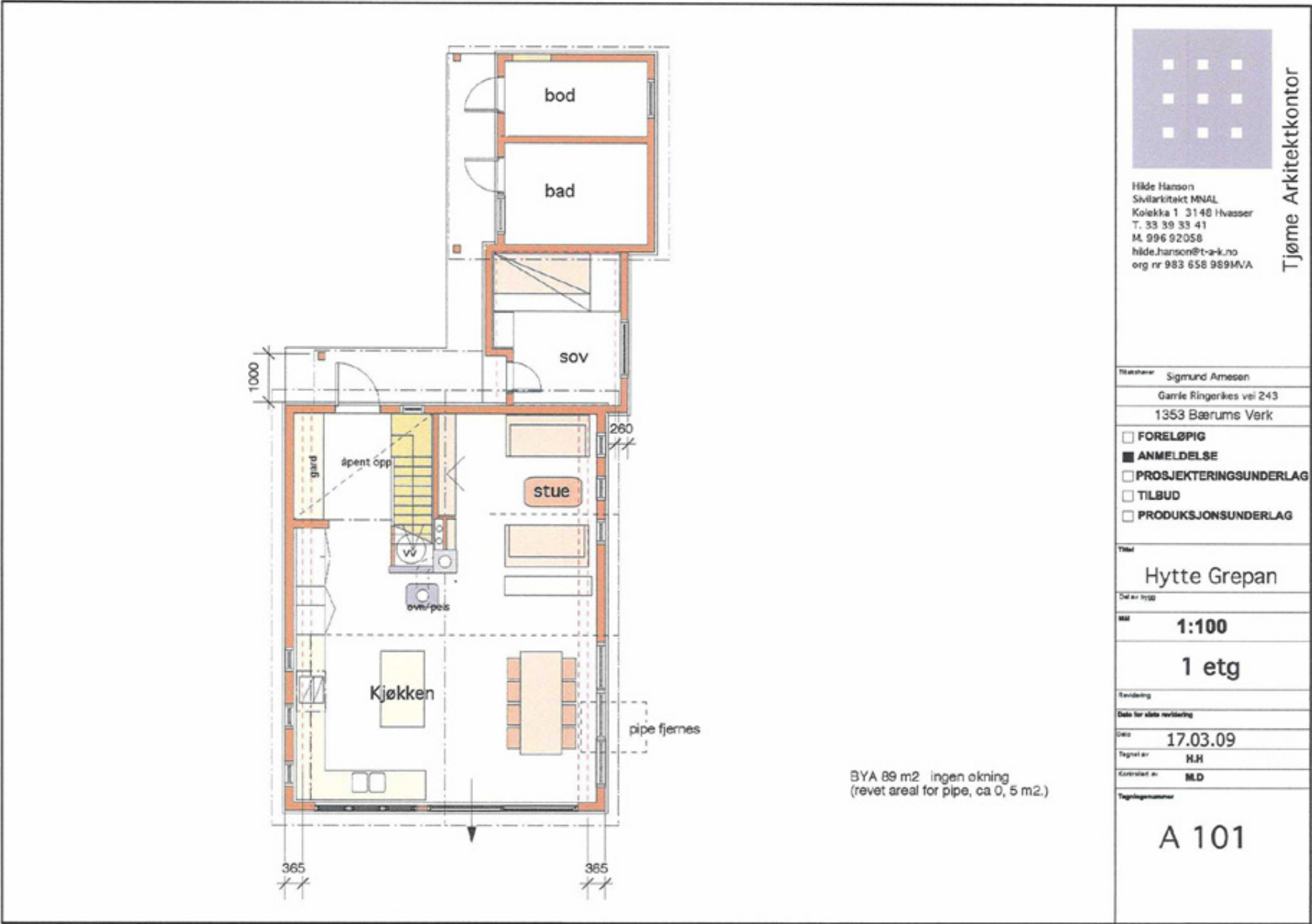
3106 Nøtterøy

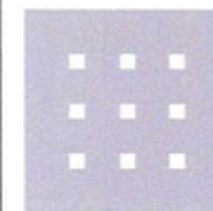
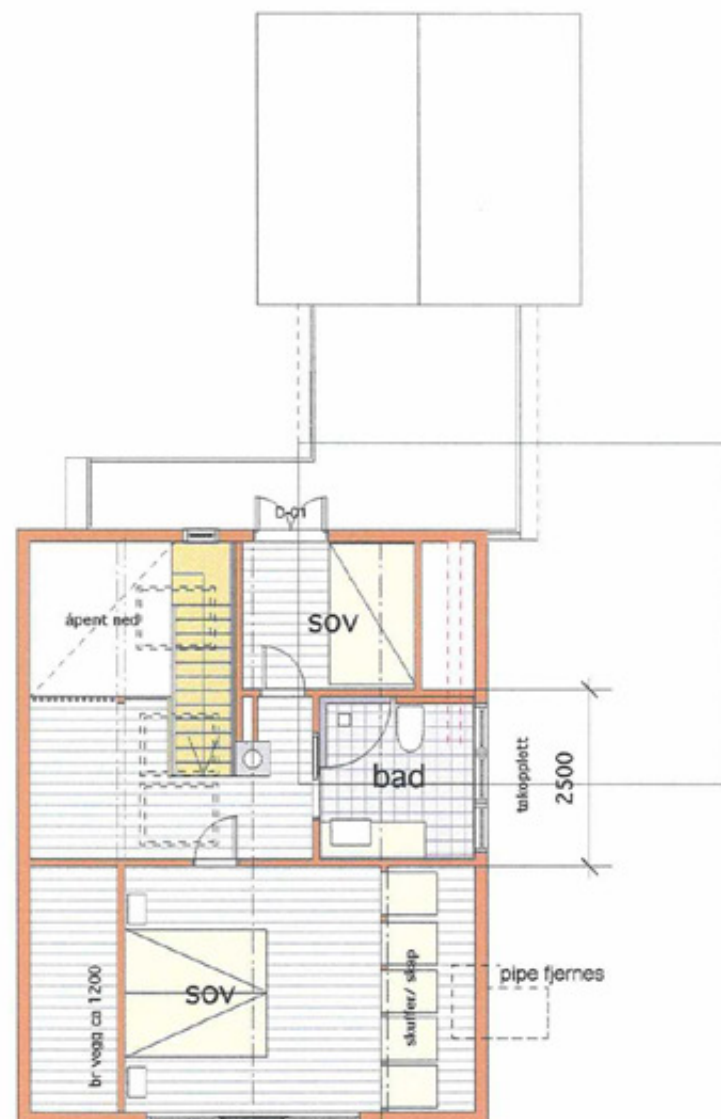
Foretaksregistret org.nr.: 988024082

NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

DOKUMENTER





Hilde Hanson
Sivilarkitekt MNAL
Kolekka 1 3148 Hvasser
T. 33 39 33 41
M. 996 92058
hilde.hanson@t-a-k.no
org nr 983 658 989MVA

Tjøme Arkitektkontor

Stasjonsnr. Sigmund Arnesen
Gamle Ringerikes vei 243
1353 Bærum's Verk

- ☐ FORELØPIG
☒ ANMELDELSE
☐ PROSJEKTERINGSUNDERLAG
☐ TILBUD
☐ PRODUKSJONSUNDERLAG

Tittel
Hytte Grepan

Det er bygd

Skala 1:100

2 etg

Revurdering

Dato for siste revurdering

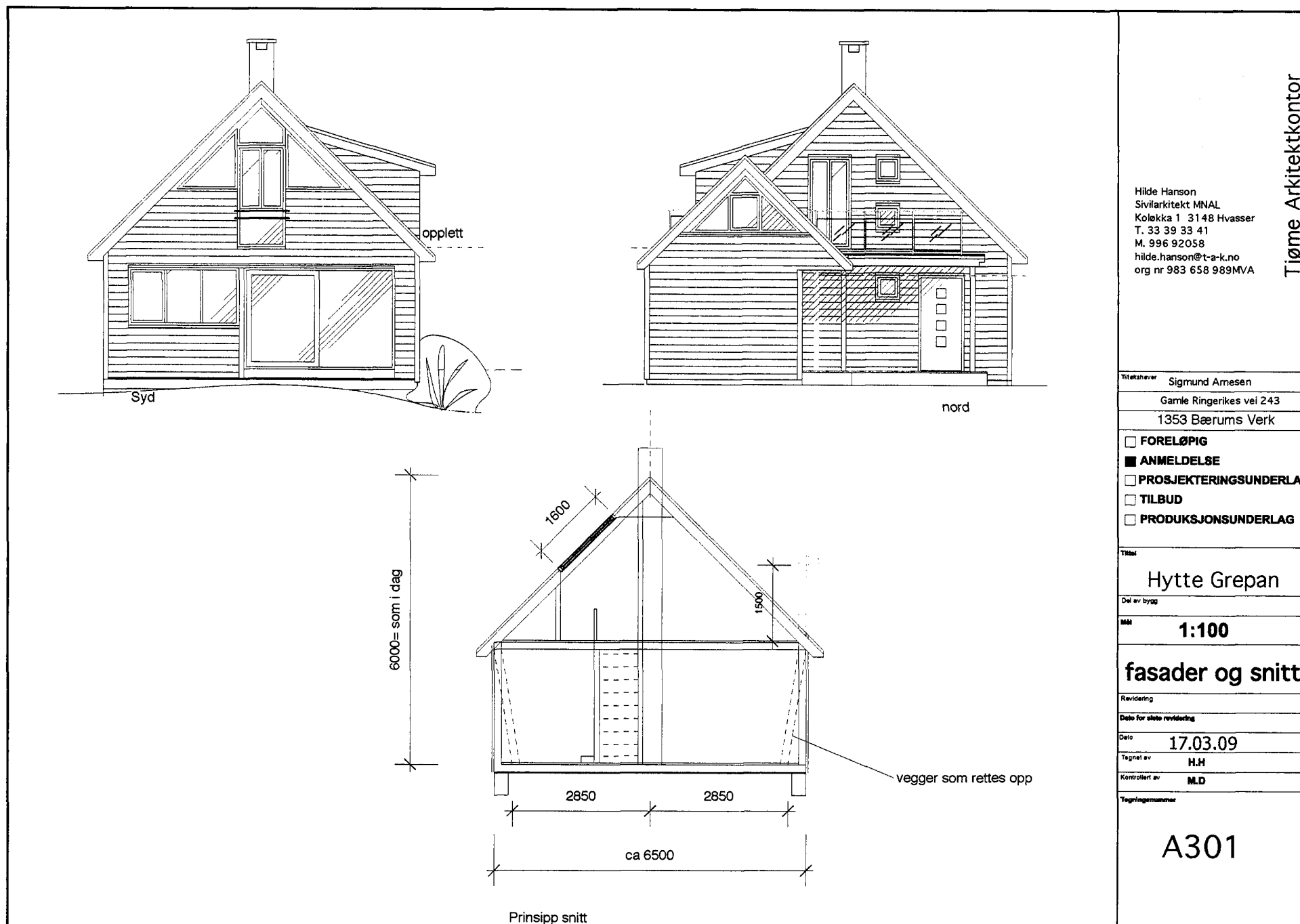
Dato 17.03.09

Tegnet av H.H.

Kontrollert av M.D.

Tegningsnummer

A102





Tilstandsrapport

📍 Grepanveien øst 30, 3145 Tjøme

📖 Færder kommune

gnr. 243, bnr. 86



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.

Hans Holt

Hans Holt har tidligere drevet eget byggmesterfirma siden 1980. Er utdannet til takstmann i 2012. Har jobbet på heltid med boligtaksering siden 2013. Jeg utfører tilstandsrapporter, verditakster, skaderapporter, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll på nye boliger, og bruksendringer -byggesaker.



Areal (BRA): Fritidsbolig 100 m²

Befaringsdato: 15.06.2023

Rapportdato: 19.06.2023

Oppdragsnr.: 13136-1311

Referansenummer: RV6613

Autorisert foretak: Hans Holt

Sertifisert Takstingeniør: Hans Holt



Gyldig rapport
19.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig

Hans Holt

Uavhengig Takstingeniør

hanholt2@online.no

992 52 042

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig beliggende i Grepanveien øst 30 Færder kommune. Fritidsboligen er opprinnelig oppført i 1962 . Bygningen er ombygget og modernisert i 2010. Fritidsboligen er bygget på fjellterreng og naturtomt med omkringliggende spredte hytter. Fritidsboligen er oppført med normal høy standard. Vinduer med 3-lags glass . Balansert ventilasjonsanlegg. Overflater av fliser og parkett. Flislagte badrom i begge etasjer. Peisovn med stålpipe. Det er terrasse i 2. etasje ut for soverom mot nord . Det er terrasse og uteplass på bakkeplan ut for stue/kjøkken. Terrassen er bygget sammenhengende med uteplass foran inngangsparti. Det må regnes med å gjøre tiltak på utvendig flisoverflater, terrasse og uteplasser. Det må regnes med å gjøre tiltak på begge badrommene. Det vises for øvrig til rapportens øvrige beskrivelser med detaljer og tilstandsvurderinger.

Fritidsbolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av falsede metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i stål Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har kledning liggende bordkledning. Fasade av dekor skiferstein på deler av fasader på tilbygg i første etasje. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takkonstruksjon er ikke tilgjengelig for kontroll. Konstruksjon er vurdert ut fra alder. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass av type fastkarm og sidehengslede vinduer. Vinduene er utvendig metallbelagt. Bygningen har skyve-terrassedører i begge etasjer i malt tre med 3-lags glass. Enkel terrassedør med 3-lags glass fra soverom til terrasse i 2.etasje. Terrassedører er utvendig metallbelagt. Inngangsdør fra 2009. Fransk balkong ut for soverom i 2. etasje. Rekkverk i stål og glass. Rekkverk høyde 98 cm. Terrasse i 2. etasje ut for soverom og mot innredet loft. Gulv i tre med underliggende membran av stål/aluminium plater. Kompositt terrassebord. Rekkverk i glass og stål og tre. Terrasse/uteplass på bakkeplan med støpt plate med faststøpte fliser ut for stue/kjøkken. Terrassen er bygget sammenhengende med flislagte overflater langs bygningen på øst og vest fasade og foran inngangsparti og atriumområde. Det er mur og mur-konstruksjoner ved uteplass i atriumområde til bruk grillplass o.lign. Fasader av dekor skiferstein og pusset mur.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har isolert stålpipe og peisovn Boligen har malt tretrapp. Lakkerte eiketynn og håndløper. Innvendig har boligen malte massive trefiberdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje:
Bad fra 2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig membran i sluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.

Bad 2.etasje:
Bad fra 2010.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig membran i sluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av komposittlaminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom med fliser på gulv, malt trepanel vegger og himling. veggmontert toalett servantskap. ventilasjon via ventilasjonsanlegget.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Innwendige vannledninger er av plast (rør i rør). 2 utvendig vannkraner. Det er opplegg og uttak for vaskemaskin i bod.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon av type Flexit. Agregat på kott i 2.etasje. Eier opplyser at det utføres jevnlig filterbytte.
El panelovner , varmekabler i entre og våtrom. Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
El - skap med automatsikringer. 32 ampere hovedsikringer. Hovedsakelig skjult el-anlegg. Seriekoblede røykvarslere. Brann og tyverialarm Verisure. brannslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og stein
Naturlig drenering i terreng. Eventuelle drensledninger er ikke bekreftet.
Bygningen har betonggrunnmur med støpt plate. Naturtomt
Utvendige vann og avløpsrør er av plast Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	70	67	3
2.etasje	30	30	0
Sum	100	97	3

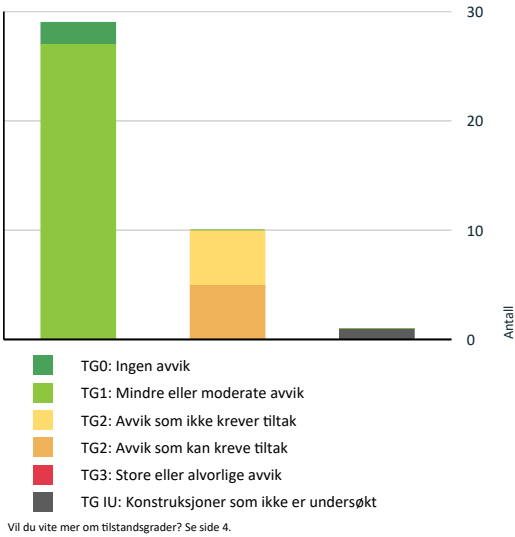
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

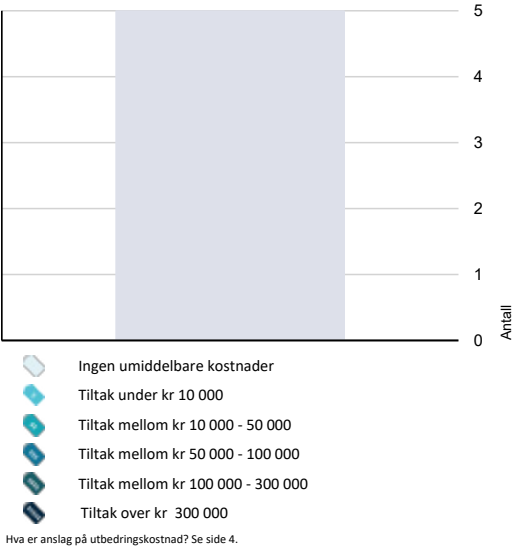
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. Der det er foretatt hulltaking inn i konstruksjonen er dette beskrevet på det enkelte punkt. Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er rapporten å regne som godkjent av selger.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist at fliser på terrasse, langs fasade øst og vest samt ved inngang og atrium område har stedvis løsnet fra underlaget. Det er også stedvis påvist sprukne fliser.
Det er påvist at mur overflater ved grillplass har murpuss som "bobler" og flasser av.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprukken flis på vegg under toalett.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Sammendrag av boligens tilstand

Hovedgulv er tilnærmet flatt, ca. 3 mm fall fra gulv ved terskel dør til oppkant dusj. Oppkant til dusj er 5,5 cm . Oppkant til terskel dør til tilstøtende rom er 7 cm. Det er lokalt fall i dusj.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er riss og åpne fuger på vegg i dusjsonen mot bod og yttervegg.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er oppkant og stengt inn mot mot sluk for eventuelt lekkasjevann. Hovedgulv er tilnærmet flatt. Lokalt fall i dusj . Det er åpen fuge på gulv ved sluk.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist svakhet i overgang takrenne fra terrasse mot fasade yttervegg i 2.etasje .

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

I følge Geokart: Middels til lav aktsomhetsgrad.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2010

Kommentar
Opprinnelig byggeår er 1962.
Bygningen er ombygget i 2010.

Anvendelse
Brukes til bolig

Standard
God standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2010 Tilbygg Boligen er tilbygget og ombygget .

2010 Modernisering Fasadeendring og ombygging

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av falsede metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Krav til snøfangere kom i 1969. Opprinnelig byggeår er 1962.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har kledning liggende bordkledning. Fasade av dekor skiferstein på deler av fasader på tilbygg i første etasje.



Det er påvist svakhet i overgang takrenne fra terrasse mot fasade yttervegg i 2.etasje

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Tak-konstruksjon er ikke tilgjengelig for kontroll. Konstruksjon er vurdert ut fra alder.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass av type fastkarm og sidehengslede vinduer. Vinduene er utvendig metallbelagt. Vindu på bad første etasje av glassbyggerstein.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Bygningen har skyve-terrassedører i begge etasjer i malt tre med 3-lags glass. Enkel terrassedør med 3-lags glass fra soverom til terrasse i 2.etasje. Terrassedører er utvendig metallbelagt. Inngangsdør fra 2009.

Deler av utvendig overflate på inngangsdør har noe svellet overflate rundt glassåpninger.

Årstall: 2010

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Fransk balkong ut for soverom i 2. etasje. Rekkverk i stål og glass.

Rekkverk høyde 98 cm.

Terrasse i 2. etasje ut for soverom og mot innredet loft. Gulv i tre med underliggende membran av stål/aluminium plater. Kompositt terrassebord. Rekkverk i glass og stål og tre.



Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist svakhet i overgang takrenne fra terrasse mot fasade yttervegg i 2.etasje .

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

TD 2

Terrasse/uteplass på bakkeplan med støpt plate med faststøpte fliser ut for stue/kjøkken. Terrassen er bygget sammenhengende med flislagte overflater langs bygningen på øst og vest fasade og foran inngangsparti og atriumområde.
Det er mur og mur-konstruksjoner ved uteplass i atriumområde til bruk grillplass o.lign. Fasader av dekor skiferstein og pusset mur.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at fliser på terrasse, langs fasade øst og vest samt ved inngang og atrium område har stedvis løsnet fra underlaget. Det er også stedvis påvist sprukne fliser.
Det er påvist at mur overflater ved grillplass har murpuss som "bobler" og flasser av.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med å gjøre tiltak deler på flislagte utvendig overflater. På utvendige mur - overflater bør det benyttes maling og overflatebehandling med pustende funksjon.

INNVEDIG

Overflater

TD 1

Innwendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

TD 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Årstall: 2010

Radon

TD 2

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

Vurdering av avvik:

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

I følge Geokart: Middels til lav aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TD 1

Boligen har isolert stålpipes og peisovn

Innwendige trapper

TD 1

Boligen har malt tretrapp. Lakkerte eiketrinn og håndløper.

Innwendige dører

TD 1

Innwendig har boligen malte massive trefiberdører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2010.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TD 2

Veggene har fliser. Taket har panel.



Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprukken flis på vegg under toalett.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med vindu i våtsonen over servant. Sprukken flis ved toalett bør skiftes.

Overflater Gulv

TD 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Hovedgulv er tilnærmet flatt, ca. 3 mm fall fra gulv ved terskel dør til oppkant dusj. Oppkant til dusj er 5,5 cm . Oppkant til terskel dør til tilstøtende rom er 7 cm. Det er lokalt fall i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Sluk, membran og tettesjikt

TD 1

Det er plastsluk og synlig membran i sluk.



Sanitærutstyr og innredning

TD 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Ventilasjon

TD 1

Det er balansert ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TD 1

Hulltaking er foretatt fra gang inn i vegg mot våt sone uten å påvise unormale forhold.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2010.



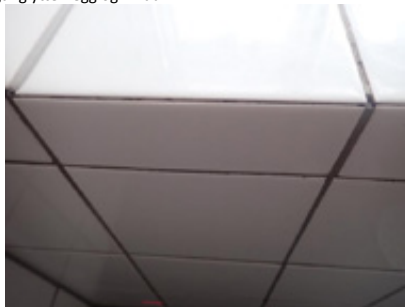
Overflater vegger og himling

TD 2

Veggene har fliser. Taket er malt.



Overgang yttervegg og vindu



Yttervegg under vindu



Vegg mot bod

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er riss og åpne fuger på vegg i dusjsonen mot bod og yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TD 2

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er totalt 1,5 cm fall til sluk fra gulv ved terskel dør.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er oppkant og stengt inn mot mot sluk for eventuelt lekkasjevann. Hovedgulv er tilnærmet flatt. Lokalt fall i dusj . Det er åpen fuge på gulv ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Sluk, membran og tettesjikt

TD 1

Det er plastsluk og synlig membran i sluk.

Sanitærutstyr og innredning

TD 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ventilasjon

TD 1

Det er balansert ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TD 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Dette på grunn av innbygget skap i bod mot vegg våt sone og el-skap i vegg mot våt sone.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TD 1

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av komposittlaminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Avtrekk

TD 1

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPELALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TD 1

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, malt trepanel vegg og himling. veggmontert toalett servantskap. ventilasjon via ventilasjonsanlegget.

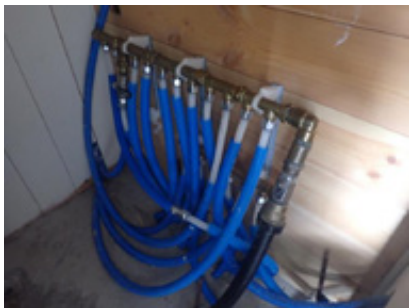
TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

1 TD 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). 2 utvendig vannkraner. Det er opplegg og uttak for vaskemaskin i bod.



Avløpsrør

1 TD 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

1 TD 1

Boligen har balansert ventilasjon av type Flexit. Agregat på kott i 2.etasje. Eier opplyser at det utføres jevnlig filterbytte.



Varmesentral

1 TD 1

El panelovner , varmekabler i entre og våtrom.

Varmtvannstank

1 TD 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

1 TD 1

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

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

El - skap med automatsikringer. 32 ampere hovedsikringer. Hovedsakelig skjult el-anlegg.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2010

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

Ja

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

Ja Eier må sjekke om det finnes samsvarserklæring.

Eksisterer det samsvarserklæring?

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 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?

Nei

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

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?

Tilstandsrapport

Nei



Branntekniske forhold

1 TD 0

Seriekoblede røykvarslere. Brann og tyverialarm Verisure. brannslukkeapparat.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei
4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og stein

Drenering

1 TD 1

Naturlig drenering i terreng. Eventuelle drensledninger er ikke bekreftet.

Grunnmur og fundamenter

1 TD 1

Bygningen har betonggrunnmur med støpt plate.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆROM) + S-ROM (SEKUNDÆROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje	70	67	3	Entré , Stue/kjøkken , Toalettrom , Bad , Sovekabin, Sovekabin	Bod
2.etasje	30	30	0	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2	Innredet loft, Kott
Sum	100	97	3		

Kommentar

Kott har ikke målbart areal. Innredet loft over soverom og bad i første etasje har ikke målbart areal. Himlingshøyde er under 1,90 meter. Målt gulvareal på innredet loft er ca. 15 m². REF: Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014 2. utgave 9. feb2015 .

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1.etasje: På godkjente tegninger i kommunens arkiv fra 2009 er det tegnet inn bod, bad og soverom. Dagens situasjon er at soverom er delt opp til 2 mindre soverom - omtalt under romoversikt som sovekabiner, bod og bad. Sovekabiner er noe mindre enn normalt for soverom men har allikevel funksjon som soverom. Oppdeling av rom innenfor samme rom-funksjon og bruk av rom (P-rom og S- rom) har ingen betydning eller konsekvens av lovlighet. 2.etasje: Innredet loft over soverom og bad i første etasje er ikke tegnet inn på plantegninger fra 2009 og heller ikke omsøkt til bruk for varig opphold . Rommet er heller ikke målbart . På tegninger fra 2009 er terrasse i 2.etasje tegnet over og til og med inngangsdør. Dagens terrasse er noe mindre . Det foreligger ferdigmelding fra ombygging fra 2.3.2011

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innredet loft over soverom og bad i første etasje har himlingshøyde under lovlig høyde (2,20)



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.6.2023	Hans Holt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3811 Færder	243	86		0	395.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Grepanveien øst 30

Hjemmelshaver
Garnåsjordet Per Arild, Vogt Tiril

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen er beliggende i Grepanveien øst 30 Færder kommune

Adkomstvei
Boligen har adkomst fra Grepanveien

Tilknytning vann
Offentlig vannforsyning

Tilknytning avløp
Offentlig avløpsanlegg

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

Om tomten
Eiet hage og naturtomt



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.06.2023	Oversendt fra megler	Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

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 dampsperrer 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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/personvernerklæring/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/RV6613>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Z Eiendom AS

Oppdragsnr.

2230254

Selger 1 navn

Per Arild Garnåsjordet

Gateadresse

Grepanveien øst 30

Poststed

Tjøme

Postnr

3145

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

8

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringssselskap

IF

Polise/avtalenr.

1403918

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forrige eier fikk utført dette

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Dette var innenfor en garantifrist på 5 år. Åpninger rundt vinduer og dører var galt montert, så vannet flommet inn. Asplanviak kom og påpekte grunnleggende feil i konstruksjonen. De anviste hva som måtte utbedres og store deler av sydfasadens kledning måtte tas ned før skadene kunne rettes . Asplanviak godkjente løsninger underveis og det endelige resultatet

Arbeid utført av

Tidligere eier.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er av forrige eier bygget et atrium i sement steinsatt med små steinklosser. Det ser ganske robust ut men det er en tendens til fuktighet ved en venstre murvegg ved siden av grillen (opplegg for utekjøkken) . Det har ført til at maling enkelte å har falt av opp til 1,5 meter og noe murpuss nederst måtte tas bort og ny sement legges på. Dette er ikke endel av byggets konstruksjonen men tidligere eier bekrefter at alt står på en felles på en felles betong-flate. Vi har forøvrig ikke sett noen nye sprekker i utvendige flisgulv enn de tidligere eier omtalte i sin tilstandsrapport.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble godkjent sammen med resten av bygningen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Garnåsjordet	12ae833cad129e87582a5a02e54fa1c835500ba6	16.06.2023 09:31:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2230254

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



Erklæring.

Undertegnede Barocilie Mylius, f. 9/10.1894 og Harda Corneliussen, f. 9/10.1894, som eiere av eiendommen "Megarden", gno. 43, bno. 10 av skyld 24 øre i Tjøme og eiendommen "Sjøglytt", gno. 43, bno. 57 av skyld 2 øre i Tjøme samtykker med dette i at herr Hans P. Skridshol, f. 28/7.1919, som eier av eiendommen "Stabburnaustet", gno. 43, bno. 86 av skyld 1 øre i Tjøme lar føre opp bebyggelse nærmere vår ovennevnte eiendom enn 4 meter, (eller helt inn til grenselinjen.-).

Tjøme den 3.november 1962.

Barocilie Mylius.

Harda Corneliussen.

Barocilie Mylius.

Harda Corneliussen.

Det attesteres at Barocilie Mylius og Harda Corneliussen egenhendig har undertegnet denne erklæring og at de begge er over 21 år.-

Tjøme den 3.november 1962.

Reidar Johnsen.
Reidar Johnsen.
lensmann.



S K J Ø T E.

Undertegnede Lars Skridshol, f. 20/2.1926, bopel Oslo skjøter og overdrar herved til min bror Hans Petter Skridshol, f. 28/7.1919, bopel Oslo parsellen "Stabburnaustet", gno. 43, bno. 86 av skyld 1 øre i Tjøme.

Av hensyn til stempelavgiften settes verdien av parsellen til kr. 1.000.-

Skulle parsellen senere bli frembudt til salg er eieren av gno. 43, bno. 33 i Tjøme - hvorfra parsellen er utskilt - fortrinnsberettiget til kjøp etter den gjeldende pris.

Til parsellen hører:

- 1: Rett til brygge på hovedbølet gno. 43, bno. 33, felles med grunneieren mot en halvpart av anleggs- og vedlikeholdskosten.
- 2: Rett til båtopptrekk og vinteropplag for sine båter på hovedbølets, gno. 43, bno. 33's strand etter grunneierens anvisning.

Oslo den 27.oktober 1962.

Lars Skridshol

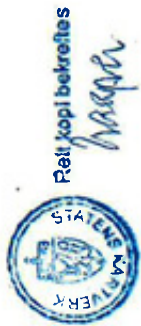
Lars Skridshol.

Det attesteres at Lars Skridshol egenhendig har undertegnet dette skjøte og at han er over 21 år.-

Oslo den 27.oktober 1962.

Reidun Ruud.

Finn Sørensen.



4022

Dokument
- datter kopi



VESTFOLD JORDSKIFTERETT

Bedriftsnr. 974729598

Tinglysingsutdrag

Sak: 16-112160RFA-JTON STABBURSNAUSTET
Gnr.: 43
Kommune: Færder
Saken gjelder: Rettsutgreiing i område med sambruk eller uklart om det er sambruk mellom eiendommer

Avsluttet ved jordskifteretten: 29.10.2018

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

JORDSKIFTEAVGJØRELSE, DOM OG KJENNELSE

Dato: 13.9.2017
Sted: Vestfold jordskifterett
Sak: 16-112160RFA-JTON STABBURSNAUSTET
Saken gjelder: Rettsutgreiing iht jordskifteloven § 4-1
Jordskiftedommer: Håkon Brørvik som enedommer

Parter:

Eiere	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Verdens Ende Eiendom AS		Tjøme (0723)	43	10
Elisabeth Karlsen Marit Karlsen	Advokat Erik Bruusgaard	Tjøme (0723)	43	15 151
Tone Aass Skridshol Rebecca Skridshol Robertsen Thea Aass Skridshol Hagen Ina Aass Skridshol	Advokat Svein Helge Løvland	Tjøme (0723)	43	33
Per Arild Garnåsjordet Tiril Vogt	Advokat Steffen Brandstad	Tjøme (0723)	43	86

Kun jordskiftedommeren var til stede.

I dette dokumentet er det tre typer avgjørelser; jordskifteavgjørelse (kap. I), dom (kap. II) og kjennelse (kap. III). Jordskifteavgjørelsen gjelder sakens saklige og geografiske avgrensning, jf. jordskifteloven § 6-9. Dommen gjelder gangrett for gnr.43/86 på gnr.43/33, veirett for gnr.43/86 på gnr. 43/15 og gnr.43/151, samt parkeringsrett for gnr.43/86 på gnr. 43/15. Kjennelsen gjelder kravet om fraværdom vedrørende gangrett for gnr.43/86 på gnr.43/10.

Kort om saken og saksbehandlingen

Per Arild Garnåsjordet og Tiril Vogt har rekvirert sak for jordskifteretten iht. jordskifteloven § 4-1 rettsutgreiing ved krav datert 5.7.2016 og ved krav datert 17.8.2016, jf. dok.nr. 1 og dok.nr.8. Som andre parter ble oppgitt eierne av gnr.43/15, eierne av gnr.43/33 og eierne av gnr.43/10. I tilsvar datert 28.9.2016 fra Elisabeth Karlsen og Marit Karlsen v/advokat Erik Bruusgaard har disse tatt til motmæle mot kravet. Kravet er ytterligere presisert til også å eventuelt omfatte jordskifte etter jordskifteloven kap. 3, jf. prosesskriv datert 28.10.2016 fra

advokat Steffen Brandstad. Tone Aass Skridshol, Rebecca Skridshol Robertsen, Thea Aass Skridshol Hagen og Ina Aass Skridshol v/advokat Svein H. Løvland har i tilsva/prosesskriv datert 26.7.2017 også tatt til motmæle mot kravet. Vedens Ende Eiendom AS, eier av gnr.43/10 har ikke innsendt tilsva eller annet som tilkjenne gir deres syn i saken.

Hovedforhandling ble avholdt 15.8.2017 i jordskifterettens lokale i Statens Park i Tønsberg. Partene og deres prosessfullmektiger møtte og forhandlingene ble gjennomført slik det fremgår av rettsboka. Det ble bl.a. avgitt partsforklaring fra Per Arild Garnåsjordet og det ble holdt befaringslik dette også fremgår av rettsboka.

Nedenfor er de forskjellige spørsmålene ført hver for seg. Slutningene i spørsmålene er imidlertid samlet til slutt i en felles slutning for jordskifteavgjørelsen, dommen og kjennelsen. Slutningens punkt 1 gjelder jordskifteavgjørelsen, slutningens punkt 2, 3, 4 og 5 gjelder dommen og slutningens punkt 6 gjelder kjennelsen.

Solveig Hagen er angitt i kravet som en av eierne av gnr.43/15. I følge grunnboka er det nå kun Elisabeth Karlsen og Marit Karlsen som er hjemmelshaver til eiendommen. Frem til 1998 hadde Solveig Gudrun Martha Hagen grunnbokshjemmelen til en andel av gnr.43/15. Jordskifteretten har således ikke ansett Solveig Hagen som part i saken.

Kort om eiendommene

Partenes eiendommer ligger syd på Tjøme. Gnr.43/86 er en fritidseiendom på ca. 396 m² ifølge måling på matrikkelkartet. Gnr.43/33 er en fritidseiendom på ca. 1 453 m², også dette ifølge måling på matrikkelkartet. Gnr.43/15 ble tidligere drevet som småbruk. I 2008 ble tunområdet fradelt gnr.43/15 som gnr.43/139. Den 15.12.2016, dvs. etter at herværende sak ble reist for jordskifteretten, ble nordre del av gnr.43/15 fradelt som gnr.43/151. I følge matrikkelkartet har gnr.43/15 nå et areal på 7 952 m² og gnr.43/151 et areal på 3 009 m². Eierne av gnr.43/15 er ifølge grunnboka også eiere av gnr.43/139 og gnr.43/151.

Ortofoto over eiendommene og veien er inntatt på neste side for å lette oversikten. Den nye veien ble anlagt i 2014 og ligger ifølge matrikkelkartet delvis på gnr.43/15, delvis på gnr.43/151 og delvis på gnr.43/10. Det er ikke fremmet krav om veirett i forhold til gnr.43/10. På ortofotoet er denne veien kalt «Ny vei». Parkeringsplass i sørvestre hjørne av gnr.43/15 er kalt «Gammel p-plass», mens parkeringsplassen straks nord for gnr.43/33 er kalt «Ny p-plass». På ortofotoet fremstår eiendomsgrensene som røde stiplede streker. Eiendomsgrensene er fra matrikkelkartet.



Ortofoto

KAP. 1 SAKLIG OG GEOGRAFISK AVGRENSING

Jordskifteretten skal av eget tiltak fastsette sakens saklige og geografiske avgrensing, jf. jordskifteloven § 6-9.

Per Arild Garnåsjordet og Tiril Vogt, begge ved advokat Steffen Brandstad, har fremholdt at rettighetsforholdene vedrørende veirett og parkering for gnr.43/86 er uavklarte. Behovet for en varig løsning tilsier at gnr.43/86 sine rettigheter bør få en rettslig avklaring iht. jordskifteloven § 4-1. Dette gjelder også for retten til å ferdes over gnr.43/10 langs eiendomsgrensa fra jernporten og opp til ny vei.

De andre partene har ikke motsatt seg at jordskifteretten behandler kravet om rettsutgreiing iht. jordskifteloven § 4-1.

Jordskifterettens merknader til saklig og geografisk avgrensing

Den nye veien over eiendommen tilhørende Elisabeth Karlsen og Marit Karlsen ligger ifølge matrikkelkartet både på gnr.43/15 og gnr.43/151. I følge matrikkelkartet ligger også deler av den nye veien på gnr.43/10. Retten legger til grunn at kravet om veirett er rettet både mot gnr.43/15 og mot gnr.43/151 selv om sistnevnte eiendom ikke fremgår direkte av kravet, senere prosesskriv eller påstander. Retten legger i denne sammenheng vekt på at gnr.43/151 er opprettet etter at saken ble brakt inn for jordskifteretten. I brev datert 20.5.2015 fra eierne av gnr.43/15 til eier av gnr.43/86 synes det da også forutsatt at det også må gjelde den del av veien som går over gnr.43/151, jf. også kart vedlagt tilsvaret fra Elisabeth Karlsen m.fl. hvor gnr.43/151 ikke er inntegnet.

Gnr.43/10 ble tidligere drevet som pensjonat. Det fremgår direkte av kravet (dok.nr.8) at kravet bare gjelder "rett til adgang", dvs. gangadkomst, over denne eiendommen. Retten legger til grunn at kravet om veirett på den nye veien da ikke gjelder ovenfor gnr.43/10.

Ingen av partene har protestert på at jordskifteretten behandler kravet om rettutgreiing iht. jordskifteloven § 4-1. Retten ser behovet for en rettsavklaring for gnr.43/86. Etter rettens mening er det ingen formelle hinder for at saken i første omgang avgrenses til rettsutgreiing i henhold til kravet og i samsvar med ovenstående; dvs. om gnr.43/86 har veirett på ny vei på gnr.43/15 og på gnr.43/151, om gnr.43/86 har parkeringsrett på gnr.43/15, samt om gnr.43/86 har "rett til adkomst" over gnr.43/10 og gnr.43/33. Slutningens punkt 1 utformes i tråd med dette.

KAP. II TVIST OM GANGRETT, VEIRETT OG PARKERING

De tre tvistene føres adskilt i to underkapitler. Tvist om gangrett for gnr.43/86 over gnr.43/33 er ført i kap.II.I. Tvist om veirett og parkeringsrett for gnr.43/86 på gnr.43/15 og gnr.43/151 er ført i kap.II.II.

KAP. I.II TVIST OM GANGRETT

Tvisten gjelder om eierne av gnr.43/86 har rett til å ferdes (gangrett) over gnr.43/33.

Per Arild Garnåsjordet og Tiril Vogt på den ene side og Tone Aass Skridshol, Rebecca Skridshol Robertsen, Thea Aass Skridshol Hagen og Ina Aass Skridshol på den annen side la alle ned slik felles påstand:

1. Eierne av gnr.43 bnr.86 i Tjøme kommune har rett til å ferdes over gnr.43 bnr.33 i Tjøme kommune. Ferdselen skal skje via den etablerte jernporten på gnr.43 bnr.33 i Tjøme kommune og går i 1 m bredde langs den nordlige husveggen til gnr.43 bnr.86 i Tjøme kommune.

Det etableres en felles hekk eller lignende i nordkanten av ferdselsretten.

Rettigheter i forbindelse med bruk av egen brygge er regulert i egen avtale.

Jordskifterettens vurdering

Partene har lagt ned felles påstand. Påstanden omfatter ikke sakskostnader. Retten legger påstanden til grunn. Slutningens punkt 2 utformes i overensstemmelse med påstanden.

KAP. II.II TVIST OM VEIRETT OG PARKERINGSRETT FOR GNR.43/86 PÅ GNR. 43/15 OG GNR.43/151

Den ene tvisten gjelder om eierne av gnr.43/86 har rett til å bruke ny vei over gnr.43/15 og gnr.43/151 (se også jordskifteavgjørelsen vedrørende gnr.43/151). Den andre tvisten gjelder om gnr.43/86 har rett til parkering på gnr.43/15.

Jordskifterettens vurdering

Tvist om veirett for gnr.43/86 på gnr.43/15 og gnr.43/151

I spørsmålet om veirett har partene i realiteten nedlagt samme påstand. Elisabeth Karlsen og Marit Karlsen har nedlagt påstand om at gnr.43/86 da også må delta med sin forholdsvis andel av vedlikehold m.m. Det er i samsvar med prinsippene i vegloven § 54 første ledd vedrørende vedlikehold av private veier. Retten tar dermed påstandene til følge i spørsmålet om veirett, jf. tvisteloven § 9-7 første ledd, dog således at også gnr.43/151 inngår i avgjørelsen slik det er redegjort ovenfor vedrørende avgrensingen av saken. Slutningens punkt 3 utformes i tråd med dette.

Twist om parkeringsrett for gnr.43/86 på gnr.43/15

Retten har kommet til at gnr.43/86 ikke har rett til parkering på gnr.43/15. Retten begrunner sitt standpunkt nedenfor.

Konklusjon

Slik det fremgår ovenfor er retten under tvil kommet til at gnr.43/86 ikke har rett til parkering på gnr.43/15. Slutningens punkt 4 utformes i tråd med dette.

Sakskostnader

Slutningens punkt 5 utformes i tråd med ovenstående.

KAP. III GANGRETT FOR GNR.43/86 OVER GNR.43/10

Per Arild Garnåsjordet og Tiril Vogt, begge ved advokat Steffen Brandstad har fremsatt krav om at det avsies fraværdsdom siden eier av gnr.43/10, Verdens Ende Eiendom AS, ikke møtte til hovedforhandlingen. Per Arild Garnåsjordet og Tiril Vogt la ned slik påstand:

1. Eierne av gnr.43 bnr.86 i Tjøme kommune har rett til å ferdes over gnr.43 bnr.10. Ferdse skal skje via avmerket trasé på vedlagt kart.

Verdens Ende Eiendom AS har ikke tilkjennegjort sitt synspunkt på noen måte. De møtte heller ikke opp til rettsmøtet de var lovlig innkalt til.

Jordskifterettens vurdering

Etter rettens vurdering bør det ikke avsies fraværdsdom. I følge tvisteloven § 16-10 annet ledd skal en fraværdsdom bygge på saksøkerens påstandsgrunnlag slik dette er meddelt saksøkte. Retten kan ikke se at slikt påstandsgrunnlag for gnr. 43/86 sin rett til å ferdes over gnr.43/10 fremgår verken av sluttinnlegget fra rekvirenten eller tidligere prosesskriv eller krav. Påstand til Per Arild Garnåsjordet og Tiril Vogt om rett til å ferdes over gnr.43/10 ble først nedlagt under hovedforhandlingen. I innkallingen til rettsmøte var det da heller ikke angitt at dette spørsmålet skulle behandles.

Ut fra ovenstående er retten kommet til at kravet om fraværdsdom må avvises. Avgjørelsen inntas i punkt 6 i slutningen.

Retten finner imidlertid grunnlag for å sende ut forslag til løsning av spørsmålet, jf. jordskifteloven § 6-22. Forslaget er i tråd med påstanden til rekvirenten.

Slutning

jordskifteavgjørelse, dom og kjennelse:

1. Saken avgrenses saklig til rettsutgreiing iht. jordskifteloven § 4-1. Saken avgrenses geografisk i henhold til kravet til gnr.43/10, gnr.43/15, gnr.43/33 og gnr.43/151, alle eiendommer i Tjøme kommune.

Retten tar siden stilling til krav om jordskifte etter jordskifteloven kap. 3.

2. Eierne av gnr.43/86 i Tjøme kommune har rett til å ferdes over gnr.43/33. Ferdselen skal skje via den etablerte jernporten på gnr.43/33 og går i 1 m bredde langs den nordlige husveggen til gnr.43/86. Det etableres en felles hekk eller lignende i nordkanten av ferdselsretten.

Rettigheter i forbindelse med bruk av egen brygge er regulert i egen avtale.

3. Eier av eiendommen gnr.43/86 i Tjøme kommune har rett til bruk av opparbeidet vei over gnr.43/15 og gnr.43/151 mot å delta med en forholdsvis andel av vedlikehold m.m.
4. Eierne av eiendommen gnr.43/86 i Tjøme kommune har ikke rett til parkering på eiendommen gnr.43/15.
5. Sakskostnader tilkjennes ikke.
6. Kravet om fraværdom avvises.

13.9.2017

Håkon Brørvik (s.)

DOM

Dato: 29.10.2018

Sted: Statens Park i Tønsberg

Sak: 16-112160RFA-JTON STABBURSNAUSTET

Saken gjelder: Rettsutgreiing iht jordskifteloven § 4-1

Jordskiftedommer: Håkon Brørvik

Parter:

<i>Eiere</i>	<i>Kommune</i>	<i>Gnr.</i>	<i>Bnr.</i>
Færder Nasjonalpark Hotell AS	Færder (0729)	243	10
Per Arild Garnåsjordet Tiril Vogt	Færder (0729)	243	86

Kun jordskiftedommeren var til stede.

Dommen gjelder

Dommen gjelder rett for gnr. 243/86 til å ferdes over gnr.243/10 langs eiendomsgrensa fra jernporten og opp til ny vei.

Tjøme kommune og Nøtterøy kommune ble slått sammen til Færder kommune fra 01.01. 2018. I den forbindelse fikk gårdsnumrene i Tjøme kommune et tillegg på 200. Gnr.43 i tidligere Tjøme kommune ble da gnr.243 i Færder kommune. Bruksnumrene forble uforandret. I denne dommen benyttes de nye gårdsnumrene også for forhold fra før kommunesammenslåingen.

Færder Nasjonalpark Hotell AS står som tinglyst hjemmelshaver til eiendommen gnr.243/10. I e-post gjengitt nedenfor har de kalt seg Verdens Ende Nasjonalparkhotell AS. I kravet datert 17.08.2016 (dok.nr.8), rettsbok av 15.08.2017 og i avgjørelse 13.09.2017 er Verdens Ende Eiendom AS oppført som eier av gnr.243/10. Retten legger til grunn at dette i realiteten er samme part.

Kort om saken og saksbehandlingen

Per Arild Garnåsjordet og Tiril Vogt har rekvirert sak for jordskifteretten iht. jordskifteloven § 4-1 rettsutgreiing ved krav datert 5.7.2016 og ved krav datert 17.8.2016, jf. dok.nr. 1 og dok.nr.8. Som andre parter ble oppgitt eierne av gnr.243/15, eierne av gnr.243/33 og eierne av gnr.243/10. Kravet gjaldt bl.a. rett for gnr. 243/86 til å ferdes over gnr.243/10. Hovedforhandling ble avholdt 15.8.2017 i jordskifterettens lokale i Statens Park i Tønsberg for bl.a. behandling av dette spørsmålet.

Verdens Ende Eiendom AS, eier av gnr.243/10, møtte ikke til hovedforhandlingen 15.08.2017. Jordskifteretten kom til at det ikke kunne avsises fraværdom, men at det var grunnlag for å sende ut forslag til løsning av spørsmålet, jf. jordskifteloven § 6-22. Jf. jordskifteavgjørelse, dom og kjennelse datert 13.09.2017.

Jordskifteretten sendte ut et forslag til gangrett datert 19.01.2018 (dok.nr.107 bilag 2). Forslaget var i tråd med påstanden til rekvirenten og lød slik:

«Forslag til GANGRETT FOR GNR.243/86 OVER GNR.243/10

I samsvar med jordskifteloven § 6-22, og på bakgrunn av rettsmøtet 13.09.2017, har jordskifteretten utarbeidet følgende forslag:

Eierne av gnr.243 bnr.86 i Færder kommune har rett til å ferdes over gnr.243 bnr.10. Ferdsel skal skje via avmerket trasé på vedlagt flyfoto datert 19.01.2018 (dok.nr.102).

Retten foreslår videre av gangretten er knyttet til et areal med bredde av 1,5 m målt fra eiendomsgrensen mellom gnr.243/10 og gnr.243/33.»

Partenes merknader til forslaget

Partene har innsendt skriftlige merknader til forslaget.

Verdens Ende Nasjonalparkhotell AS sitt syn

Verdens Ende Nasjonalparkhotell AS v/Arild Einang har i e-post datert 13.02.2018 (dok.nr.111) anført følgende:

«Verdens Ende Nasjonalparkhotell AS vil herved gi STABBURSNAUSTET gangrett som foreslått i ovennevnte forkynning på følgende vilkår som fremkommer under.

Eiere av STABBURSNAUSTET bekrefter følgende i egen erklæring til Verdens Ende Nasjonalparkhotell:

1. Eiere av STABBURSNAUSTET Gbr. 243/86 er kjent med den reguleringsplanen som foreligger for Eiendommen Gbr. 243/10 i Færder Kommune.
2. Eiere av STABBURSNAUSTET Gbr. 243/86 vil ikke på noen måte motsette seg en fremtidig utbygging av eiendommen Gbr.243/10 så lenge utbyggingen holder seg innenfor gjeldende reguleringsplan for området. Dette gjelder også båthavn mot syd som inngår i reguleringsplanen for eiendommen.

Når slik erklæring foreligger undertegnet av hjemmelshavere til eiendommen STABBURSNAUSTET Gbr. 243/10 vil Færder Nasjonalparkhotell avgi gangrett som foreslått. Hvis eierne av STABBURSNAUSTET ikke ønsker å avgi slik erklæring, vil Færder Nasjonalparkhotell ikke avgi gangrett til eiendommen Gbr.243/1»

Videre har Verdens Ende Nasjonalparkhotell AS v/Arild Einang i e-post datert 23.05.2018 (dok.nr.120) anført:

«Når det gjelder den mottatte erklærings pkt. 2. oppfatter eier av 243/10 teksten slik at eiere av Gbr.243/86 ikke på noen måte skal motsette seg en fremtidig utbygging «innenfor den til enhver tids gjeldende» reguleringsplan for eiendommen. Med denne presiseringen har vi ingen andre innvendinger til vedlagte erklæring.»

Per Arild Garnåsjordet og Tiril Vogt sitt syn på forslaget

Per Arild Garnåsjordet og Tiril Vogt har avgitt skriftlig erklæring datert 03.05.2018 (dok.nr.118) som lyder slik:

- «1. Eiere av gbr.243/86 er kjent med den reguleringsplanen som foreligger for gbr.243/10 i Færder kommune.
2. Eiere av gnr.243/86 vil ikke på noen måte motsette seg en fremtidig utbygging av gbr.243/10 så lenge den holder seg innenfor gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder også båthavn mot syd som inngår i reguleringsplanen for eiendommen.

Oslo den 3.05.2018

Tiril Vogt (s.) Per Arild Garnåsjordet (s.)»

Per Arild Garnåsjordet og Tiril Vogt har avgitt følgende skriftlige tilleggserklæring datert 06.06.2018 (dok.nr.122):

«Tanum, 6. juni 2018:

- Vi er enige i forståelsen presisert, erklæringen pkt. 2.
- Eiere av gbr.243/86:

Tiril Vogt (s.) Per A. Garnåsjordet (s.)»

Jordskifteretten bemerkninger

Partene har blitt enige om at gnr.243/86 har rett til å ferdes over gnr.243/10 med de presiseringer som er gjort rede for ovenfor. Retten legger partenes enighet til grunn og fastsetter dommen i tråd med dette.

Dommen går således ut på at eierne av gnr.243/86 i Færder kommune har rett til å ferdes over gnr.243/10. Ferdsel skal skje via avmerket trasé på vedlagt flyfoto datert 29.10.2018 (dok.nr.128) som er den endelige versjonen av flyfotoet datert 19.01.2018 (dok.nr.102). Gangretten er knyttet til et areal med bredde av 1,5 m målt fra eiendomsgrensen mellom gnr.243/10 og gnr.243/33.

Slutningen punkt 1 utformes i tråd med dette. I slutningens punkt 2 vises det til vilkårene med presisering som gjelder for gangretten fastsatt i punkt 1.

Slutning

1. Eierne av gnr.243/86 i Færder kommune har rett til å ferdes over gnr.243/10. Ferdsel skal skje via avmerket trasé på vedlagt flyfoto datert 29.10.2018 (dok.nr.128). Gangretten er knyttet til et areal med bredde av 1,5 m målt fra eiendomsgrensen mellom gnr.243/10 og gnr.243/33.
2. For rettigheten i slutningens punkt 2 gjelder vilkårene og presiseringen som gjengitt ovenfor i e-poster fra Verdens Ende Nasjonalparkhotell AS datert henholdsvis 13.02.2018 og 23.05.2018.

29.10.2018

Håkon Brørvik (s.)

AVGJØRELSE

Dato: 29.10.2018
Sted: Statens Park i Tønsberg
Sak: 16-112160RFA-JTON STABBURSNAUSTET
Saken gjelder: Rettsutgreiing iht jordskifteloven § 4-1
Jordskiftedommer: Håkon Brørvik

Parter:

Eiere	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Færder Nasjonalpark Hotell AS		Færder (0729)	243	10
Elisabeth Karlsen Marit Karlsen	Advokat Erik Bruusgaard	Færder (0729)	243	15 151
Tone Aass Skridshol Rebecca Skridshol Robertsen Thea Aass Skridshol Hagen Ina Aass Skridshol	Advokat Svein Helge Løvland	Færder (0729)	243	33
Per Arild Garnåsjordet Tiril Vogt	Advokat Steffen Brandstad	Færder (0729)	243	86

Kun jordskiftedommeren var til stede.

Avgjørelsen gjelder avslutning av saken.

Kort om saken og saksbehandlingen - rettens avsluttende bemerkninger

Per Arild Garnåsjordet og Tiril Vogt har rekvirert sak for jordskifteretten iht. jordskifteloven § 4-1 rettsutgreiing ved krav datert 5.7.2016 og ved krav datert 17.8.2016, jf. dok.nr. 1 og dok.nr.8. Kravet er ytterligere presisert til også å eventuelt omfatte jordskifte etter jordskifteloven kap. 3, jf. prosesskriv datert 28.10.2016 fra advokat Steffen Brandstad.

Etter hovedforhandling avholdt 15.8.2017 ble det avsagt jordskifteavgjørelse, dom og kjennelse datert 13.09.2018 hvor det bl.a. ble fastsatt at retten siden ville ta stilling til kravet om jordskifte etter jordskifteloven kap.3, jf. slutningen punkt 1. Toril Vogt og Per Arild Garnåsjordet har i e-post dater 26.10.2018 nå fremholdt at saken ikke skal omfatte jordskifte

etter jordskifteloven, jf. dok.nr.127. Retten oppfatter dette som at denne delen av kravet er trukket.

Spørsmål om gangrett for gnr.243/86 over gnr.243/10 er behandlet i egen dom datert 29.10.2018.

Etter dette er saken klar for avslutning. Det som gjenstår for jordskifteretten er å fastsette og fordele sakskostnader, samt fastsette avsluttende bestemmelser om tinglysing.

Sakskostnader til jordskifteretten (rettens gebyr)

Rettsmiddel

Tinglysing

Når saken er rettskraftig vil utdrag av saken bli tinglyst på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Tjøme (0723)	243	10
Tjøme (0723)	243	15
Tjøme (0723)	243	33
Tjøme (0723)	243	86
Tjøme (0723)	243	151

Slutning

Sakskostnadene (rettens gebyr) fastsettes til 11 275,00 kr¹⁾ og pålegges betalt av Tiril Vogt og Per Aril Garnåsjordet.

¹⁾ Etter innbetalt forskudd skylder de 6 150,00 kr

Avgjørelsen blir forkynt etter reglene om postforkynning, jf. domstoloven § 163a. Sak 16-112160RFA-JTON STABBURSNAUSTET er herved avsluttet.

29.10.2018,

Håkon Brørvik (s.)

Rett utdrag

Håkon Brørvik

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Tjøme (0723)	243	10
Tjøme (0723)	243	15
Tjøme (0723)	243	33
Tjøme (0723)	243	86
Tjøme (0723)	243	151

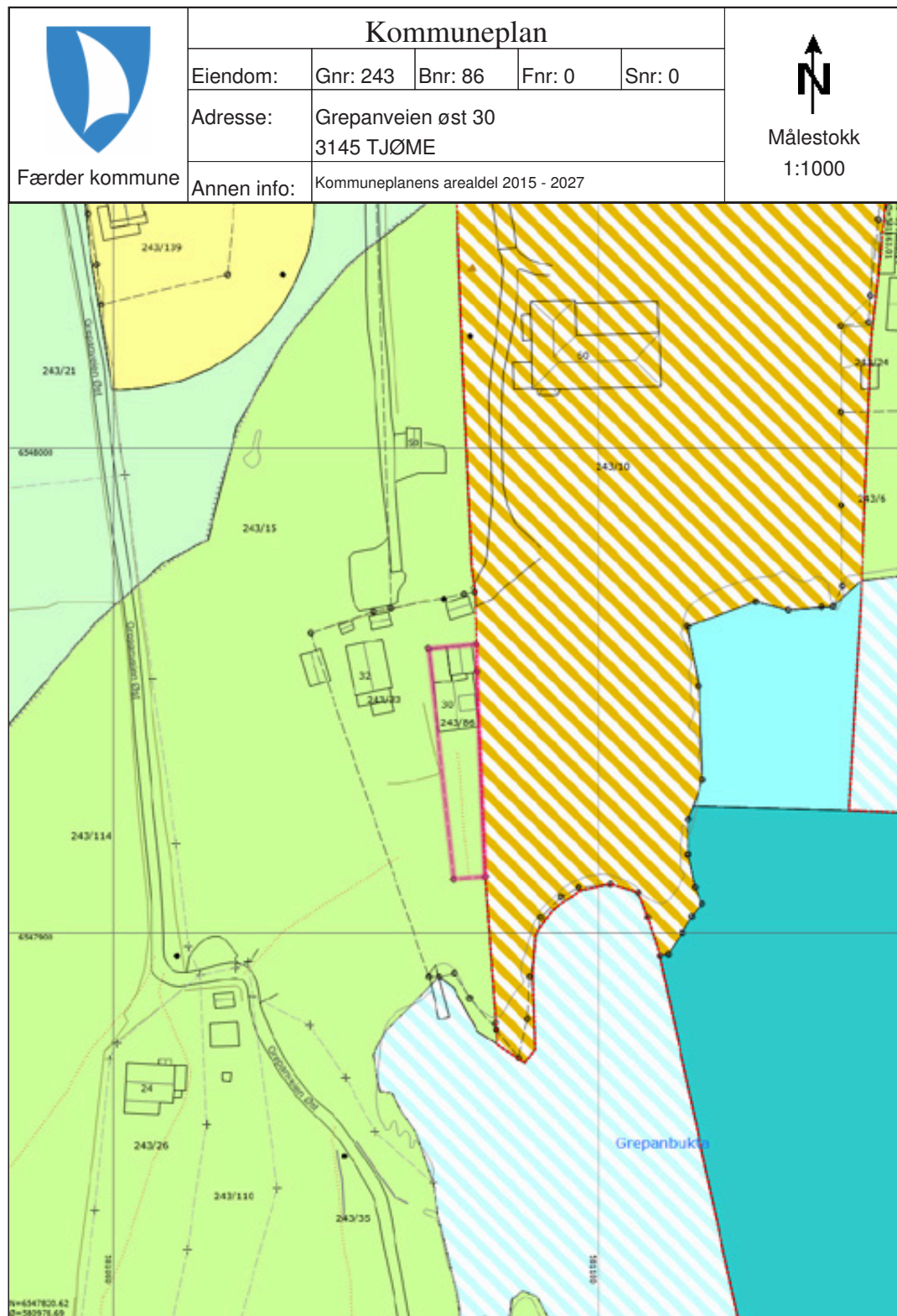


VESTFOLD JORDSKIFTERETT
Flyfoto
STABBURSNAUSTET
i Færder kommune

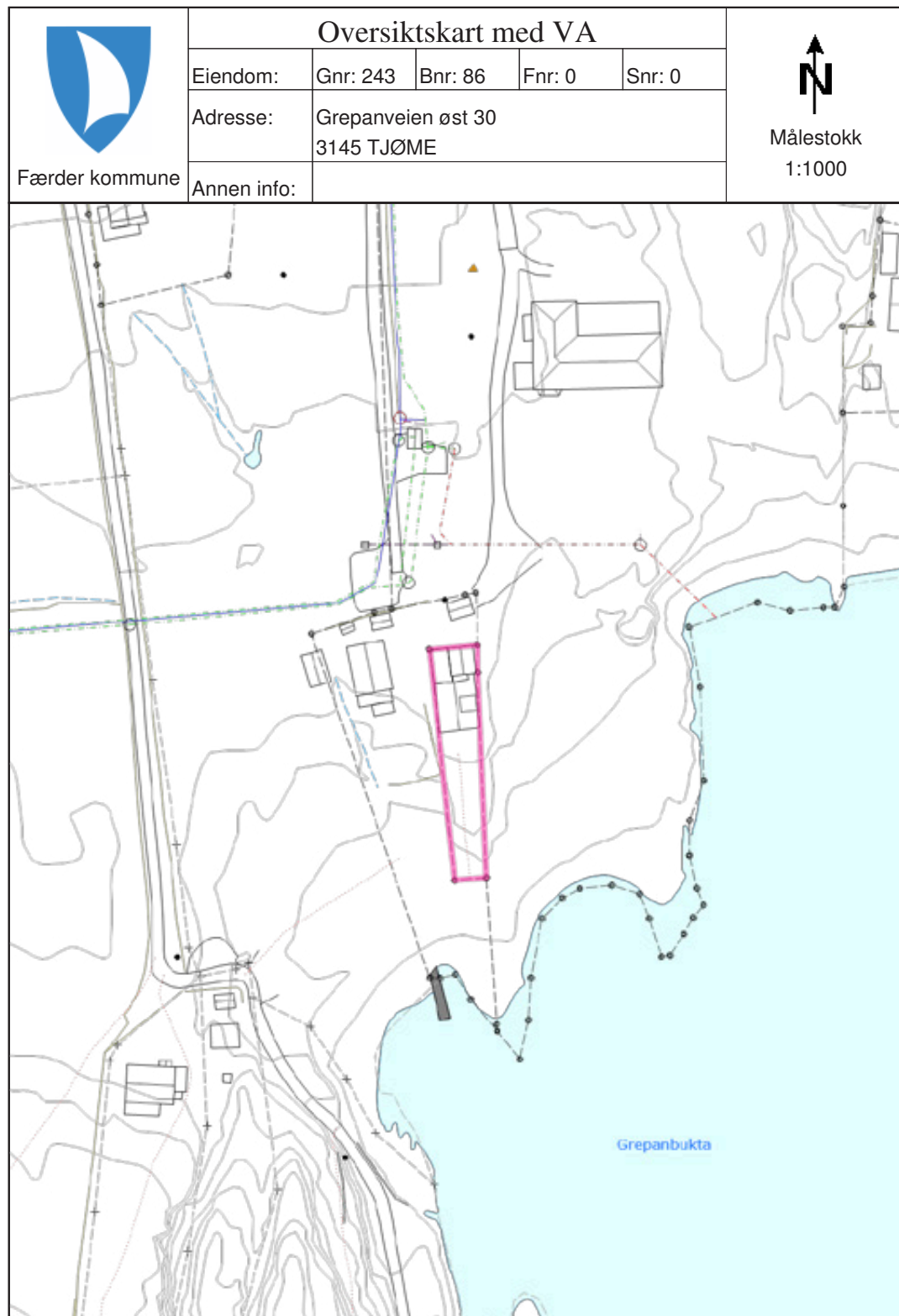
Vestfold
jordskifterett
Sak nr: 16-112160RFA-JTON
Dok. nr: 128

SAK NR. 16-112160RFA-JTON
Dater 29.10.2018
Blad 1 av 1
Teknisk utreder -
Overingenier Dag Drægne





Tegnforklaring					
	Strandlinje sjø		Byggegrense		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Matrikelnummer.		Vann		MurLoddrett
	AnnetGjerde		Steingjerde		Stolpe
	Kai- og bryggekant		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Sti		Vegdekkekant
	Vegkant annet vegareal avgrensning		Vegkantavkjørsel		Husnummer
	Privatveg gatenavn .		Bolig		Fritidsbolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Innsjøkant
	Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur		Grense for arealformål
	Boligbebyggelse - Nåværende		Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	LNFR for spredt fritidsbebyggelse - Nåværende		Småbåthavn - Nåværende		Friluftsområde - Nåværende
	Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - Nåværende		KpOmråde planforslag		KpOmråde gjeldende
	Høydekurve		Forsenkingskurve		Innsjøkant
	Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur		



Tegnforklaring					
	Brannventil		Kum - annen eier		Sluk
	Avløp_felles		Overvannsledning		Spillvannsledning
	Vannledning - annen eier		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Vann
	MurLoddrett		AnnetGjerde		Steingjerde
	Stolpe		Kai- og bryggekant		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Sti
	Vegdekkekant		Vegkant annet vegareal avgrensning		Vegkantavkjørsel
	Bolig		Fritidsbolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Kai og brygge		Innsjøkant
	Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur		Høydekurve
	Forsenkingskurve		Innsjøkant		Kystkontur tekniske anlegg
	Kystkontur		Innsjø		Kanal og grøft
	Havflate				



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

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 12.06.2023

Gnr:	243	Bnr.:	86	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Grepanveien Øst 30						
Selger/Megler	Z Eiendom AS						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt ☒	privat ☐
Merknad:		

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

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

Privat avløp	Minirensanlegg ☐	Slamavskiller og infiltrasjon ☐	Annet ☐
Merknad:			



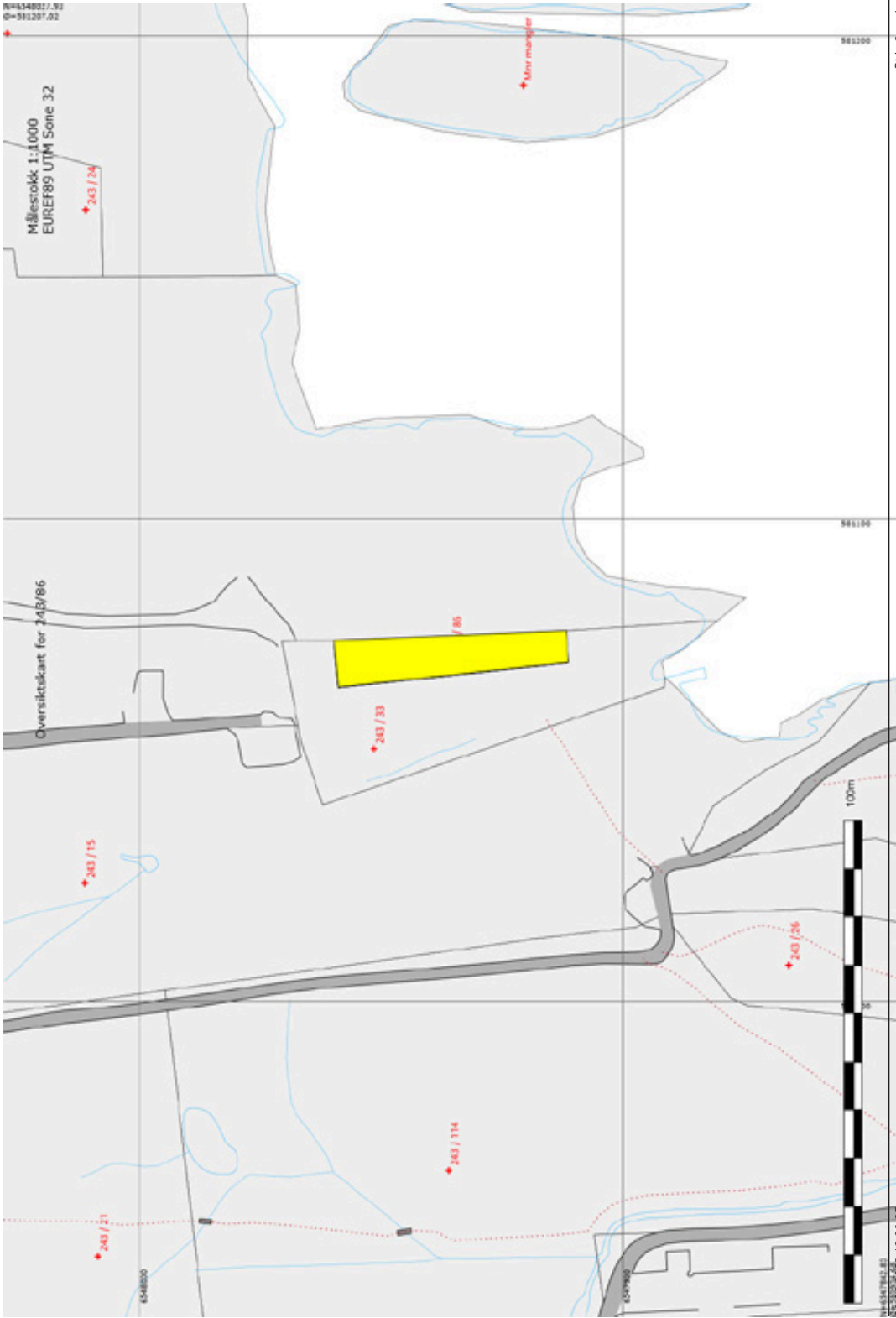
Færder kommune

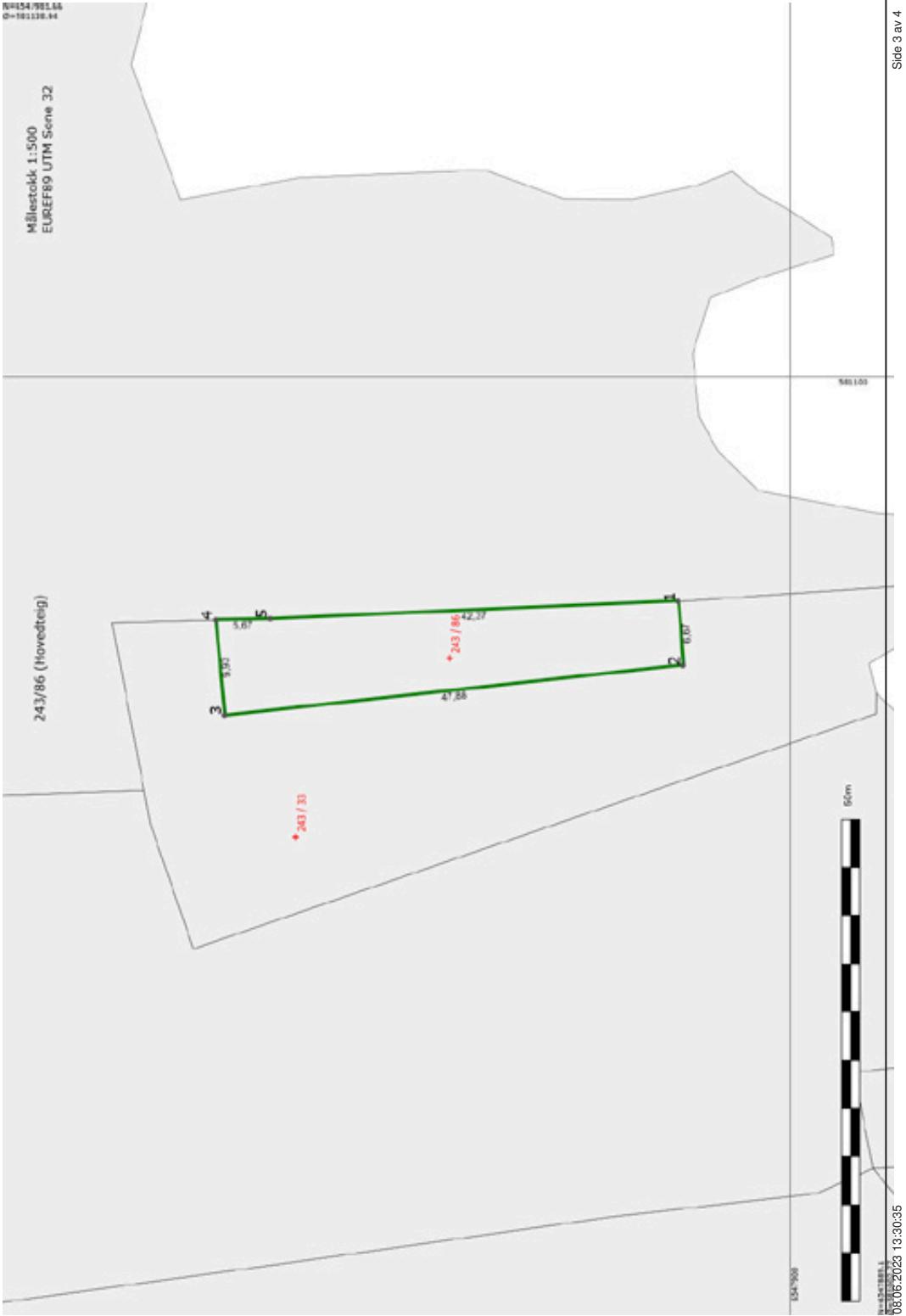
Matrikkelkart

Matrikkelenhet				
Kommune				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
3811 - Færder kommune	243	86	0	0

Orientering om matrikkelkart

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





Areal og koordinater

Areal: 395,60
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6547935,34 Øst: 581070,87

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ Lengde		Hjelpelinjetype		Målemetode		Nøyaktighet	Radius
Løpnr	Nord	Øst							
1	6547911,64	581076,75	Fjell		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13		
2	6547911,12	581070,10	Jord	6,67	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13		
3	6547958,72	581064,95	Jord	47,88	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13		
4	6547959,64	581074,84	Jord	9,93	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13		
5	6547953,97	581074,97	Ikke spesifisert	5,67	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13		
				42,37	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13		

Avtale ang. brygge på Gnr. 43 Bnr. 33 i Tjøme kommune.

Det vises til tinglyst avtale av 27.10.1962 som blant annet gir Gnr. 43 Bnr. 86 rett til bryggeplass på brygge og lagringsplass for oppbevaring av båt på eiendommen Gnr. 43 Bnr. 33.

Bryggen trenger rehabilitering, og det må i tillegg ryddes noe stein utenfor og ved siden av bryggen. Steinene som evt. må tas opp legges på stripen av steiner som går utover på Gnr. 43 Bnr. 33. Eierne av Gnr. 43 Bnr. 86 ønsker at rehabilitering av bryggen kan starte høsten 2016 - og er villig til å dekke kostnadene ved dette. Arbeidet skal utføres av Kyst og Sjøservice AS på Tjøme, som har erfaring med slikt arbeid. Antatt kostnad i følge anbud er i alt 134 000 kroner.

Eiere av Gnr. 43 Bnr. 86 vil disponere bryggeplassen sydøst for bryggen, som også kan anses å være riktig side i forhold til arrondering av eiendommene. Videre ønsker man å få lagt ut ankerfeste sydøst for bryggen samtidig med at rehabiliteringen mv. pågår.

Det er enighet mellom eierne av 43/33 og 43/86 om å ha et fleksibelt opplegg, slik at båter kan settes ut og trekkes opp der det er hensiktsmessig.

Eierne er for øvrig enige om at tidligere tinglyst avtale (av 27.10.1962) fullt ut gjelder, og at man må påregne noe videre vedlikehold. Kyst og Sjøservice har således anslått at en kanskje må rydde stein ved bryggen hvert 3 til 4 år. Slike kostnader vil da bli fordelt med 50 % på hver av partene. Vedlikehold vil finne sted når en av partene krever det.

Denne avtale vil bli tinglyst. Kostnader ved dette dekkes av 43/86.

Oslo 23. november 2016

Hjemmelshavere av Gnr. 43 Bnr. 33

Tone Aass Skridshol

Tone Aass Skridshol

Ina Aass Skridshol

Ina A. Skridshol

Rebecca Skridshol Robertsen

Rebecca Skridshol Robertsen

Thea Aass Skridshol

Thea Aass Skridshol

Bryggeavtale, 23.11.16

Hjemmelshavere av Gnr. 43 Bnr. 86

Tiril Vogt

Tiril Vogt

Per Arild Garnåsjordet

Per A. Garnåsjordet





Tjøme kommune
virksomhet teknikk og miljø

Saksbehandler: Hilde Stegen
Direkte telefon: 33 06 78 84
Vår ref.: 11/1879
Arkiv: GB-43/86, FA-L42
Deres ref.:

Dato: 02.03.2011

Sigmund Arnesen
Gamle Ringeriksvei 243

1353 BÆRUMS VERK

Grepanveien Øst 30 - 43/86 - Ferdigmelding

Ferdigattest er gitt for			
ARKIVSaksnr	Løpenr		
09/520	11/1879		
Eiendom/byggested	Grepanveien Øst 30 - 43/86 - Melding om tiltak		
Bygningsnummer	163895609		
	Gbnr	Festenr	Seksjonsnr
	43/86		
Vedtak om tillatelse er fattet av	Vedtak dato	Saksnr	
	04.06.2009	D 393/08	

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Tjøme Arkitektkontor Koløkka 1 3148 HVASSER	Sigmund Arnesen Gamle Ringeriksvei 243 1353 BÆRUMS VERK

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
Tillatelse etter søknad	

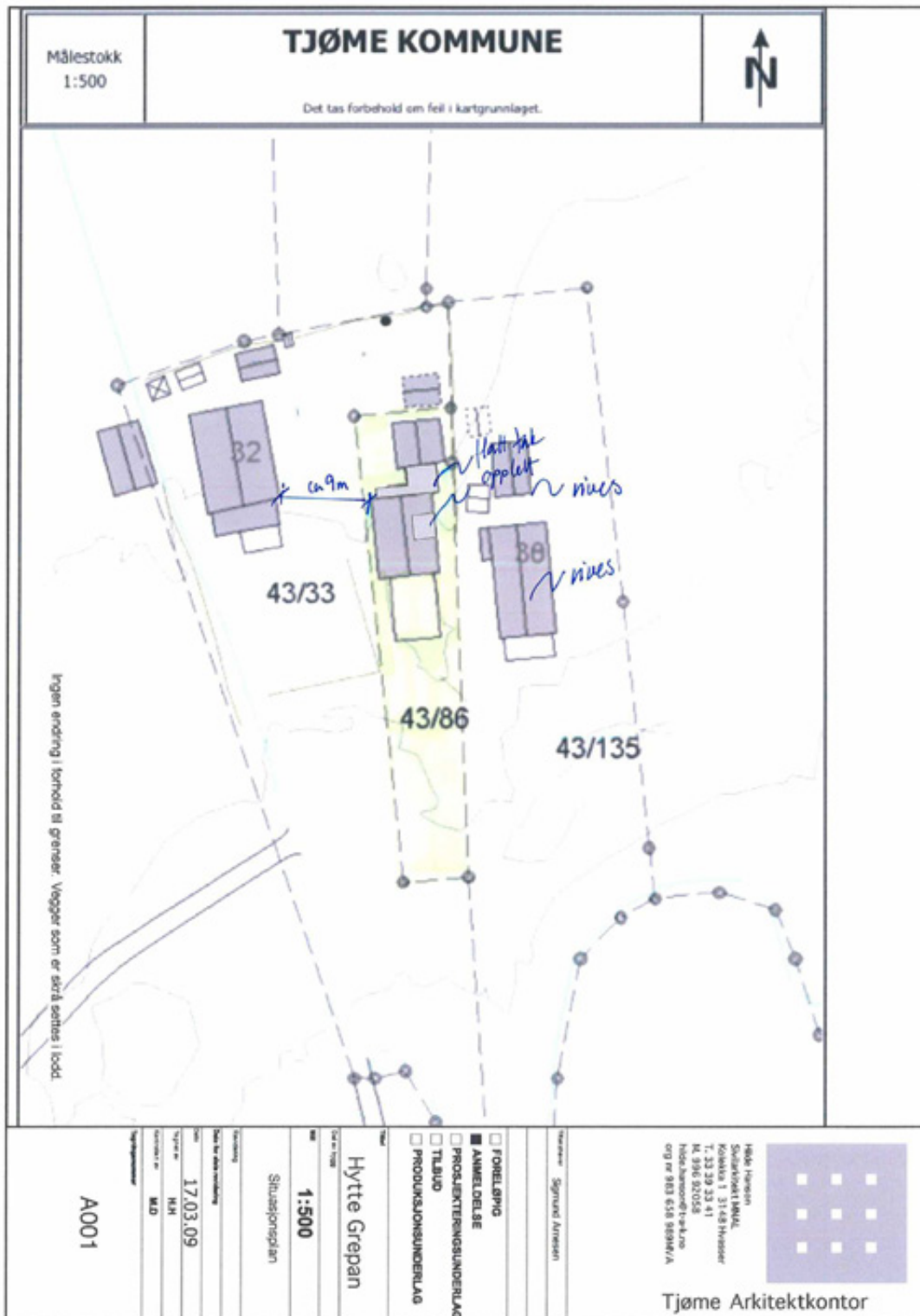
Spesifikasjon
Ferdigattesten omfatter: Fasadeendring og lite takopplett
Merknader Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser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

Med hilsen

Hilde Stegen
tekniker

Postadresse: Rødsgata 36, 3145 Tjøme
Besøksadresse:
E-post: postmottak@tjome.kommune.no

Telefon: 33 06 78 00
Telefaks: 33 06 78 01
Internett: www.tjome.kommune.no
Bank:
Org. nr.:



FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Hans Petter Skridshol,
W. Thranesgt. 6 B,
OSLO 1

Journalnr.
43/86
Dato, avsluttende synsforr.
31/10-1977

Arbelssted	Gnr. 43, bnr. 86 - Midtgården
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Innbygging av overbygget terrasse
Byggherre	Hans Petter Skridshoel
Byggemelder	Hans Petter Skridshol
Ansvarshavende	Charles Berg

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

Merknader :

Tjøme den 31/10-1977

R. Andresen

Reidar Andresen
bygn.kontr.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr Hans P. Skridshol,
W. Thranesgt. 6 B,
OSLO 1.

Journalnr.
43/86
Dato, avsluttende synsforr.
1/3-74

Arbelssted	43/86 - Megården
Arbeidets art	Tilbygg 6,9 m ²
Bygningens art	Hytte
Byggherre	Hans P. Skridshol
Byggemelder	Hans P. Skridshol
Ansvarshavende	Hans P. Skridshol

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

Merknader :

Tjøme den 1. mars 1974

R. Andresen
bygn.kontr.



Færder kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3811 - Færder kommune	243	86	0	0	Grunneiendom	STABBURSNAUSTET	Ja	395,6	400	0-Ikke oppgitt
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner		Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt	Nord: 6547935.34 Øst: 581070.87 System: EPSG:25832		
27.07.1962	Nei	Nei								
FORRETNINGER										
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato			Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020					243/86	0		
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018					243/86	0		
Skylddeling	27.07.1962				E21-51	Avgiver	243/33	-400		
						Mottaker	243/86	400		
BYGNINGER										
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe			Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt		
163895609	Fritidsbygg(hytersommerh. ol	Annet som ikke er næring			Tatt i bruk	0	90	90		
ADRESSER										
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser				
Grepanveien øst	30			Nord: 6547947 Øst: 581069 System: EPSG:25832		Stemmekrets 1-TJØME SKOLEKRETS 1-LINDHØY Grunnkrets 811-Bjørnevåg Postnummerområde 3145-TJØME Kirkesokn 1-Tjøme				
KOMMUNAL TILLEGGSDDEL										
Bruk av grunn	Referanser									
F-Fritidseiendom	E-Eldre grensebeskrivelser: 21-51									
KULTURMINNER										
Lokalitetssnr	Art	Vernetype			Kategori	Matrikkelføringsdato				
						Tilknyttede matrikkelenheter				
08.06.2023 13:30:28 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).										
Side 1 av 2										

08.06.2023 13:30:26 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 2

GRUNNFORURENSING		Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak		
Lokalitetssnr	Lokalitetsnavn							
TEIGER	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter				
395.6	Nord: 6547935.34007188 Øst: 581070.8699967 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei				
ANLEGGSPRØIEKSONSFLATER	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium					
Areal								
Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.								
Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddeklarer. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.								
Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.								
Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.								
Det tas forbehold om feil og mangler.								
KOMMENTARFELT:								



Færder kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET												
Kommune												
3811 - Færder kommune			Gnr	Bnr	Fnr	Snr						
			243	86	0	0						
BYGNING												
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe								
Fritidsbygg(hyftersommerh. ol	163895609	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring			Areal bolig	Areal bebyggd	Areal annet	Areal totalt		
							0	7	90	90		
Representasjonspunkt												
Nord: 6547947 Øst: 581069			System: EPSG:25832			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse Tatt i bruk			
						Nei	0					
Bygningstatushistorikk												
RA-Rammetillatelse		Dato		Registrertdato								
		03.09.1962		25.08.2008								
IG-Igangsettingstillatelse		07.05.1963		25.08.2008								
TB-Tatt i bruk		15.12.1963		25.08.2008								
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
H0101	Fritidsbolig	90	4	Kjøkken	2	2	Grepanveien øst 30	243	86	0	0	
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Boenheter	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Hovedetasje	0	0	0	0	0	68	68				
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Boenheter	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Loft	0	0	0	0	0	22	22				
Referanse												
B-Bygningsrådsvedtak: 222/77												
Referanse												
B-Bygningsrådsvedtak: 460/72												
Referanse												

B-Bygningsrådsvedtak: 122/93

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

 Færder kommune	Planstatus				
MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3811 - Færder kommune	243	86	0	0	Grepanveien øst 30, 3145 TJØME
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN					
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til					Plan (vedtaksdato)
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende					Kommuneplan (31.1.2018)
395.53m ²					Areal
GJELDENDE REGULERING					
Ligger eiendommen i et regulert område?					
Nei					
BEBYGGELSESPLAN					
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?					
Nei					
MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK					
Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?					
Nei					
REGULERING UNDER ARBEID					
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?					
Nei					
PLANFORSLAG					
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?					
Nei					
KOMMENTARFELT:					

08.06.2023 13:30:48

Side 1 av 2

Det tas forbehold om feil og mangler.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GREPAN KYSTPENSJONAT, TJØME KOMMUNE

Vedtatt av Tjøme Kommunestyre 27.06.2007.
Sak 42/07.

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en utbygging av området til et moderne leilighetshotell og fritidsanlegg, med konferansesenter, badeanlegg og gjestebrygge.

§ 1 REGULERINGSFORMÅL

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:
Byggeområder

- Felt 1-2: område for leilighetshotell/ fritidsanlegg (fritidsleiligheter/ hotell/ konferansesenter/ badeanlegg)
- Felt 3: område for fritidsanlegg (parkering/ grøntanlegg/ aktivitetsområde)

Frnområder

- kyststi (FKS)

Spesialområder

- naturområde/ friluftsområde (SPNF1-2)
- naturområde/ friluftsområde i sjø (SPNFS)
- badeområde/ friluftsliv på land (SPBFL 1-2)
- badeområde/ friluftsliv i sjø (SPBFS1-2)
- småbåtanlegg på land (SPSL)
- småbåtanlegg i sjø (SPSS)
- bevaring av vegetasjon (SPBV)

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.2 Rekkefølgebestemmelser

- 2.2.1 Før brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt 1 og 2 gis, skal offentlige veier fra krysset RV 308/ Gunnarsrødveien og frem til planområdet være opparbeidet i hht detaljplan godkjent av kommunen og Statens vegvesen.
- 2.2.2 Før igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor felt 1 og 2 gis, skal det foreligge detaljert landskapsplan/ utomhusplan for felt 1-3, godkjent av plan- og miljøutvalget. Anleggene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt 1 og 2 gis.
- 2.2.3 Før anleggsarbeidene på Grepan starter skal gang-/sykkelvei langs RV 308 frem til Moveien være ferdig opparbeidet.
- 2.2.4 Før brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt 1 og 2 gis skal friområde kyststi (FKS) være opparbeidet i hht detaljplan godkjent av kommunen.
- 2.2.5 Allmennhetens rett til parkering og fri ferdsel fra parkeringsplassen i felt 3 og sydover til kyststien skal sikres som en tinglyst rettighet, som en heftelse på eiendommen.

§ 2.3 Tekniske anlegg

Detaljplaner for tekniske anlegg (vei, vann og avløp) skal godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes. Anleggene skal bygges og ha en kvalitet samsvarende med gjeldende kommunal standard.

§ 2.4 Parkering

Ved dimensjonering av garasje- og biloppstillingsplasser og parkeringsareal skal følgende kriterier være retningsgivende:

- 1 plass pr hotellrom
- 0,8 plasser pr leilighet
- 1 plass pr estimert ansatt, begrenset oppad til ett skift
- 30 plasser for gjesteparkering, hvorav 10 plasser til allmennhetens bruk
- 2 plasser for bussparkering

§ 2.5 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer, T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer, forskrifter eller vedtekter for veitrafikkstøy skal gjelde innenfor planområdet. Eventuelle nødvendige skjermingstiltak skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.

§ 2.6 Tilgjengelighet

Bebyggelse, anlegg og uteområder innenfor planområdet skal ha en utforming som sikrer god tilgjengelighet for alle grupper, jf. Statlig rundskriv, T-5/99 B.

§ 2.7 Utforming

Bebyggelse og anlegg innenfor området skal ha en utforming og materialbruk som gir høy arkitektonisk kvalitet og som viderefører elementer fra kystens byggeskikk. Bebyggelsen skal gi en materialbruk og farger som medfører et dempet visuelt inntrykk sett fra omgivelsene. Med unntak av glass tillates ikke blanke/reflekterende flater.

§ 2.8 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker - om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

§ 3.1 Område for leilighetshotell/ fritidsanlegg - felt 1 og 2

- 3.1.1 Felt 1-2 kan benyttes til bebyggelse for leilighetshotell/ fritidsanlegg, herunder fritidsleiligheter, hotell, konferansesenter, badeanlegg/ spa med tilhørende funksjoner, herunder mindre forretningsvirksomhet.
- 3.1.2 Leaseback-perioden for fritidsleilighetene skal være minimum 9 måneder. Dette tinglyses som en heftelse på leilighetene.
- 3.1.3 Maks tillatt totalt bruksareal (T-BRA) innenfor felt 1, T-BRA = 7.000 m². Maks tillatt totalt bruksareal (T-BRA) innenfor felt 2, T-BRA = 5.000 m². 1000 m² av totalt bruksareal innenfor både felt 1 og 2 skal legges under bakkenivå. Parkeringskjeller/-anlegg og bruksareal som i sin helhet ligger under terreng, overbygde utearealer, terrasser, balkonger og utendørs trappeanlegg regnes ikke med i tillatt totalt bruksareal (T-BRA). For glassoverdekkede lysgårder skal T-BRA beregnes kun for faktisk gulvareal, dvs uten beregningsplan for hver 3,0 m høyde.
- 3.1.4 Maks byggehøyder for ulike deler av felt 1 og 2 er angitt på plankartet. Maks tillatte mønehøyder innenfor felt 1 og 2 er c+15,0 m. Utover angitte maks mønehøyder tillates det oppført takoppbygg for heis, trapper og tekniske rom.

Innenfor byggegrensen på øvrige deler av felt 1 og 2 kan det oppføres bebyggelse med maks byggehøyde på c+9,0 m.

- 3.1.5 Utenfor angitt byggegrense i felt 1 kan det oppføres mindre konstruksjoner, installasjoner og overdekninger som er i tråd med områdets formål og bruk.

Utenfor angitt byggegrense i felt 2 kan det anlegges svømmebasseng, mindre konstruksjoner, paviljongbygg for servicefunksjoner, samt installasjoner og overdekninger som er i tråd med områdets formål og bruk. Paviljongbygg kan ha et maks bruksareal T-BRA = 50 m² pr enhet, og totalt bruksareal kan være maks T-BRA = 100 m². Bruksarealene skal inngå i maks tillatt totalt bruksareal (T-BRA) for felt 2.

- 3.1.6 Innenfor feltene tillates inngrep i terreng, herunder masseuttak, oppfylling, terrassering og bearbeiding. Vesentlige sprengningsarbeider i fjellkollen mot øst tillates ikke.

Innenfor feltene tillates det etablert nedkjøringsrampe til parkeringskjeller tilknyttet bebyggelsen innenfor felt 1-2. Lokalisering og utforming skal vises i godkjent landskapsplan/ utomhusplan for feltet.

Ved søknad om rammetillatelse for bebyggelse innenfor feltene skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, og eventuelle støttemurer.

- 3.1.7 Bebyggelsen kan ha flate tak. Det tillates etablering av takterrasser og takhager.
- 3.1.8 Allmennheten skal ha tilgang fra felt 3 mot Haukevikaområdet og til sjøen gjennom felt 1-2.
- 3.1.9 Innenfor vestre del av felt 1 skal det avsettes et skjermende vegetasjonsbelte i hele bebyggelsens lengde mot vest.

§ 3.2 Område for fritidsanlegg - felt 3

- 3.2.1 Felt 3 kan utvikles med parkeringsanlegg og grøntanlegg/ park, og til aktivitetsområde med idrettsbaner og tilhørende anlegg, tilknyttet leilighetshotell/ fritidsanlegg på felt 1 og 2.
- 3.2.2 Innenfor feltet tillates det oppført mindre konstruksjoner, paviljongbygg, kiosker for salg, samt installasjoner som er i tråd med områdets formål og bruk. Paviljongbygg og kiosker kan ha et maks bruksareal T-BRA = 60 m² pr enhet, og totalt maks bruksareal innenfor feltet kan være T-BRA = 300 m².
- 3.2.3 Innenfor feltet tillates inngrep i terreng, herunder masseuttak, oppfylling, terrassering og bearbeiding.

Innenfor feltet tillates det etablert nedkjøringsrampe til parkeringskjeller tilknyttet bebyggelsen innenfor felt 1-2. Lokalisering og utforming skal vises i godkjent landskapsplan/ utomhusplan for feltet.
- 3.2.4 Tilgjengelighet for allmennheten, fra adkomstveien til Haukevika og til sjøen, skal sikres gjennom felt 3.

§ 4 FRIOMRÅDER

§ 4.1 Kyststi - FKS

- 4.1.1 Området skal benyttes til kyststi gjennom planområdet. Innenfor området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter plan- og miljøutvalgets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som kyststi.
- 4.1.2 Kyststi skal opparbeides/ tilrettelegges i inntil 2,0 m effektiv bredde innenfor området, etter egen detaljplan som skal være godkjent av kommunen.

§ 5 SPESIALOMRÅDER

§ 5.1 Naturområde/ friluftsområde - SPNF 1-2

- 5.1.1 Områdene skal benyttes til naturområde/ friluftsområde. Innenfor områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter plan- og miljøutvalgets skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon som natur- og friluftsområde.
- 5.1.2 Det skal kunne tillates spesielle tilretteleggingstiltak, for adkomst til og gjennom områdene, etter egen detaljplan som skal være godkjent av plan- og miljøutvalget, før tiltaket iverksettes.
- 5.1.3 Naturlig terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Inngrep i terreng og vegetasjon utover tiltak angitt i pkt 5.1.2, herunder lagring, tilrigging og massedeposering, tillates ikke.

§ 5.2 Naturområde/ friluftsområde i sjø - SPNFS

- 5.2.1 Området skal benyttes til naturområde/ friluftsområde i sjø. Innenfor området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter plan- og miljøutvalgets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som natur- og friluftsområde i sjø.
- 5.2.2 Innenfor området er utfylling, massedeposering, dumping og mudring ikke tillatt.

§ 5.3 Badeområde/ friluftsliv på land - SPBFL 1-2

- 5.3.1 Områdene kan benyttes som badeområde og område for friluftsliv, og SPBFL 2 kan utvikles med badestrand. Uttak av masser, mudring, utfylling med sand og etablering av brygge som adkomst til småbåtanlegget er tillatt.
- 5.3.2 Eksisterende tre, avmerket på plankartet innenfor område SPBFL 2, skal bevares og skjøttes. I anleggsperioden skal det etableres sikringstiltak som ivaretar trekrone og røtter.
- 5.3.3 Innenfor områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter plan- og miljøutvalgets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som badeområde og område for friluftsliv.
- 5.3.4 Områdene skal være tilgjengelige for allmennheten.

§ 5.4 Badeområde/ friluftsliv i sjø - SPBFS 1-2

- 5.4.1 Område SPBFS 1 kan utvikles med badestrand, og områdene SPBFS 1-2 kan benyttes som badeområde og område for friluftsliv. Uttak av masser, mudring og utfylling med sand er tillatt.
- 5.4.2 Innenfor områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter plan- og miljøutvalgets skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon som badeområde og område for friluftsliv.
- 5.4.3 Områdene skal være tilgjengelige for allmennheten.

§ 5.5 Småbåtanlegg på land - SPSL

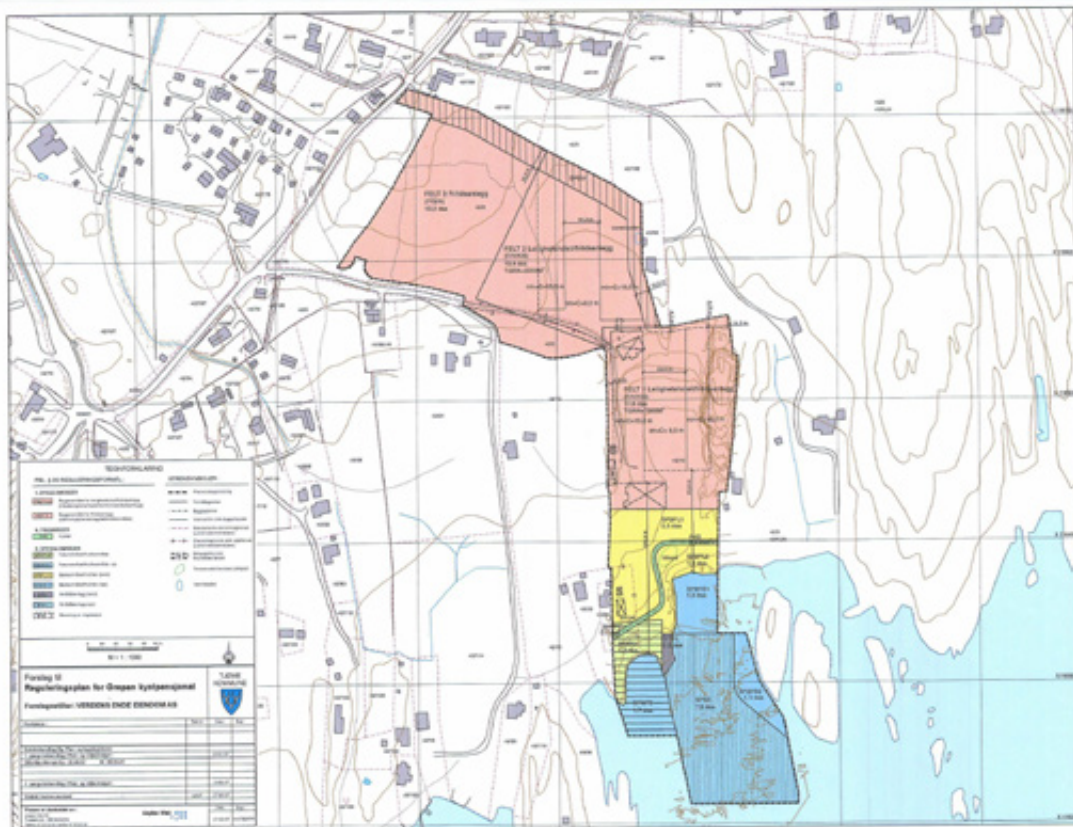
- 5.5.1 Området kan benyttes til småbåtanlegg/ gjestebrygge. Området kan også benyttes til bading og andre aktiviteter.
- 5.5.2 Innenfor området tillates det uttak av masser, mudring og etablering av brygger, samt anlegg tilknyttet varmpumpe, etter detaljplan som skal være godkjent av plan- og miljøutvalget før tiltak iverksettes.

§ 5.6 Småbåtanlegg i sjø - SPSS

- 5.6.1 Området kan benyttes til småbåtanlegg/ gjestebrygge. Området kan også benyttes til bading og andre aktiviteter. Maksimalt antall båtplasser settes til 65.
- 5.6.2 Innenfor området tillates det uttak av masser, utfylling, mudring, etablering av brygger, stupetårn, bølgebryter/ molo og anlegg tilknyttet varmpumpe, etter detaljplan som skal være godkjent av plan- og miljøutvalget før tiltak iverksettes. Stupetårn kan oppføres med maks høyde på 7,0 m målt fra nivå for normalvannstand.
- 5.6.3 Ved utforming av brygge, bølgebryter/ molo skal det sikres gjennomstrømning for å ivareta tilfredsstillende vannkvalitet.
- 5.6.4 Det er ikke tillatt å fortøye båter på utsiden av brygger, bølgebryter/ molo.

§ 5.7 Bevaring av vegetasjon - SPBV

- 5.7.1 Innenfor området avmerket på plankartet skal naturlig terreng og vegetasjon i størst mulig grad bevares. Inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og massedeposering tillates ikke. Ved skjøtsel skal det utvikles en artsrik og flersjiktet vegetasjon.
- 5.7.2 Det kan tillates spesielle tilretteleggingstiltak, gangstier mv. i inntil 3,0 m bredde for adkomst til og gjennom området. Tiltakene skal vises i utomhusplan for felt 1-3, som skal være godkjent av plan- og miljøutvalget, før tiltaket iverksettes.



Erklæring vedrørende gangrett over Gbr. 243/10

For å få gangrett over Gbr. 243 /10 som foreslått av Vestfold Jordskifterett avgir eiere av Gbr. 243/86 Stabburnastet følgende erklæring til Verdens Ende Nasjonalparkhotell:

1. Eiere av Gbr. 243/86 er kjent med den reguleringsplanen som foreligger for Gbr.243/10 i Færder Kommune.
2. Eiere av Gbr. 243/86 vil ikke på noen måte motsette seg en fremtidig utbygging av Gbr. 243/10 så lenge den holder seg innenfor gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder også båthavn mot syd som inngår i reguleringsplanen for eiendommen.

Oslo den 3.05.2018


Tiril Vogt


Per Arild Garnåsjordet

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.



Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEF.no](https://nef.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

GENERELT

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:

Grepanveien øst 30, 3145 Tjøme

OPPDRAG:

Oppdrag

KJØPESUM

Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til foretningsfører.)

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:

Dato: _____ Klokkeslett: _____ ØNSKET OVERTAGELSE:

Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:

Låneinstitusjon, kontaktperson med tlf. nr. / evt. egenkapital:

EVENTUELLE FORBEHOLD:

- ☐ Ja, takk jeg ønsker en gratis markedsvurdering av egen bolig.
- ☐ Jeg er forbruker
- ☐ Jeg er ikke forbruker og bekrefter at jeg er kjent med at selger da selger eiendommen «as is» og at jeg da kun kan reklamere på feil/mangler i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forholdene ellers.

Navn _____ F. nr. _____
Navn _____ F. nr. _____
Adresse _____ Post nr. _____
E-post _____ Tlf. _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og gjort seg kjent med salgsoppgaven med tilhørende vedlegg og besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede bekrefter videre at han er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker til at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Z Eiendom AS anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen. Alternativt kan bud skjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr e-post til megler eller meglerkontoret. NB Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet.

NB. Det gjøres oppmerksom på at det kun er selgerens pantobligasjoner/lån som er påheftet eiendommen som vil bli innfridd og slettet. Eiendommens øvrige rettigheter/forpliktelser vil bli stående på eiendommen og vil få prioritert foran kjøpers eventuelle nye lån. Det er kjøpers ansvar å sørge for at ens egen finansinstitusjon blir gjort kjent med disse forhold og innvilger finansiering i tråd med dette.

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis, med en frist, som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig, dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp, er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Jesper Snekkestad

Partner - Eiendomsmegler MNEF

Telefon 90 85 25 27

Epost jesper@z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

Org.nr: 988 024 082

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

post@z-eiendom.no
www.z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy