

A photograph of an outdoor terrace. In the foreground, a round wooden table is set with a stack of blue and white plates, several clear glasses, and a blue and white ceramic sugar bowl. A blue umbrella is open over the table. To the left, a blue vase holds a bouquet of purple flowers. The background shows a wooden fence and a wooden chair.

aktiv.

Neholmveien 31, 3145 TJØME

**Fantastisk ferieparadis - Sjønært -
Båtplass, badstue og badestamp -
Høyt og frittliggende - Stor og
solfyllt terrasse**



Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

Tea Wærland

Mobil 930 50 261
E-post tea.werland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 850 000,-
Omkostn.: Kr 197 600,-
Total ink omk.: Kr 8 047 600,-
Selger: Peder Oluf Krogh
Karin Krogh

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 85/99 kvm
Tomtstr.: 1066.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 226, bnr. 153
Oppdragsnr.: 1312250027

Ditt nye ferieparadis?

Idyllisk fritidseiendom med egen båtplass – Sjønær perle i attraktivt område
Drømmer du om en fritidseiendom som kombinerer nærhet til sjøen, moderne komfort og romslige løsninger? Denne fantastiske eiendommen tilbyr alt du trenger for avslappende dager ved vannet, med egen båtplass og gangavstand til både strand og brygge. Eiendommen er innredet med fire soverom, hvorav de to godkjente er i hovedetasjen.
De åpne og romslige løsningene gir en lys og luftig atmosfære, perfekt for både små og store samlinger. Etter en dag på sjøen kan du nyte avslapning i den private badstuen eller ta et forfriskende bad i den utendørs badestampen. Ikke minst har du terrasse rundt store deler av hytta med sjøglimt. Tomten er pent opparbeidet med svarberg som minner deg på hvor du er i landskapet.



Innhold

Velkommen2
Plantegning32
Om eiendommen36
Tilstandsrapport48
Egenerklæring66
Nabolagsprofil71
Kart73
Situasjonskart74
Vann og avløp75
Oversikt VA ledninger78
Byggtegninger80
Ferdigattest85
Forbrukerinformasjon90
Budskjema91



En moderne hytte fra 2014

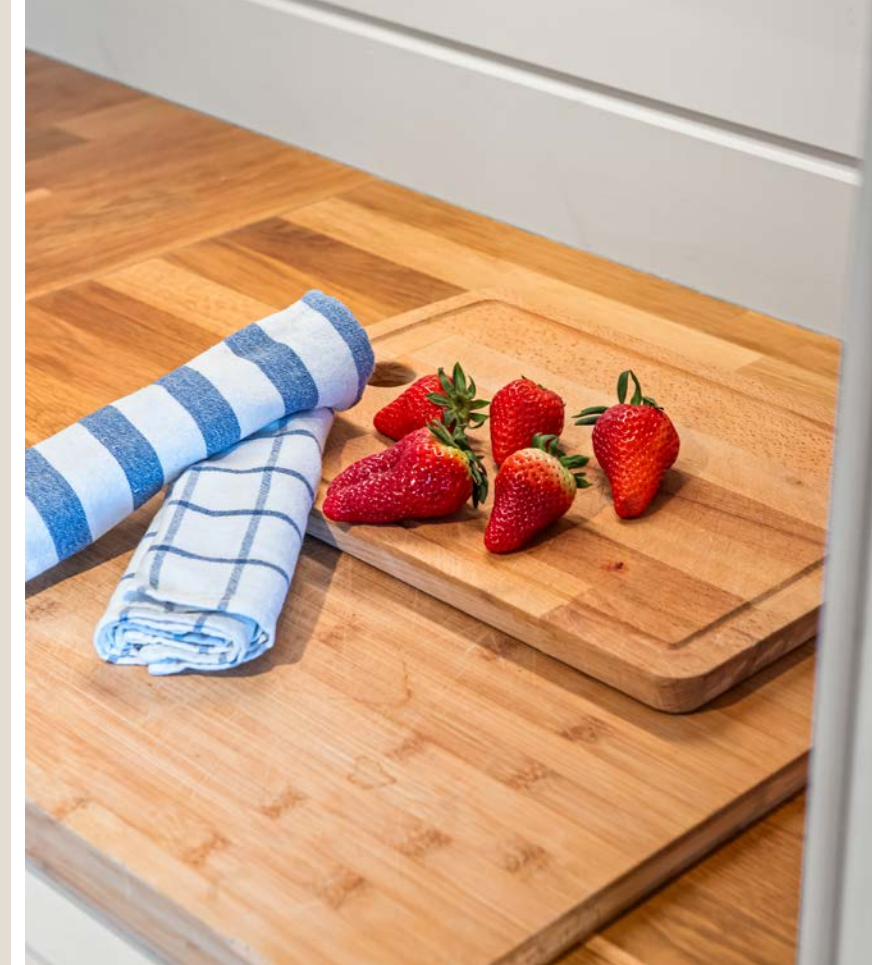




Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer



Sommerferien blir liksom litt ekstra når man er på hytta på Tjøme!





Selv på badet kommer det naturlig lyset inn



Badet er flislagt og innredet med dusj, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.





I tillegg til badet finnes et separat toalettrom med servant – en praktisk løsning for hytte med flere soveplasser.











Nyt livet på hytta både ut og inne!



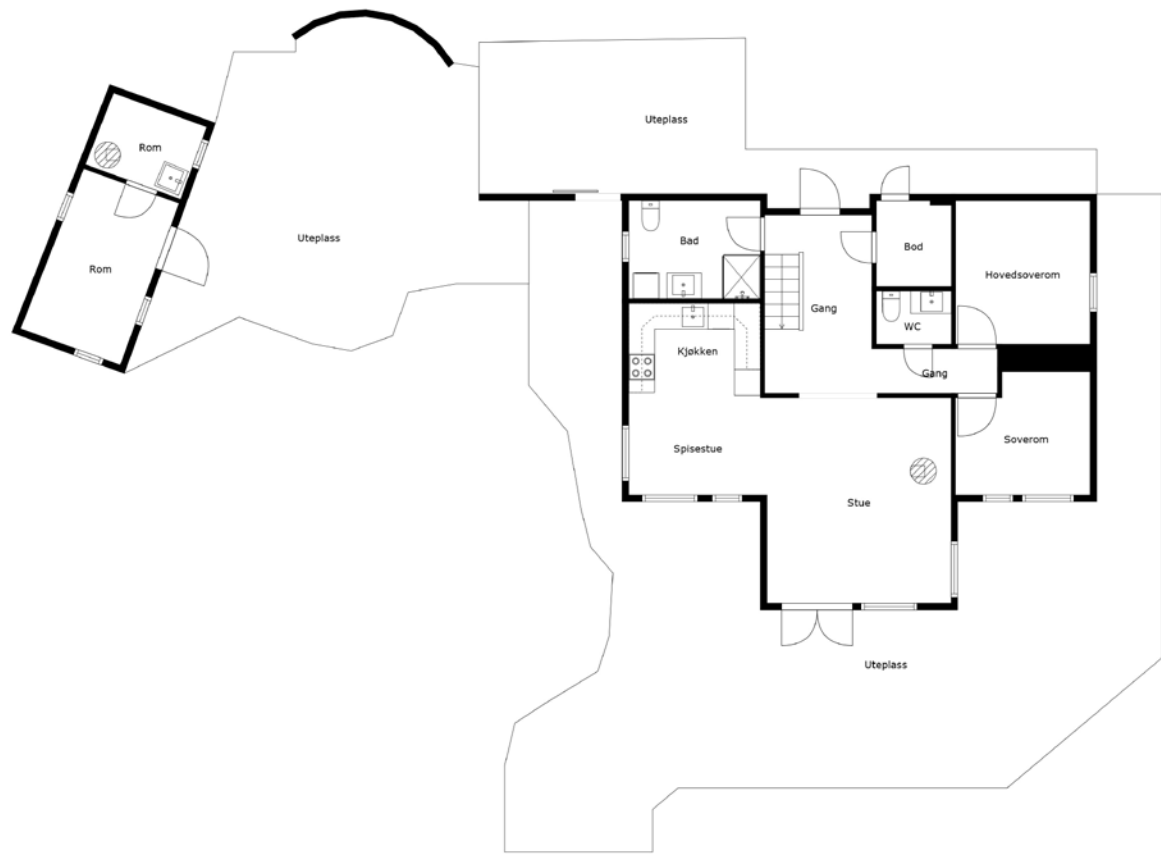






Plantegning

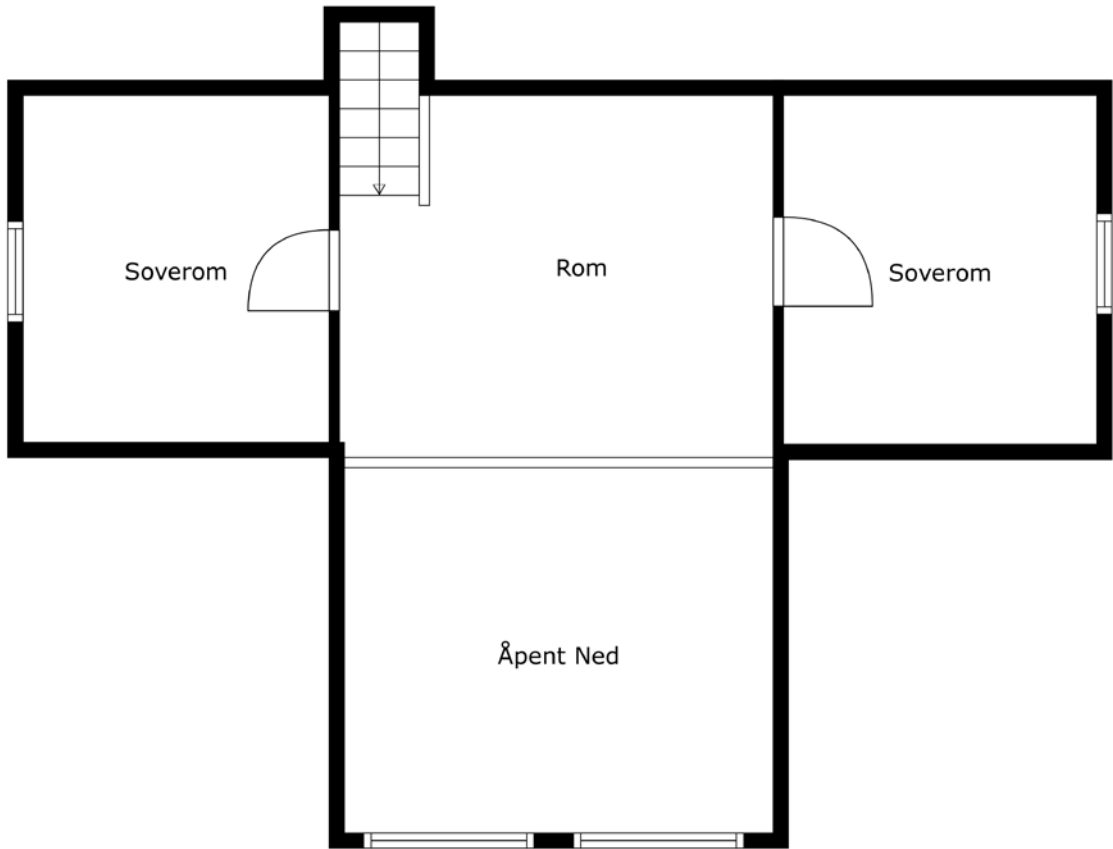
1. etasje



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 85 m²
BRA - e: 14 m²
BRA totalt: 99 m²
TBA: 60 m²

Fritidsbolig
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 85 m² Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Toalettrom, 2 soverom, Stue/kjøkken, Bod

TBA fordelt på etasje
1. etasje
60 m²

Anneks/bod
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 14 m² Bod, Badstue

Ikke målbare arealer
Hems har ikke målbart areal som følge av lav takhøyde. Takhøyden på hems er målt til ca. 189 cm. Målbart areal skal være over 1,9 meter. Gulvarealet på hems er målt til 35m².

Hemsen består av: Loftstue, 2 soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: På tegninger er loftsetasje tegnet inn som loftsrom, men loft er innredet med stue og soverom.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1066.9 m²

Tomtebeskrivelse
Tomten er tilnærmet flat med noe naturlig fjell, og fremstår som lettstelt og barnevennlig. Det er kun ca. 200 m til sjøen.

Beliggenhet
Sjønær og idyllisk beliggenhet på Tjøme.

Fritidsboligen i Neholmveien 31 ligger vakkert og fredelig til på populære Tjøme, i Færder kommune. Her får du en ekte hytteidyll med nærhet til sjøen, vakker natur og alt det den norske skjærgården har å by på. Eiendommen ligger i et stille og rolig område med begrenset trafikk – perfekt for avslapning og rekreasjon hele året.

Fra eiendommen er det kort vei til flere flotte badeplasser, svaberg og båthavner, og området byr på fantastiske muligheter for bading, padling, båtliv og fisking. Du har også umiddelbar tilgang til flotte turområder og kyststier som snor seg langs havet og gjennom naturskjønne landskap.
--

Tjøme sentrum ligger bare noen minutters kjøring unna og tilbyr dagligvarebutikker, spisesteder, gallerier og andre servicetilbud. Det er også kort vei til Verdens Ende – et av Vestfolds mest kjente turmål med spektakulær utsikt, kafé/restaurant og nasjonalparkbesøkssenter.
--

Avstanden til Tønsberg er kort med bil eller med bussforbindelser. Derfra er det videre enkel tilgang til E18 og byer som Sandefjord, Larvik og Oslo.

Neholmveien 31 er en sjelden mulighet til å sikre seg en fritidsbolig i naturskjønne og sjønære omgivelser på Tjøme – et område som kombinerer sjelefred, naturopplevelser og skjærgårdsidyll på sitt aller beste.
--

Velkommen til et sommerparadis på Tjøme/Brøtsø!

Adkomst
Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen
Området består hovedsakelig av fritidsboliger.

Offentlig kommunikasjon
Offentlig transport
fly :Sandefjord lufthavn Torp 55 min med bil
Tog: Tønsberg stasjon 33 min med bil
Buss: Rød Brøtsø 5 min gange
Buss: Holme 7 min gange

Avstand til byer:
Tønsberg 32 min med bil
Skien 1 t 31 min med bil
Oslo 1 t 45 min med bil

Bygningssakkyndig
Arvid Lysgård AS;

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Rapporten omhandler en fritidsbolig, med opprinnelse fra 2014. Bygget er oppført i tre over støpt plate på mark. Anneks/bod fra 2016, er oppført i tre over ringmur i pusset leca. Eiendommen fremstår som vedlikeholdt, og det er i hovedsak kun observert svekkelser som skyldes normal elde og slitasje. På tak er det imidlertid observert at det ikke er montert snøfangere og stigtrinn til pipe, og dette er at avvik iht. krav som var gjeldende da hytta ble bygget. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr.

UTVENDIG
Hytta er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Det er taktekkingen av pappshingel, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Det er takkonstruksjonen med A-takstoler i tre. Deler av takkonstruksjon er plassbygget. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og ytterdører i tre. Det er terrasser i tre over terreng.

INNSENDIG
Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Boligen har isolert stålpipeline og vedovn i stue. Hytta er oppført over støpt plate på mark. Mellom 1. etg. og hems er det etasjeskillere av trebjelkelag. Innvendig har boligen

malte fyllingsdører.

VÅTROM

Bad/vaskerom er innredet med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er fremvist i form av FDV- dokumentasjon og ferdigattest. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra hall, rett bak dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom innredet med servant og toalett. Det er gulv i tre og trepanel på vegger og i tak. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på bad. Det er rør-i-rør, samt noe kobberrør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på ca. 100 liter, er innebygget i kjøkkenbenken, med ekspansjonsventil korrekt tilsluttet avløp. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod. El- anlegget er i hovedsak fra byggeår, men det ble

gjort noen mindre endinger på EL - anlegget i 2015. Alt utført arbeid er gjort av fagfolk, og dokumentasjon er fremvist.

TOMTEFORHOLD

Støpte betongfundamenter på stabile masser. Det er støpt plate på terreng med isolittelementer e.l. Det er på befaringsdagen ikke observert tegn til setninger i bygget. Grunn og fundamenter antas derfor å være stabile. Det er drenering fra byggeår, bestående av drenerende masser og drensrør i grunnen. Rundt hytta er tomten tilnærmet flat. Deler av tomten består av kupert fjell. Det er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra byggeår. Eier opplyser at det er en spetikpumpe plassert i en kum som er nedgravd på eiendommen. Septikpumpen pumper septiken til det offentlige nettet. Selger opplyser videre at det ble montert ny pumpe i 2015, dette da det tidligere var en feil på anlegget.

Anneks/bod

Frittstående anneks/utebod, fra 2016. Bygget er oppført i tre over ringmur i pusset leca. Det er pappshingel på tak, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Bygget er innredet med en bod og badstue. I badstue er det fliser på gulv og trepanel på vegger og i tak. Det er sittebenker i tre. Badstue blir oppvarmet med en vedovn som er tilkoblet en stålpipe. I badstue er det lagt opp et provisorisk opplegg for vann- og avløp, dette fremstår som ufagmessig montert. Det er vann fra hageslangen , og

avrenning av avløpsrør direkte til terreng. Ellers er det på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Lovlighet

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. På tegninger er loftsetasje tegnet inn som loftsrom, men loft er innredet med stue og soverom.

Anneks/bod

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger Det foreligger tegning for anneks/bod, men denne er ikke byggemeldt. I Færder kommunens eiendomsinformasjon, er bygget beskrevet som en bod/anneks som er fritatt for søknadspliktig.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Bygget terrasser og leegger av fagfolk: Bagn og Krogh AS.

Innhold

Fritidsboligen inneholder følgende rom i 1. etasje som Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Toalettrom, 2 soverom, Stue/kjøkken og Bod Loftsetasje inneholder loftsstue og 2 soverom. Anneks med bod og badstue.

Standard

Velkommen til Neholmveien 31 – en innholdsrik og koselig fritidsbolig på vakre Tjøme i Færder kommune! Her får du en solid og tiltalende hytte oppført i 2014, som er innredet med fire soverom,

loftsstue, moderne fasiliteter og et sjarmerende anneks med badstue. Alt ligger til rette for herlige dager ved kysten – enten du søker et fristed for helger og ferier, eller en hytte for helårsbruk.

Innvendig møter du en varm og lun atmosfære, med gjennomgående bruk av naturlige materialer som trepanel og furugulv. Planløsningen er både praktisk og romslig, med hele fire soverom, en koselig loftsstue, stue med vedovn, og kjøkken med heltre benkeplate og profilerte fronter. Kjøkkenet er godt utstyrt med oppvaskmaskin, platetopp, komfyr, ventilator og kjøleskap.

Badet er flislagt og innredet med dusj, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin. I tillegg finnes et separat toalettrom med servant – en praktisk løsning for hytte med flere soveplasser.

Hytta er utstyrt med isolert stålpipe og vedfyrt ovn, samt balansert vannsystem. Det elektriske anlegget har automatsikringer og ble delvis oppgradert i 2015. Det er også installert "ring hytta varm"-system fra Sikom. Det må kjøpes en ny boks til hytta som går på 3Gnettet (den eksisterende var tidligere på GSM). Denne er da tilkoblet alle gulvsensorer på badet, toalettrommet, gang og stue/kjøkken.

Boden er isolert (2016). Badstuen har flislagt gulv, trepanel, sittebenker og egen stålpipe.

Dette er en hytte som kombinerer sjarm, funksjonalitet og moderne komfort – med plass til både familie og gjester. Beliggenheten på Tjøme gir nærhet til både sjø, natur, turområder og skjærgårdsopplevelser.

Velkommen til Neholmveien 31 – en komplett

fritidsbolig med alt du trenger for å nyte livet på hytta, hele året!

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Veggkonstruksjon
Hytta er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning.
Det er avvik: Trekledning mot sør er noe værslitt, samt at det er observert at spiker dykker for langt inn i kledningsbord. Dype spikerhull øker faren for fuktskader.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak, men sørvegg bør på sikt påregnes malt. Ved maling av trekledning bør også dype spikerhull tettes med fugemasse e.l.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Terrasser i tre over terreng. Selger opplyser at terrasser delvis er bygget som egeninnsats.
• Det er avvik: Terrassegulv er litt misfarget og slitt, samt at det er registrert noe skjevheter på konstruksjonene.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak, men på sikt bør terrassegulv vaskes og overflatebehandles.

Overflater
Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
• Det er avvik: Det er kvistgjennomslag på trepanel

som er malt. Dette kan skyldes at det ikke er benyttet kvist- og sperregrunn før trepanel ble malt.
• Tiltak: Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak, men skal merker etter kvister fjernes, må trepanel overflatebehandles på nytt.

Innvendige trapper
Det er innvendig trapp i tre.
Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM
Overflater vegger og himling. Veggene har fliser. Det er malt trepanel i tak.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Det er kvistgjennomslag på trepanel i tak. Dette kan skyldes at det ikke er benyttet kvist- og sperregrunn før trepanel ble malt.
• Tiltak: Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak, men skal merker etter kvister fjernes, må trepanel overflatebehandles på nytt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM
Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til

gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN
Overflater og innredning
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Det er noen svimerker på benkeplate.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Benkeplate kan påregnes pusset og oljet på nytt.

1. ETASJE > TOALETTRUM
Overflater og konstruksjon
Toalettrom innredet med servant og toalett. Det er gulv i tre og trepanel på vegger og i tak. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg.
Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Vannledninger
Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på bad. Det er rør-i-rør, samt noe kobberrør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet.
Vurdering av avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør

merkes.

Forhold som har fått TG3:
Nedløp og beslag
Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l.
Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd
Det er lagt opp til fiber inn til hytteveggen om man ønsker det.

Parkering

Parkering på eiendommen
Det er elbil lader på hytteveggen

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

1197599

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Badet har varmekabler i gulv.
Vedovn i stue.

Det er mulig å varme opp hytta fra app (men må kjøpe ny boks som går på 3Gnettet da eksisterende boks går på GSM)

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 850 000

Kommunale avgifter

Kr 9 984

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Gebyrer:

Vann 5708+19,74 m3

Avløp: 1851 +31,23 m3

Renovasjon: 3434 -515 (sommer)

Feiing: 506

Forfall kvartalsvis (20.02 - 20.05 - 20.08 - 20.11)

Formuesverdi sekundær

Kr 1 406 250

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 226, bruksnummer 153 i Færder kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3911/226/153:

02.07.2012 - Dokumentnr: 529458 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles stikkrenner.

Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2002 - Dokumentnr: 6755 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3911 Gnr:226 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 15541 - Omnummerering

ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0723 Gnr:26 Bnr:153

01.01.2020 - Dokumentnr: 124875 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0729 Gnr:226 Bnr:153

01.01.2024 - Dokumentnr: 550289 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3811 Gnr:226 Bnr:153

02.07.2012 - Dokumentnr: 529458 - Best. om vann/

kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:226 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:226 Bnr:175

Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2012 - Dokumentnr: 529458 - Bestemmelse

om veg

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:226 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:226 Bnr:175

Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2012 - Dokumentnr: 529458 - Bestemmelse

om parkering

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:226 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:226 Bnr:175

Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2012 - Dokumentnr: 529458 - Bestemmelse

om båtplass

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:226 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:226 Bnr:175
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 9/1-2014 vedr. fritidsbolig.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: På tegninger er loftsetasje tegnet inn som loftsrom, men loft er innredet med stue og soverom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
09.01.2014.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen har privat avløpspumpe, denne ble oppgradert i 2015. Alle hytter i nabolaget har hver sin pumpeløsning.
Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Det er vannmåler på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til byggegrense, utbyggingsvolum, funksjonskrav og Fritidsbebyggelse.

Det er ikke igangsatt og foreligger ikke planforslag som vil berøre eiendommen per nå.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
7 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger
196 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

197 600 (Omkostninger totalt)
213 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
216 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 047 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 063 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 066 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 197 600

Betalingsbetingelser
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000 ,- oppgjørshonorar kr 6900 ,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000 ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Tea Wærland
Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner
tea.werland@aktiv.no
Tlf: 930 50 261

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, Nedre Langgate 43
3126 TØNSBERG
Tlf: 333 30 077

Salgsoppgavedato
30.05.2025



Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Neholmveien 31, 3145 TJØME
FÆRDER kommune
gnr. 226, bnr. 153

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 02.04.2025 Rapportdato: 04.04.2025 Oppdragsnr.: 12224-1529 Referansenummer: FB1933
Autorisert foretak: Metiri 2 AS Vår ref:



 Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

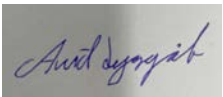


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Rapportansvarlig



Arvid Lysgård
Uavhengig Takstingeniør
arvid@metiri.no
906 87 327



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Rapporten omhandler en fritidsbolig, med opprinnelse fra 2014. Bygget er oppført i tre over støpt plate på mark. Anneks/bod fra 2016, er oppført i tre over ringmur i pusset leca.

Eiendommen fremstår som vedlikeholdt, og det er i hovedsak kun observert svekkelser som skyldes normal elde og slitasje. På tak er det imidlertid observert at det ikke er montert snøfangere og stigtrinn til pipe, og dette er at avvik iht. krav som var gjeldende da hytta ble bygget. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr.

Fritidsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hytta er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Det er taktekingen av pappshingel, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Det er takkonstruksjonen med A-takstoler i tre. Deler av takkonstruksjon er plassbygget. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og ytterdører i tre. Det er terrasser i tre over terreng.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Boligen har isolert stålpipeline og vedovn i stue. Hytta er oppført over støpt plate på mark. Mellom 1. etg. og hems er det etasjeskillere av trebjelkelag. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom er innredet med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er fremvist i form av FDV- dokumentasjon og ferdigattest. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra hall, rett bak dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom innredet med servant og toalett. Det er gulv i tre og trepanel på vegger og i tak. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på bad. Det er rør-i-rør, samt noe kobberrør i bygget. Samleskap for rør-

i-rør system er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på ca. 100 liter, er innebygget i kjøkkenbenken, med ekspansjonsventil korrekt tilsluttet avløp.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod. El- anlegget er i hovedsak fra byggeår, men det ble gjort noen mindre endringer på EL - anlegget i 2015. Alt utført arbeid er gjort av fagfolk, og dokumentasjon er fremvist.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpte betongfundamenter på stabile masser. Det er støpt plate på terreng med isolittelementer e.l. Det er på befaringsdagen ikke observert tegn til setninger i bygget. Grunn og fundamenter antas derfor å være stabile. Det er drenering fra byggeår, bestående av drenerende masser og drenerør i grunnen. Rundt hytta er tomten tilnærmet flat. Deler av tomten består av kupert fjell.

Det er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra byggeår. Eier opplyser at det er en spetikkpumpe plassert i en kum som er nedgravd på eiendommen. Septikpumpen pumper septiken til det offentlige nettet. Selger opplyser videre at det ble montert ny pumpe i 2015, dette da det tidligere var en feil på anlegget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

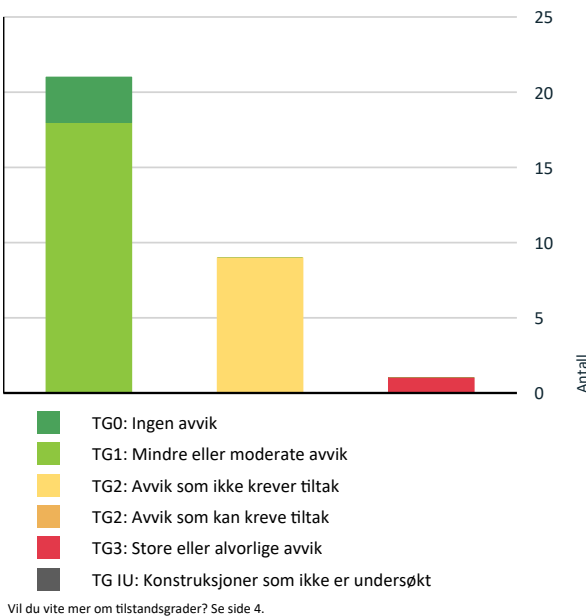
På tegninger er loftetasje tegnet inn som loftsrom, men loft er innredet med stue og soverom.

Anneks/bod

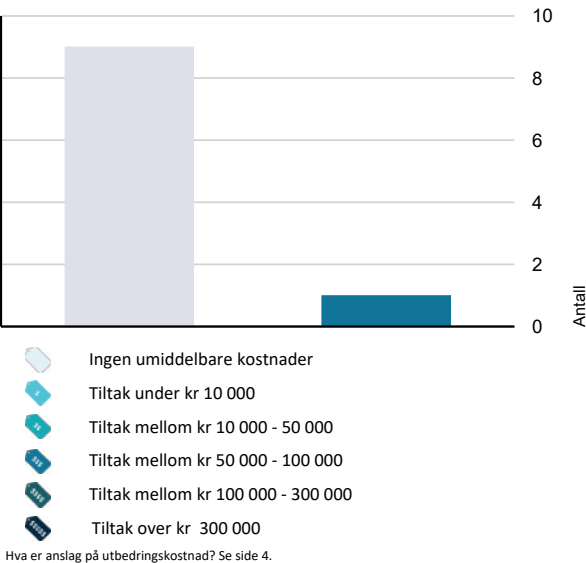
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det foreligger tegning for anneks/bod, men denne er ikke byggemeldt. I Færder kommunens eiendomsinformasjon, er bygget beskrevet som en bod/anneks som er fritatt for søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal.

Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkeplan og fra tak.

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

Hytta er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trekledning mot sør er noe værslitt, samt at det er observert at spiker dykker for langt inn i kledningsbord. Dype spikerhull øker faren for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak, men sørvegg bør på sikt påregnes malt. Ved maling av trekledning bør også dype spikerhull tettes med fugemasse e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det er ikke inspeksjonsmulighet av takkonstruksjoner, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert. Det er på befaringsdagen ikke observert avvik av betydning på synlige overflater. Det er fremvist tegninger og FDV- dokumentasjon på takkonstruksjonene.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

Det er ytterdører i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre over terreng. Selger opplyser at terrasser delvis er bygget som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassegulv er litt misfarget og slitt, samt at det er registrert noe skjevheter på konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak, men på sikt bør terrassegulv vaskes og overflatebehandles.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVEDIG

Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kvistgjennomslag på trepanel som er malt. Dette kan skyldes at det ikke er benyttet kvist- og sperregrunn før trepanel ble malt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak, men skal merker etter kvister fjernes, må trepanel overflatebehandles på nytt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Hytta er oppført over støpt plate på mark. Mellom 1. etg. og hems er det etasjeskillere av trebjelkelag.

Radon

Bygget skal være utført med forskriftsmessig radonsperre. Det er fremvist dokumentasjon i form av ferdigattest og i beskrivelse på tegninger.

Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

Innvendige trapper

Det er innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Innwendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår. Innredet med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er fremvist i form av FDV- dokumentasjon og ferdigattest.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Det er malt trepanel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kvistgjennomslag på trepanel i tak. Dette kan skyldes at det ikke er benyttet kvist- og sperregrunn før trepanel ble malt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak, men skal merker etter kvister fjernes, må trepanel overflatebehandles på nytt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra hall, rett bak dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen svimerker på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Benkeplate kan påregnes pusset og oljet på nytt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom innredet med servant og toalett. Det er gulv i tre og trepanel på vegger og i tak. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på bad. Det er rør-i-rør, samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 100 liter, er innebygget i kjøkkenbenken, med ekspansjonsventil korrekt tilsluttet avløp.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod. El- anlegget er i hovedsak fra byggeår, men det ble gjort noen mindre endinger på EL-anlegget i 2015. Alt utført arbeid er gjort av fagfolk, og dokumentasjon er fremvist.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist samsvarserklæring på alt utført arbeid.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert, men det er på befaringsdagen ikke observert avvik av betydning på de synlige delene av EL- anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er brannslukker og røykvarslere i hytta.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Støpte betongfundamenter på stabile masser. Det er støpt plate på terreng med isolittelementer e.l. Det er på befaringsdagen ikke observert tegn til setninger i bygget. Grunn og fundamenter antas derfor å være stabile.

TG 1 Fuksikring og drenering

Drenering fra byggeår, bestående av drenerende masser og drensør i grunnen. Det er ikke observert eller opplyst om problemer med fukt rundt boligen. Drenering antas derfor å ivareta sin funksjon.

TG 0 Terrengforhold

Rundt hytta er tomten tilnærmet flat. Deler av tomten består av kupert fjell.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra byggeår. Eier opplyser at det er en spetikpumpe plassert i en kum som er nedgravd på eiendommen. Septikpumpen pumper septiken til det offentlige nettet. Selger opplyser videre at det ble montert ny pumpe i 2015, dette da det tidligere var en feil på anlegget.

Bygninger på eiendommen

Anneks/bod



Anvendelse

Byggeår

2014

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Frittstående anneks/utebod, fra 2016. Bygget er oppført i tre over ringmur i pusset leca. Det er pappshingel på tak, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Bygget er innredet med en bod og badstue. I badstue er det fliser på gulv og trepanel på vegger og i tak. Det er sittebenker i tre. Badstue blir oppvarmet med en vedovn som er tilkoblet en stålpipe. I badstue er det lagt opp et provisorisk opplegg for vann- og avløp, dette fremstår som ufagmessig montert. Det er vann fra hageslangen , og avrenning av avløpsrør direkte til terreng. Ellers er det på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

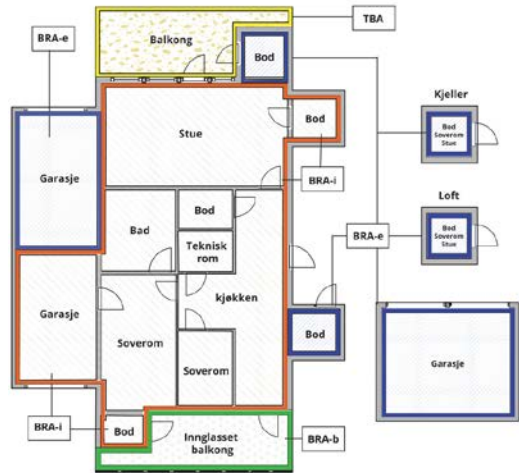
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
	Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
	GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1. etasje	85			85	60		85
Loftsetasje						35	35
SUM	85				60	35	120
SUM BRA	85						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Toalettrom, 2 soverom, Stue/kjøkken, Bod		
Loftsetasje	Loftstue, 2 soverom		

Kommentar

Hems har ikke målbart areal som følge av lav takhøyde. Takhøyden på hems er målt til ca. 189 cm. Målbart areal skal være over 1,9 meter. Gulvarealet på hems er målt til 35m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På tegninger er loftsetasje tegnet inn som loftsrom, men loft er innredet med stue og soverom.

Brannceller

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

Anneks/bod

Ny arealstandard

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, Badstue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger tegning for anneks/bod, men denne er ikke byggemeldt. I Færder kommunens eiendomsinformasjon, er bygget beskrevet som en bod/anneks som er fritatt for søknadspliktig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	81	4
Anneks/bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2025	Arvid Lysgård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	226	153		0	1066.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Neholmveien 31							
Hjemmelshaver Krogh Karin, Krogh Peder Oluf							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 750 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger for hytta	06.09.2013		Ikke gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest	13.06.2014		Gjennomgått	2	Nei
Tegning for bod	27.06.2014		Gjennomgått	14	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FB1933>

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

Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re

Oppdragsnr.

1312250027

Selger 1 navn

Karin Krogh

Selger 2 navn

Peder Oluf Krogh

Gateadresse

Neholmveien 31

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 boligen?

År

2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

10

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

IF

Polise/avtalennr.

1197599

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
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- Lading i vanlig stikkontakt
- 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse
- Bygget terrasser og levegger
- Arbeid utført av
- Bagn og Krogh AS
- 17
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 18
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 19
- Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- ☒ Nei ☐ Ja
- Initialer selger: KK, POK
- 2
- 67

- 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

Document reference: 1312250027

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312250027

Initialer selger: KK, POK

3

68

Initialer selger: KK, POK

4

69

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Peder Krogh	0c525edfce2762c7c12847f66a61e8586ccd18fc	24.03.2025 16:35:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Peder Krogh	0c525edfce2762c7c12847f66a61e8586ccd18fc	24.03.2025 16:35:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1312250027

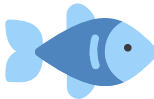
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

Nabolagsprofil

Neholmveien 31

Avstand til sjø

227 m



Offentlig transport

✈	Sandefjord lufthavn Torp	55 min 🚗
🚆	Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	33 min 🚗 23 km
🚊	Rød Brøtsø Linje 02, N02	5 min 🚶 0.5 km
🚊	Holme Linje 02, N02	7 min 🚶 0.6 km

Avstand til byer

Tønsberg	32 min 🚗
Skien	1 t 31 min 🚗
Oslo	1 t 45 min 🚗
Stavanger	268.9 km

Ladepunkt for el-bil

🚗	Lindhøy Skole - Færder kommune	4 min 🚗
🚗	Engø Gård, Tjøme	6 min 🚗

Havner i området

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



Aktiviteter

Ormlet badeplass	19 min 🚶
Bustein Vestre badeplass	2.9 km
Paradisbukta badeplass	2.9 km
Bustein Nord badeplass	3.2 km
Tjøme Golfklubb	5 min 🚗
Bustein Sør badeplass	3.3 km

Sport

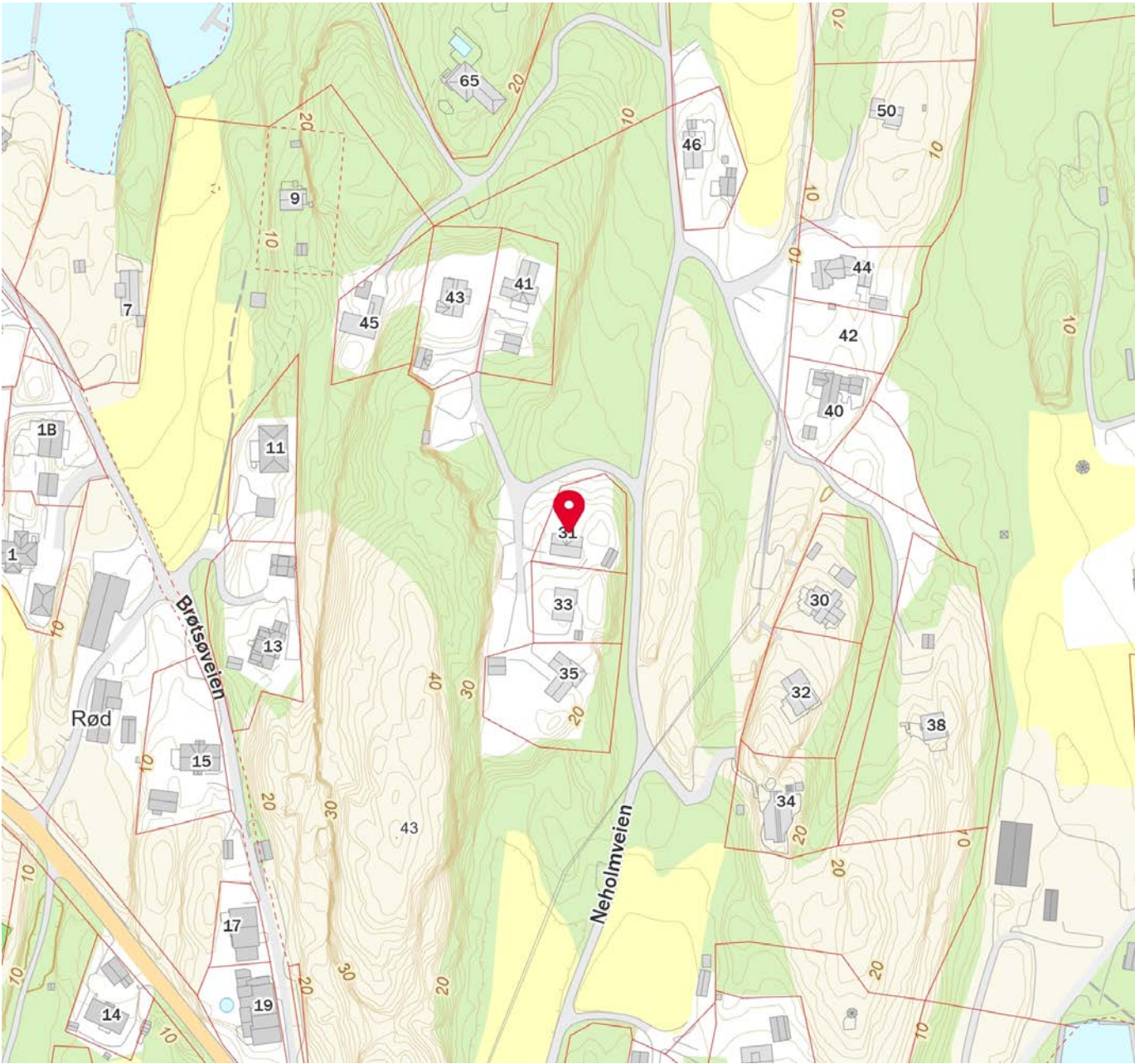
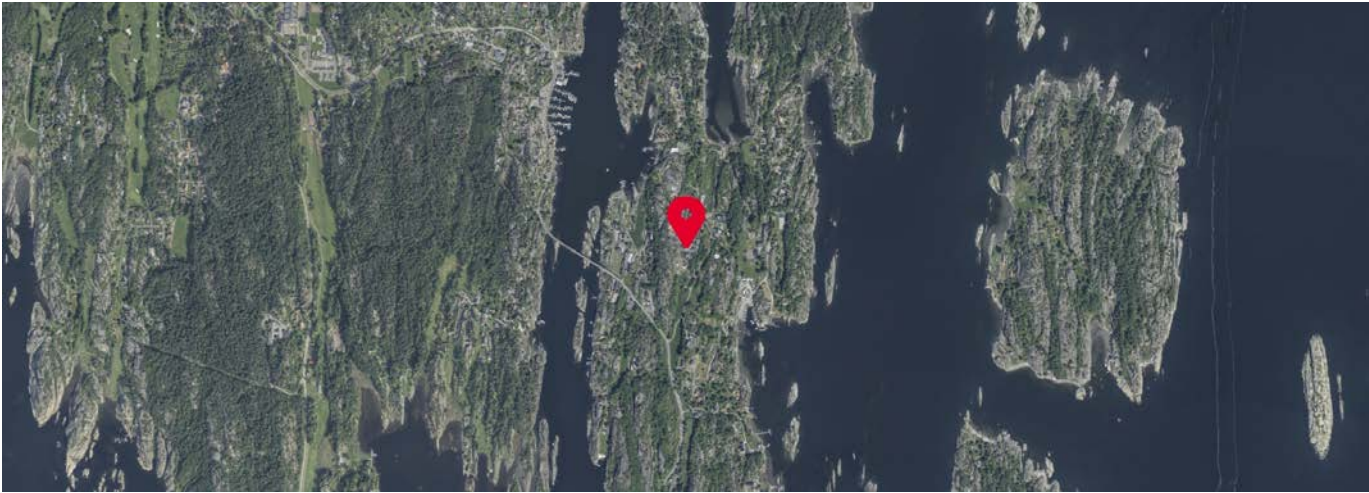
⚽ Ormelet idrettsanlegg Fotball, tennis	3 min 🚗 2.1 km
⚽ Lindøy Skole ballbaner Ballspill	4 min 🚗 2.6 km
🏊 Fokus Treningssenter	6 min 🚗
🏊 ENERGY Fitness Borgheim	22 min 🚗

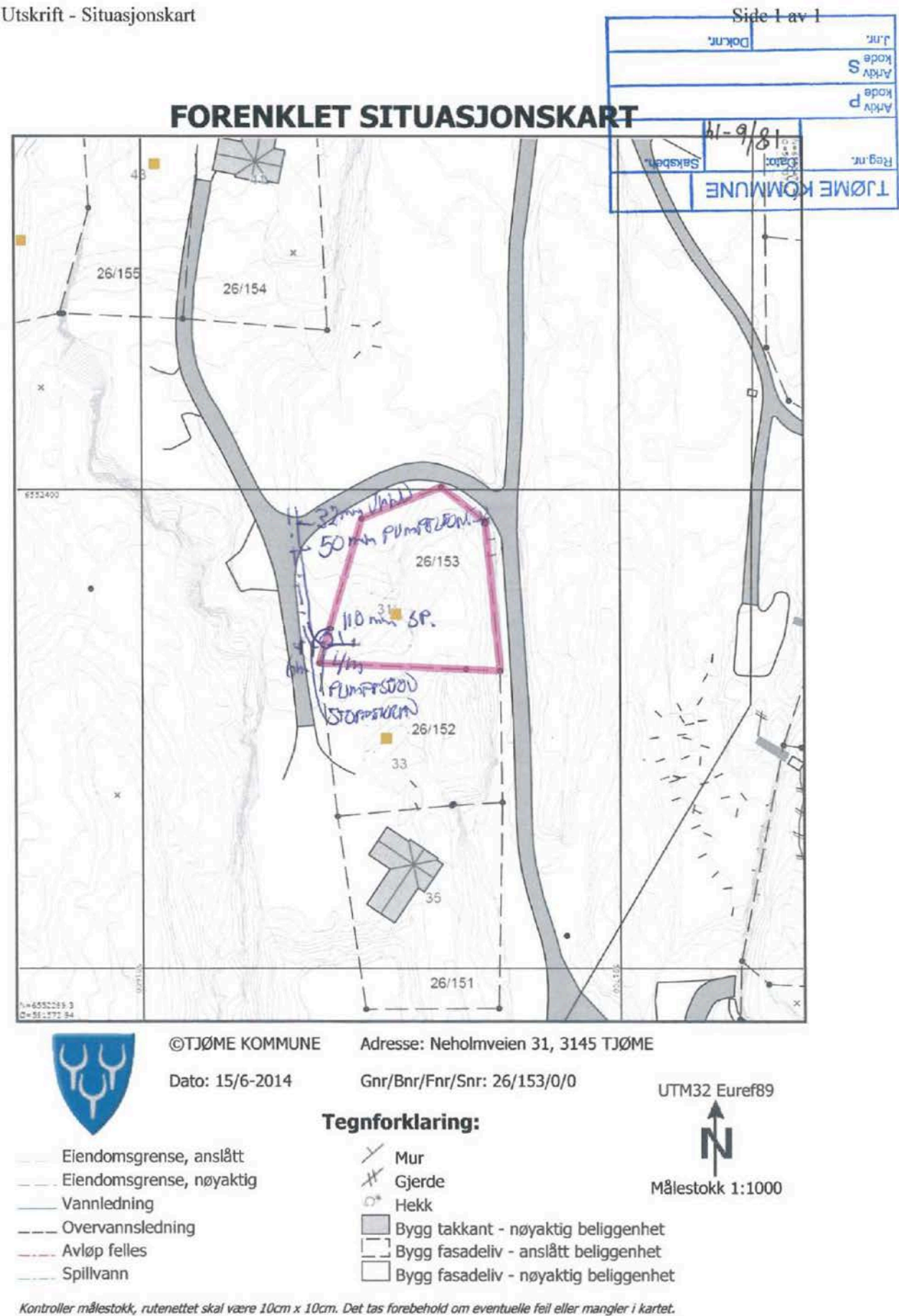
Dagligvare

Spar Tjøme Søndagsåpent	6 min 🚗 3.7 km
Joker Hvasser Søndagsåpent	6 min 🚗 4.4 km



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







Færder kommune

Postboks 250 Borgheim
3163 Nøtterøy
Telefon: 33 39 00 00

EIENDOMSOPPLYSNINGER						Dato: 26.03.25	
Gnr:	226	Bnr.:	153	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Neholmveien 31						
Selger/Megler	Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt ☒	privat ☐
Merknad:		

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

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

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

Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp.

Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er:

- Overvann (takvann og drenering) og spillvann (toalett, dusj, vask m.m) er ikke separert (fellessystem).
- Ledninger som ikke er tette – primært betongledninger/galvaniserte ledninger.
- Slamavskiller i bruk.
- Ikke tilknyttet kommunalt avløp og har et privat avløp som er mer enn 10 år gammelt.
- Takvann ledes til kommunal ledning.

Merknad:

Adkomst:

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

Kommunale gebyrer 2025:

Gebyr	Årlig beløp
Vann	4708 + 19,74 m3
Avløp	1851 + 31,23 m3
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m ³ -pris oppgitt. Vannmålerleie:	Privat måler
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon	3434
Tillegg+/fradrag-	-515
Helårs ☐ Sommer ☒	
Feiing	506
Merknad: rabatt for felles beholdere	

Alle priser er inkl.mva.

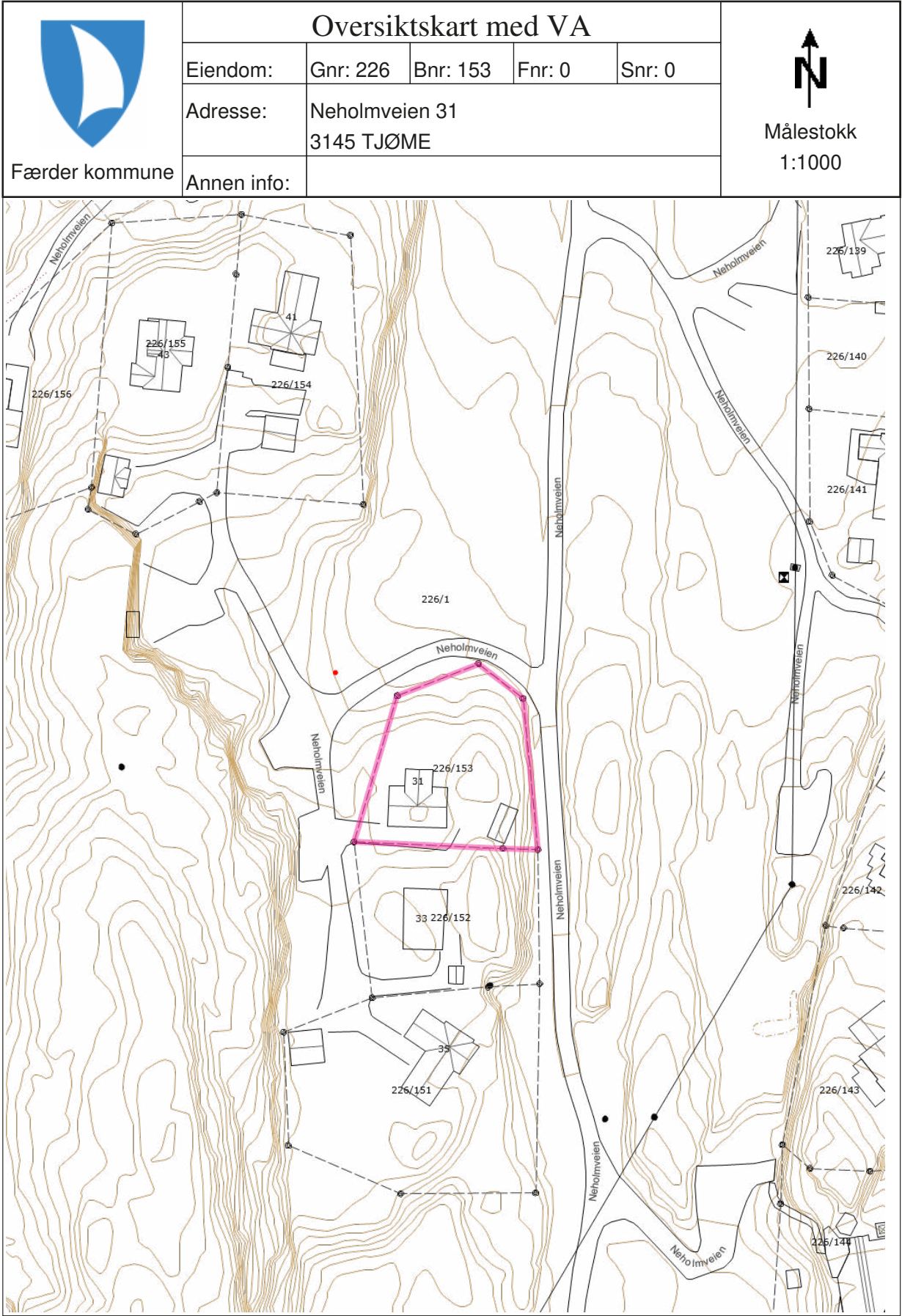
Olje/parafin:

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

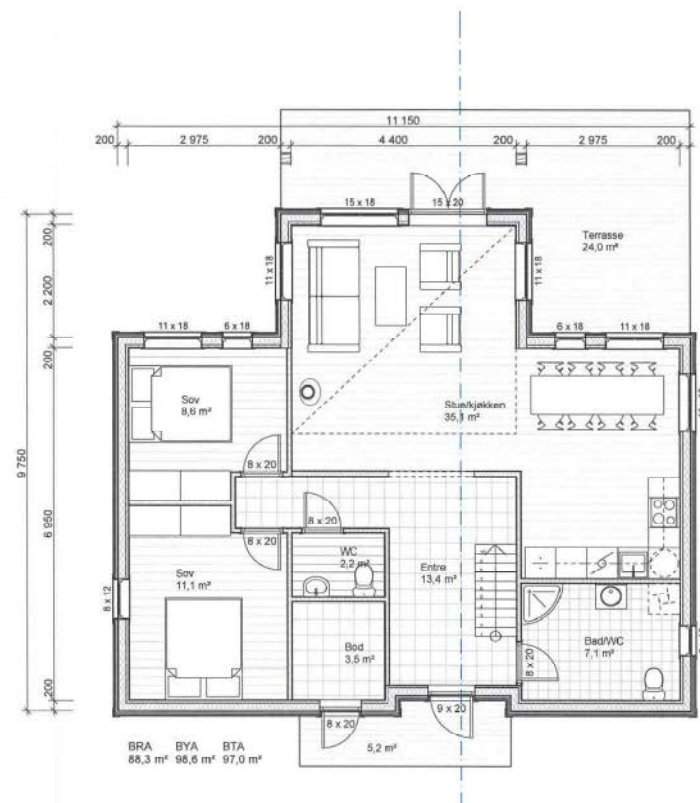
Merknad:

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Tegnforklaring		
	Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense
	Matrikkelnummer.	 Gatelys (belysningspunkt)
	Nettverksstasjon	 Skap
	Nettverksstasjon grunnriss	 Trase
	Mønelinje	 Takkant
	Taksprang	 Trapp inntill bygg
	Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
	Husnummer	 Privatveg gatenavn .
	Høydekurve	 Nøyaktig grensepunkt
		 Mast
		 Masteomriss
		 Bygningslinje
		 Takoverbyggkant
		 Veranda
		 Sti
		 Forsenkningskurve



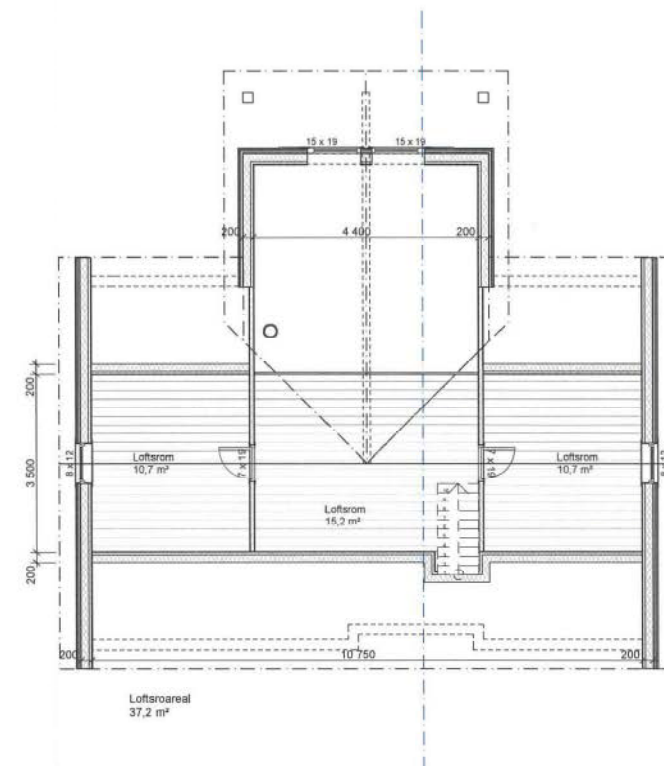
Disse tegningene kan ikke benyttes i
prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent.

Oppdragsgiver Anita Jansen	Adr
	Aasta Hantveitnovel 3 0888 Oslo Tlf: 22 16 35 00 www.nordlyshytter.no

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kont.

Tegn. OS.	Gnr./bnr.: 26/153	Dato: 06.09.2013	Fag: ARK
Salgsh.	Tjøme kommune	Tegningnr.: A-102	Rev.
Kont.	Plan 1 etasje	Målestokk: 1:100	m m

NH POLAR 98



Disse tegningene kan ikke benyttes i
prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent.

Oppdragsgiver Anita Jansen	Adr
	Aasta Hantveitnovel 3 0888 Oslo Tlf: 22 16 35 00 www.nordlyshytter.no

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kont.

Tegn. OS.	Gnr./bnr.: 26/153	Dato: 06.09.2013	Fag: ARK
Salgsh.	Tjøme kommune	Tegningnr.: A-103	Rev.
Kont.	Plan 2 etasje	Målestokk: 1:100	m m

NH POLAR 98



Tomta er ferdig planert.

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent.

Oppdragsgiver Anita Jansen	Adr
 Aasta Hestensvei 3 0988 Oslo Tlf: 22 16 35 00 www.nordlyshytter.no	

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kont.

Tegn. OS.	Gnr./bnr.: 26/153	Dato: 06.09.2013	Fag: ARK
Saksbh.	Tjøme kommune	Tegningsnr.: A-104	Rev.
Kont.	Snitt A	Målestokk: 1:100	mm

NH POLAR 98

59



Fasade øst



Fasade sør

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent.

Oppdragsgiver Anita Jansen	Adr
 Aasta Hestensvei 3 0988 Oslo Tlf: 22 16 35 00 www.nordlyshytter.no	

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kont.

Tegn. OS.	Gnr./bnr.: 26/153	Dato: 06.09.2013	Fag: ARK
Saksbh.	Tjøme kommune	Tegningsnr.: A-105	Rev.
Kont.	Fasade øst og sør	Målestokk: 1:100	mm

NH POLAR 98

59



Fasade nord



Fasade vest

NH POLAR 98

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent.

Oppdragsfører Anita Jansen	Adr
	Aasta Handteemveit 3 0950 Oslo Tlf: 22 19 35 00 www.nordlyshytter.no

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kont.

Tegn. OS.	Gnr./bnr.: 26/153	Dato: 06.09.2013	Fag: ARK
Saksn.	Tjøme kommune	Tegningsnr.: A-106	Rev.
Kont.	Fasade nord og vest	Målestokk: 1:100	mm

TS



Tjøme kommune
Forvaltning

Saksbehandler: Hilde Stegen
Direkte telefon: 33 06 78 84
Vår ref.: 14/5936
Arkiv: GB-26/153, FA-L42
Deres ref.:

Dato: 13.06.2014

Sigvartsen Design AS
Nordtvetveien 21

0953 OSLO

Neholmveien 31 - 26/153 - søknad om ferdigattest

Ferdigattest er gitt for			
ARKIVSaksnr 07/1691		Løpenr 14/5936	
Eiendom/byggested Neholmveien 31 - 26/153 - søknad om oppføring av hytte			
Byggningsnummer 24663388			
	Gbnr 26/153	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av	Vedtak dato 09.01.2014		Saksnr D 7/14

Ansvarlig søker (navn og adresse) Sigvartsen Design AS Nordtvetveien 21 0953 OSLO	Tiltakshaver (navn og adresse) Anita Jansen Brøtsøveien 15 3145 TJØME
--	--

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
Tillatelse etter søknad	

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

Med hilsen

Hilde Stegen
Tekniker

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 forbudgiver 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Neholmveien 31
3145 TJØME

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re
Saksbehandler: Tea Wærland

Telefon: 930 50 261
E-post: tea.werland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre