

Helgerødveien 317, 3145 TJØME

Hyttedrøm på Tjøme, et sted å bli glad i. Helt usjenert, solrikt og frittliggende - båt plass og sjønært, ro og hygge.



aktiv.



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 5 900 000,-
Omkostn.: Kr 148 850,-
Total ink omk.: Kr 6 048 850,-
Selger: Helga Kathrine Ingebrigtsen Hansen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 57/140 kvm
Tomtstr.: 6270 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 246, bnr. 6
Oppdragsnr.: 1312250060

Hyttedrøm på Tjøme, ditt nye ferieparadis?

Er det endelig din tur til å nyte et sommersted på Tjøme? Her på Brekka i Helgerødveien finner du en sommeridyll! Stedet ligger høyt og fritt, helt for seg selv. Solen skinner (om ikke hver dag) over hele tomten, naturen omkranser hagen og skjermer for vindfulle dager. Bladene og fuglene kvitrer om hverandre. En lettventet tur til tomtens høyeste punkt viser deg en praktfull utsikt til nærområdet, båtplassen og sjøen. Hytta er enkel, men lekker! Det er en god planløsning som gir rom for overraskende mange feriegjester. Her er det en flytende overgang mellom ute- og innrom. "De stille stundene, de sommerglade dagene, den knitrende peisen - vi kommer til å savne alt! Men nå kan stedet bli ditt og familien din og vennene dine kan skape nye, gode sommerminner sammen. Takk for oss kjære hytta"



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	90
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 m²

BRA - e: 83 m²

BRA totalt: 140 m²

Fritidseiendom

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 m² Entré, Stue, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Bad (P-rom)

BRA-e: 6 m² Bod (S-rom)

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 59 m² Innredet rom, Gang, Innredet rom, Innredet rom, Bod

2. etasje

BRA-e: 18 m² Innredet loft, Innredet loft

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig

Det foreligger godkjente tegninger datert 30.10.1970.

Det er avvik angående utvendig bod: Utvendig bod er bygget annerledes enn det vises på tegninger fra 1970. De??e har ingen betydning av lovlighet.

Uthus

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 31.03.1977. Uthus. Det foreligger ferdigattest datert 18.09.1980.

1.etasje: Tegninger viser arbeidsrom/oppbevaringsrom, vedskjul og garasje. 1.etasje er innredet med rom som fremstår til bruk varig opphold.
2.etasje: Det finnes ikke plantegninger av 2. etasje. 2.etasje er innredet med rom som fremstår til bruk varig opphold.
Rommene må søkes bruksendret til Færder kommune for evt bruk som rom til varig opphold.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6270 m²

Tomtebeskrivelse

Hytten ligger på en lettstelt naturtomt med fjell i grunnen, og en stor hagedel ved uthuset med gressplen, busker og trær.

Beliggenhet

Velkommen til Helgerødveien 317 – en koselig fritidseiendom med nydelig beliggenhet i naturskjønne omgivelser på idylliske Tjøme i Færder kommune. Hytta ligger i et stille og fredelig område med kort vei til både svaberg, sjøliv og flotte turområder – perfekt for deg som søker et rolig fristed med ekte skjærgårdsidyll. Det er kort gangavstand til restauranter, brygge, bar og strand (eks. Havna hotell).

Eiendommen ligger landlig til på vestsiden av Tjøme, omgitt av natur, jorder og små skogholt som gir et privat og usjenert inntrykk. Beliggenheten kombinerer det beste av Tjømes karakter – en avslappet kystatmosfære, nærhet til havet og enkel tilgang til flotte rekreasjonsområder. Her kan du nyte solrike sommerdager på terrassen, svale kvelder med fuglesang, og rusleturer gjennom kulturlandskap og kyststier.

Innen kort rekkevidde finner du flere populære badeplasser, båthavner og svaberg, og for den turglade ligger Færder nasjonalpark og ikoniske Verdens Ende kun en kort kjøretur unna. Dette området er kjent for sin vakre natur og varierte kystlinje, og byr på fantastiske muligheter for både fotturer, kajakkpadling og båtliv.

Det er kun noen minutter med bil til Tjøme sentrum, hvor du finner dagligvareforretning, spisesteder, apotek og andre nødvendige fasiliteter. Sommerstid våkner området til liv med koselige arrangementer, lokale markeder og liv på bryggene – samtidig som du alltid har mulighet til å trekke deg tilbake til rolige omgivelser på hytta.

Det er også grei adkomst fra fastlandet med bil hele veien til eiendommen. Kjøretiden

til Tønsberg er ca. 30 minutter, og det er gode veiforbindelser videre mot Oslo og Vestfold-byene.

Helgerødveien 317 tilbyr et fredelig og tilbaketrukket hytteliv i et av Vestfolds mest attraktive fritidsområder – et sted hvor natur, sjø og rekreasjon går hånd i hånd. Dette er stedet for deg som ønsker en hytte med sjel og nærhet til det beste Tjøme har å by på.

Greit å vite:

15 min gange til Havna Hotell

10 min gange til båtplassen på Treidene

Flotte tur- og rekreasjonsområder, Kyststien til Verdens Ende!

Torårsfort ligger 10-15 min unna

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består av boligbebyggelse og fritidseiendommer.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport

Fly: Sandefjord lufthavn Torp 54 min med bil

Tog: Tønsberg stasjon (Linje RE11, RX11) ca. 23.6 km

Buss: Treidene (Linje 022) ca. 0.3 km

Buss: Havna (Linje 022) ca. 0.4 km

Bygningssakkyndig

Hans Holt;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig beliggende i Helgerødveien 317 Færder kommune. Fritidsboligen er oppført i 1971. Det tilhører et uthus oppført i 1977. Fritidsboligen er bygget på fjellterreng og naturtomt. Det er utvendige trapper i stål bygget etter terrenget opp til hytta. Det er terrasse ut for stue. Hytta er jevnlig vedlikeholdt etter byggeår. Nytt tak med stålplater i noen år etter 1993. Det er skiftet flere vinduer. Badet er pusset opp i 2017. El- anlegg er oppgradert i 2017 med nytt el- skap. Div. innvendig oppgraderinger. Det er påvist noen avvik hovedsakelig på grunn av alder, slitasje og forskjell i byggeforskrifter på oppføringstidspunktet og dagens forskrifter. Uthuset er befart og gjennomgått av takstmann med enkel og begrenset bygningsteknisk vurdering. Etter byggeår er det innredet rom til oppholdsrom/rom til bruk varig opphold. Om disse rom

brukes til varig opphold må rommene søkes bruksendret til Færder kommune til bruk for rom for varig opphold/for lovlig bruk av rommene. Det vises for øvrig til rapportens øvrige beskrivelser med detaljer og tilstandsvurderinger.

UTVENDIG

- Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
- Takrenner og nedløp i stål.
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
- Fasade/kledning har stående bordkledning.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Tak har lik takvinkel innvendig som utvendig. Tak- konstruksjon ikke tilgjengelig for kontroll.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av type topphengslet, toppsving og fastkarm. Vinduer i stue : Det er ikke mulig å se eksakt årstall i glasskanalen, ca. 2000. Fastkarm fra 2017. Topphengslet på soverommene fra 2017. Toppsving på bad fra 2017. Vindu på kjøkken topphengslet med enkelt glass fra byggeår. eventuelt tg 2 på vindu kjøkken.
- Bygningen har malt hovedytterdør fra 2017. Årstall er i følge eier. Heve skyvedør til terrasse fra 1992.
- Terrasse ut for stue med støpt gulv og skiferheller. Terrasseplating i tre på terreng.
- Utvendig trapper i stål. Rekkverk på en side.

INNVEDIG

- Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv er noe høyere ved pipe. Nivåforskjell er innenfor/ mindre enn 10 mm.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Boligen har mursteinspipe, åpen peis og sotluke/feiluke. (Tidligere parafin/olje, er frakoblet) . Det foreligger rapport etter tilsyn datert 17.07.2019.
- Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller er inspisert ned i åpning i gulv . Ut fra observasjoner på befaring er det etablert lufting med ventiler i krypkjeller.
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
- Utvendig bod med egen inngang. Støpt gulv, Panelte vegger og tak.

VÅTROM

Bad

- Bad pusset opp i 2017, nytt belegg, nye baderomsplater. Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall

mot sluk er målt til ca. 50 mm Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er naturlig ventilering. Det er utført fuktsøk fra kjøkkenbenk inn i åpen vegg uten å påvise unormale forhold. Hulltaking for øvrig er ikke mulig på grunn av yttervegger og innredning/vegger med rørinstallasjoner går mot rommet.

KJØKKEN

-Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr. Kjøkkenbenk mot soverom og nye dører og kasse til oppvaskbenk er fra 2017. Elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

-Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). fra 2017. Det er avløpsrør av plast.
-Boligen har naturlig ventilasjon.
-Varmtvannstank på 76 liter innbygget i kjøkkenbenk.
-El -skap med automatsikringer fra 2017.
-Enkle røykvarslere. Slokkeapparat 6 kg fra 2008.

TOMTEFORHOLD

-Det er byggegrunn av fjell.
-Dreneringen er fra 1971.
-Bygningen har betonggrunnmur.
-Forstøtningsmurer er av naturstein. Muren er tilknyttet bygning. Muren er lav.
-Naturtomt
-Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast. Det er privat grunnboret brønn. Egen pumpe i uthus. Teknisk anlegg er ikke vurdert.

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:

UTVENDIG

Taktekking:

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

Vurdering av avvik:

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

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

Konsekvens/tiltak:

-Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Veggkonstruksjon:

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

Vurdering av avvik:

-Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak:

-Det er ikke umiddelbare behov for tiltak på kledning. Eventuell økning av isolasjonstykkelse øker behov for større luftespalte mellom vindsperre og kledning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Tak har lik takvinkel innvendig som utvendig. Tak- konstruksjon ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

-Vurdert ut fra alder.

Konsekvens/tiltak:

-Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men tak og tak-konstruksjon må jevnlig kontrolleres for eventuelle begrensninger med ventilering av luftesystemet.

Observering av istapper etc. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av type topphengslet, toppsving og fastkarm. Vinduer i stue : Det er ikke mulig å se eksakt årstall i glasskanalen, ca. 2000. Fastkarm fra 2017. Topphengslet på soverommene fra 2017. Toppsving på bad fra 2017. Vindu på kjøkken topphengslet med enkelt glass fra byggeår. eventuelt tg 2 på vindu kjøkken.

Vurdering av avvik:

-Vindu på kjøkken er tydelig påvirket av kondens/fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak:

-Vindu på kjøkken bør skiftes.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2017. Årstall er i følge eier. Heve skyvedør til terrasse fra 1992.

Vurdering av avvik:

-Det er punktert glass på faste feltet av døren.

Konsekvens/tiltak:

-Punktert glass bør skiftes

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse ut for stue med støpt gulv og skiferheller. Terrasseplattning i tre på terreng,

Vurdering av avvik:

-Det er sprekk i fuger mellom skiferheller på terrasse. Fjell - terreng tilknyttet bygning og terrasse mangler sikring/rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

-Det bør monteres rekkverk/sikring av fjell over terrasseplattning.

INNVENDIG

Radon:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

-Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe, åpen peis og sotluke/feieluke. (Tidligere parafin/olje, er frakoblet) . Det foreligger rapport etter tilsyn datert 17.07.2019.

Vurdering av avvik:

-Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak:

-Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det vises til rapport tilsyn.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

-Dører til begge soverom har sprukket.

Andre innvendige forhold:

Utvendig bod med egen inngang. Støpt gulv, Panelte vegger og tak.

Vurdering av avvik:

-Gulv har sprekker

Konsekvens/tiltak:

-Det er ikke umiddelbare behov for tiltak men sprekker i betong må jevnlig holdes under oppsikt.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling:

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

-Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Avvik på grunn av trevindu i våt sone. Avvik på feil utførelse (TEK-17)

Konsekvens/tiltak:

-Vindu og tilhørende materialer i våt sone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

-Det er avvik på alder sluk og manglende dokumentasjon på belegg.

Konsekvens/tiltak:

-Sluk må ha jevnlig ettersyn og jevnlig rensk. Konsekvens kan være at sluk går tett og påføre våtrommet skader.

1.ETASJE > BAD

Ventilasjon:

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

-Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

-Det bør etableres mekanisk avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

-Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering Dreneringen er fra 1971.

Vurdering av avvik:

-Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak:

-Det vises til bygningsdel krypkjeller.

Forhold som har fått TG3:

UTVENDIG

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

-Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak:

-Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Krav til snøfangere kom i 1969.

Byggeforskrift 1969 : Tak skal være utført og forankret til bærekonstruksjoner slik at det uten skadelige deformasjoner kan oppta belastninger etter kap. 51. Tak skal være tekket og drenert slik at det ikke oppstår lekkasje ved nedbør eller når snø eller is smelter. Åpninger for ventiler av tak skal være avdekket eller utformet slik at inndrev av regi eller snø unngås. Tak skal være utført slik at det ikke oppstår skadelig fuktighets-oppsamling ved kondensasjon av vanndamp fra husets indre. Tak skal være utført slik at det ikke blir utsatt for skadelige frostsprengninger eller farlige isdannelser. Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l. sikring.

Konsekvens av manglende snøfangere og snø/is på taket er fare for og skade personer ved ferdsel under tak og takutstikk. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper:

Utvendig trapper i stål. Rekkverk på en side. stål.

Konsekvens/tiltak:

-Det må monteres rekkverk der dette mangler for og forebygge fallskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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.

Enkle røykvarslere. Slokkeapparat 6 kg fra 2008.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja. Slokkeapparat 6 kg fra 2008.

TOMTEFORHOLD

Forstøtningsmur:

Forstøtningsmur er av naturstein. Muren er tilknyttet bygning. Muren er lav.

Vurdering av avvik:

-Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Det er hardt underlag under muren . Hardt underlag av fjell. Det er krav til rekkverk på min. 1 meter høyde der nivåforskjell er mer enn 50 cm ned til hardt underlag.

Konsekvens/tiltak:

-Det må monteres rekkverk for å forebygge fallskader.

Forhold som har fått TG IU:

Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller er inispisert ned i åpning i gulv . Ut fra observasjoner på befaring er det etablert lufting med ventiler i krypkjeller. TG IU settes når takstmann ikke får inispisert hele kjelleren, men det han fikk observert viste ingen tegn på skader m.m.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

-Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast. Det er privat grunnboret brønn. Egen pumpe i uthus. Teknisk anlegg er ikke vurdert

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 25.06.2025 av Hans Holt teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært

Det ble lagt plater på vegger, nytt toalett og servant samt gulvbelegg. Jeg er usikker på hvem som utførte hva, men det er via Hafstad Bygg AS.

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

Ja

I 2019 var det tilsyn og det ble påpekt noe utett røykerør samt at det mangler takstige

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

Ja

Steinvegg under terrassetak har blitt forsterket etter behov

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

Ja

Beskrivelse Er jordrotter som lager litt hull i plenen oppe, men de forsvinner når man klipper gresset. Har aldri sett dem

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

Ja, kun av faglært

jording og ulike oppgraderinger inne i hytta. Arbeid utført av Færder Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

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

Ja

Det var parafintank under peisen tidligere. Den er frakoblet.

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

Ja, kun av faglært

Skiftet diverse vinduer på selve hytta. Arbeid utført av Hafstad bygg AS. Kjenner ikke til arbeidet, men det er gjort oppgraderinger på garasje/bod også, dette før min tid.

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

Ja

Garasje/bod er delvis innredet med vegger og gulv.

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?

Ja

Nabo syd for tomten skal bygge ut bod (mener jeg å huske). Dette er ikke synlig fra eiendommen.

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

Ja

Det foreligger en forkjøpsrett, som er under sletting og vil ikke være gjeldene for dette salget.

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)?

Ja

Det er tinglyst rett til båtplass på eiendommen. Det var tidligere en dagtank i hytta i forbindelse med parafinovn under peisen. Tanken er fjernet, og parafinovn er koblet fra (er under peisen).

Tilleggs kommentar:

Det er en utedo på nedre del av tomten. En glassfibertank som tømmes på bestilling.

Det er septiktank til hytta. Det er borrevann lagt inn i hytta (sommervann).

Innhold

Hytten går over et plan og inneholder følgende roms som Entré, Stue, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Bad (P-rom).

Det er også bod på eiendommen.

Standard

Velkommen til et fredelig fristed på vakre Tjøme – kun halvannen time fra Oslo. Her finner du en enkel og moderne hytte på en stor, solrik og skjermet naturtomt, omgitt av knauser, trær og fuglesang.

Hytta har et lyst og åpent oppholdsrom med store vinduer som slipper naturen inn, utgang til solrik terrasse med overbygg. Stuen flyter naturlig sammen med uterommet. På kjøkkenet er det rom for mye god matlaging, og en egen ro kan senke seg over å ta oppvasken. Det er 2 soverom (her var det tidligere plassbygde køyesenger for hele familien) og et praktisk bad som ble pusset opp i 2017.

Tomten består av to nivåer. Nede hvor du parkerer er det en romslig bod/garasje/lager. Her er det også en fantastisk lekeplass/gressplen. Et uterom for mye lek og aktivitet! Det er montert trapper i terreng opp til hytta som tar deg igjennom koselige naturopplevelser på veien opp.

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.

Inventar :

Kommoder i stuesoverom medfølger

Spisebord og spisesofa medfølger

Utebord/spisebord

Senger (ikke sengegavel)

Alt annet kan diskuteres!

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen eiendom. Garasjen er muligens noe utdatert hva gjelder dagens biler.

Forsikringsselskap

If

Radonmåling

I følge radonkart, er området kun moderat til lav (gul sone). https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Strøm i form av panelovner.

Hytten har åpen peis.

Tilsyn på fyringsanlegget 15/7-2019, det ble avdekket avvik: Det er utett i sammenkoblingen mellom røkrør fra ildsted til skorstein. Det mangler ubrennbar plate på gulv foran Jøtul peis. Det mangler godkjent takstige for sikker adkomst til feiing og tilsyn av skorstein.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 5 900 000

Kommunale avgifter

Kr 3 940

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Sommer: Renovasjon kr. 3434

Feiing; kr. 506

Det påløper også kostnader med tømning av privat tettikum.

Formuesverdi sekundær

Kr 951 381

Formuesverdi sekundær år

2023

Årlig velavgift

Kr 2 000

Velforening

Fritidseiendommen har tinglyst rettighet til en båtplass gjennom Treidene Bryggeforening. Denne kan kun overdras sammen med eiendommen. Båtplassen kan lånes ut til familie i ned- og oppadgående rekker. Hvis båtplassen ikke benyttes en eller flere sesonger, meddeles dette styret. Styret vil da tilby utleie av båtplassen til fastboende under gnr 39 og 46.

Eier er ansvarlig for innbetaling av årsavgiften som er per i dag kr. 2000,-.

Bryggeforeningen kan si opp et medlem dersom medlemmet ikke betaler årsavgift, ikke betaler årsmøtevedtatte forbedringstiltak eller bryter foreningens reglement. Manglende betaling kan videre medføre tap av båtplass. Vedtak om oppsigelse eller tap av båtplass krever 2/3 flertall av medlemmene.

Foreningen har 26 medlemmer med en båtplass på hver.

Se vedlagte vedtekter for Bryggelaget.

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 246, bruksnummer 6 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:

3911/246/6:

16.09.1863 - Dokumentnr: 900086 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1904 - Dokumentnr: 900174 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannrett

RETTIGHETSHAVER: GNR. 46 BNR. 13

16.07.1908 - Dokumentnr: 900281 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1916 - Dokumentnr: 900304 - Bestemmelse om vannrett
RETTIGHETSHAVER: GNR. 46 BNR. 20

01.09.1921 - Dokumentnr: 900119 - Erklæring/avtale
KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST
RETTIGHETSHAVER: OLSEN E. M.
GJELDER JORDSTYKKE

01.04.1937 - Dokumentnr: 646 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1966 - Dokumentnr: 286 - Jordskifte

31.10.1966 - Dokumentnr: 4117 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1855 - Dokumentnr: 900021 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3911 Gnr:246 Bnr:5

17.11.1931 - Dokumentnr: 900379 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3911 Gnr:246 Bnr:34

27.01.1970 - Dokumentnr: 990056 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 46, BNR. 13, 20 OG 51

29.10.1971 - Dokumentnr: 5315 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3911 Gnr:246 Bnr:133

01.01.2018 - Dokumentnr: 12099 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0723 Gnr:46 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 1491154 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0729 Gnr:246 Bnr:6

01.01.2024 - Dokumentnr: 554935 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3811 Gnr:246 Bnr:6

21.11.1855 - Dokumentnr: 900032 - Bestemmelse om beiterett

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:246 Bnr:5

Diverse påtegning

Beiteretten overdratt Even Evensen

02.07.2009 - Dokumentnr: 481743 - Bestemmelse om båtplass

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:246 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:246 Bnr:163

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 18/9-1980 vedr. nybygg uthus. Dagens innredning kan være søknadspliktig og er ikke søkt om. Uthus kan ikke benyttes til varig opphold.

Det foreligger godkjente bygg tegninger i kommunens arkiver på hytte med pergola/atrium datert 24/8-1970.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på hytten på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Fritidseiendommen har tilknytning til privat vann, borrevann (var brønn her fra tidligere av) og privat avløp i tettank.

Eiendommen har adkomst fra fylkesvei

Det vil komme pålegg om tilknytning til kommunalt 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.

Kjøper må derfor ta i betraktning at det kan komme kostander med dette på et senere tidspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er hovedsakelig avsatt til LNF spredt fritidsbebyggelse - nåværende, men en liten del er avsatt til boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan/kommunedelplan

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

-byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

-LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet

næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
-Ras- og skredfare
-spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

Reguleringsplan

ID: 3911 T2009002

Plan: Gang-sykkelveg langs Fv 308 Havna-Verdens Ende (16.6.2010)

Reguleringsformål: Båndlegging for regulering etter PBL

Id: 3911 T2009002

Plan: Gang-sykkelveg langs Fv 308 Havna-Verdens Ende (16.6.2010)

En liten del av eiendommen er regulert til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, og annen vegggrunn - teknisk anlegg

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Selve hytta ligger i en sone som kalles LNF -F hvor det er muligheter for å søke om påbygg mm.

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.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde,

men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

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

5 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

147 500 (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))

148 850 (Omkostninger totalt)

164 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

167 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 048 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 064 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 067 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 148 850

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. 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.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

Salgsoppgavedato

09.07.2025



















I entréen har du god plass til ytterklær og sko. Utenfor er det også en bod hvor du har gode lagringsmuligheter.







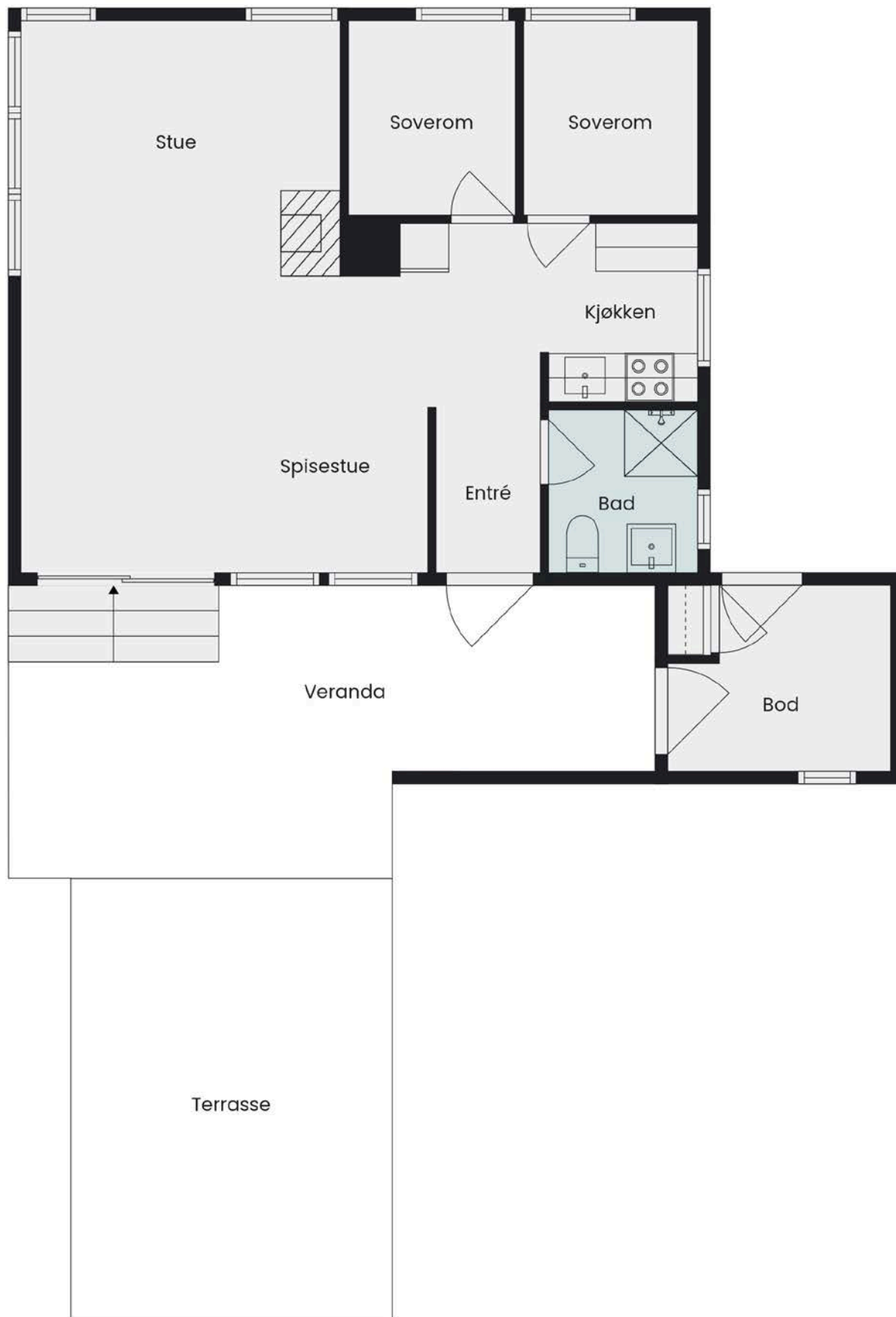












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Helgerødveien 317, 3145 Tjøme
 Færder kommune
 gnr. 246, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 25.06.2025

Rapportdato: 07.07.2025

Oppdragsnr.: 13136-1626

Referansenummer: GH5543

Autorisert foretak: Hans Holt

Sertifisert Takstingeniør: Hans Holt



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

Norsk takst

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



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

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

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

Hans Holt

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



Rapportansvarlig



Hans Holt

Uavhengig Takstingeniør

hanholt2@online.no

992 52 042



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig beliggende i Helgerødveien 317 Færder kommune. Fritidsboligen er oppført ca. 1971 i følge tegninger. Det tilhører et uthus oppført ca. 1977 i følge tegninger. Fritidsboligen er bygget på fjellterreng og naturtomt. Det er utvendige trapper i stål bygget etter terrenget opp til hytta. Det er terrasse ut for stue.

Hytta er jevnlig vedlikeholdt etter byggeår. Nytt tak med stålplater er skiftet ca. 1995. Det er skiftet flere vinduer. Badet er pusset opp i 2017. El- anlegg er oppgradert i 2017 med nytt el-skap. Div. innvendig oppgraderinger.

Det er påvist noen avvik hovedsakelig på grunn av alder, slitasje og forskjell i byggeforskrifter på oppføringstidspunktet og dagens forskrifter.

Uthuset er befart og gjennomgått av takstmann med enkel og begrenset bygningsteknisk vurdering. Etter byggeår er det innredet flere rom som fremstår til bruk for varig opphold.

Rommene er ikke omsøkt til Færder kommune til bruk for varig opphold.

Det vises for øvrig til rapportens øvrige beskrivelser med detaljer og tilstandsvurderinger.

Fritidsbolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålplater. Skiftet takplater ca. 1995 i følge eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Takrenner og nedløp i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Tak har lik takvinkel innvendig som utvendig. Tak- konstruksjon ikke tilgjengelig for kontroll.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av type topphengslet, toppsving og fastkarm.

Vinduer i stue : Det er ikke mulig å se eksakt årstall i glasskanalen, ca. 2000. Fastkarm fra 2017. Topphengslet på soverommene fra 2017. Toppsving på bad fra 2017. Vindu på kjøkken topphengslet med enkelt glass fra byggeår. eventuelt tg 2 på vindu kjøkken.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2017. Årstall er i følge eier. Heve skyvedør til terrasse fra 1992.

Terrasse ut for stue med støpt gulv og skiferheller. Terrasseplating i tre på terreng,

Utvendig trapper i stål. Rekkverk på en side.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv er noe høyere ved pipe.

Nivåforskjell er innenfor/mindre enn 10 mm.

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

Boligen har mursteinspipe, åpen peis og sotluke/feieluke. (Tidligere parafin/olje, er frakoblet) . Det foreligger rapport etter tilsyn datert 17.07.2019.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller er inspisert ned i åpning i gulv . Ut fra observasjoner på befarings er det etablert lufting med ventiler i krypkjeller.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Utvendig bod med egen inngang. Støpt gulv, Panelte vegger og tak.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad pusset opp i 2017, nytt belegg, nye baderomsplater.

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 50 mm

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er naturlig ventilering.

Det er utført fuktøk fra kjøkkenbenk inn i åpen vegg uten å påvise unormale forhold. Hulltaking for øvrig er ikke mulig på grunn av yttervegger og innredning/vegger med rørinstallasjoner går mot rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr. Kjøkkenbenk mot soverom og nye dører og kasse til oppvaskbenk er fra 2017.

Elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). fra 2017.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank på 76 liter innbygget i kjøkkenbenk.

El -skap med automatsikringer fra 2017.

Enkle røykvarslere. Slokkeapparat 6 kg fra 2008.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 1971.

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer er av naturstein. Muren er tilknyttet bygning.

Muren er lav.

Naturtomt

Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast. Det er privat pumpeanlegg . Egen pumpe i uthus.

Færder kommune har opplyst at det vil komme pålegg om tilknytning til kommunalt anlegg.

Teknisk anlegg er ikke vurdert.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det foreligger godkjente tegninger datert 30.10 .1970.

Det er avvik angående utvendig bod: Utvendig bod er bygget annerledes enn det vises på tegninger fra 1970. Dette har ingen betydning av lovlighet.

Uthus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 31.03.1977. Uthus. Det foreligger ferdigattest datert 18.09.1980.

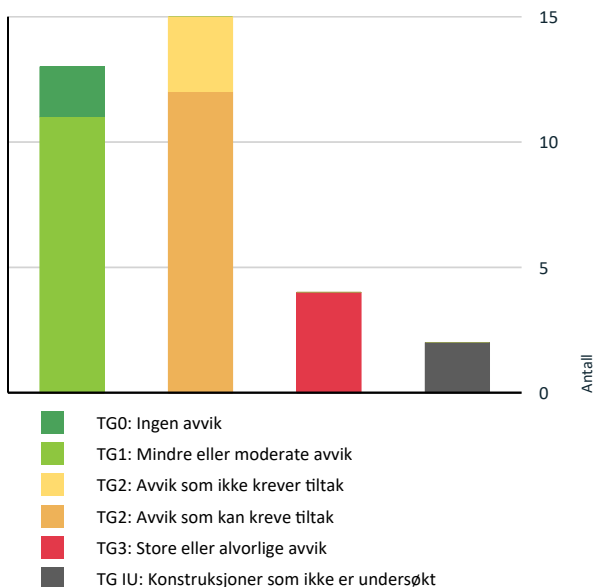
1.etasje: Tegninger viser arbeidsrom/oppbevaringsrom, vedskjul og garasje. 1.etasje er innredet med rom som fremstår til bruk varig opphold.

2.etasje: Det finnes ikke plantegninger av 2. etasje. 2.etasje er innredet med rom som fremstår til bruk varig opphold.

Rommene må søkes bruksendret til Færder kommune for bruk rom til varig opphold.

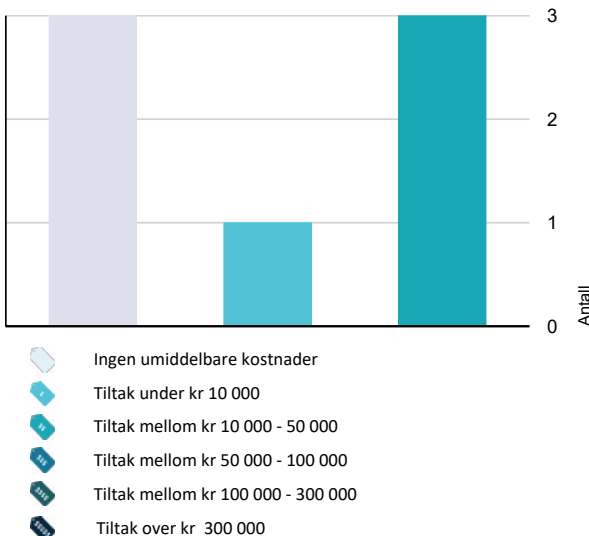
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. Der det er foretatt hulltaking inn i konstruksjonen er dette beskrevet på det enkelte punkt. Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarig. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Felles og utvendige bygningsdeler på leiligheter i sameie og borettslag vurderes normalt ikke da dette tilhører felles vedlikehold i sameie og borettslag.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er rapporten å regne som godkjent av selger.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1971

Kommentar

ca. byggeår i følge tegninger fra byggeår

Anvendelse

Brukes til fritidsbolig

UTVENDIG

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stålplater. Skiftet takplater ca. 1995 i følge eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

1 TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Krav til snøfangere kom i 1969. Byggeforskrift 1969 :

Tak skal være utført og forankret til bærekonstruksjoner slik at det uten skadelige deformasjoner kan oppta belastninger etter kap. 51. Tak skal være tekket og drenert slik at det ikke oppstår lekkasje ved nedbør eller når snø eller is smelter. Åpninger for ventilering av tak skal være avdekket eller utformet slik at inndrev av regi eller snø unngås. Tak skal være utført slik at det ikke oppstår skadelig fuktighets-oppsamling ved kondensasjon av vanddamp fra husets indre. Tak skal være utført slik at det ikke blir utsatt for skadelige frostsprengninger eller farlige isdannelse. Hvor det er fare for at snørør og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l. sikring.

Konsekvens kan være at personer blir påført skade ved snø og isras fra tak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det mangler snøfangere på tak over inngangsparti.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke umiddelbare behov for tiltak på kledning. Eventuell økning av isolasjonstykkelse øker behov for større luftespalte mellom vindsperre og kledning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Tak har lik takvinkel innvendig som utvendig. Tak- konstruksjon ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdert ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men tak og tak-konstruksjon må jevnlig kontrolleres for eventuelle begrensninger med ventilering av luftesystemet. Observering av istapper etc.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av type topphengslet, toppsving og fastkarm.

Vinduer i stue : Det er ikke mulig å se eksakt årstall i glasskanalen, ca. 2000. Fastkarm fra 2017. Topphengslet på soverommene fra 2017. Toppsving på bad fra 2017. Vindu på kjøkken topphengslet med enkelt glass fra byggeår. eventuelt tg 2 på vindu kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu på kjøkken er tydelig påvirket av kondens/fuktpåvirkning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindu på kjøkken bør skiftes.



Vindu på kjøkken

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2017. Årstall er i følge eier. Heve skyvedør til terrasse fra 1992.

Vurdering av avvik:

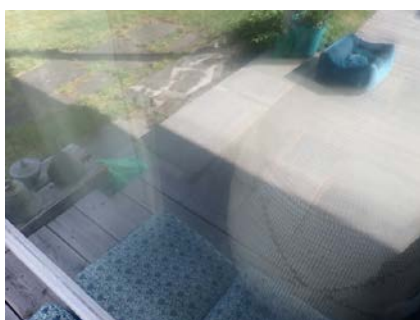
- Det er avvik:

Det er punktert glass på faste feltet av døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Punktert glass bør skiftes



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut for stue med støpt gulv og skiferheller. Terrasseplating i tre på terreng,

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

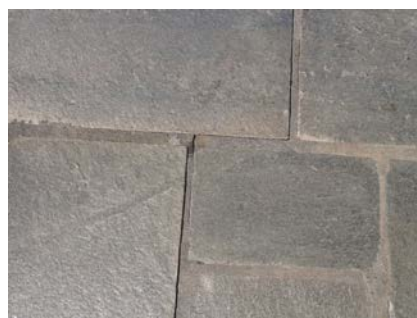
Det er sprekk i fuger mellom skiferheller på terrasse.

Fjell - terreng tilknyttet bygning og terrasse mangler sikring/rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres rekkverk/sikring av fjell over terrasseplating.



! TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapper i stål. Rekkverk på en side. stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres rekkverk der dette mangler for og forebygge fallskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det mangler sikring av trapp mot terreng.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Tilstandsrapport

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv er noe høyere ved pipe. Nivåforskjell er innenfor/mindre enn 10 mm.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, åpen peis og sotluke/feieluke. (Tidligere parafin/olje, er frakoblet) . Det foreligger rapport etter tilsyn datert 17.07.2019.

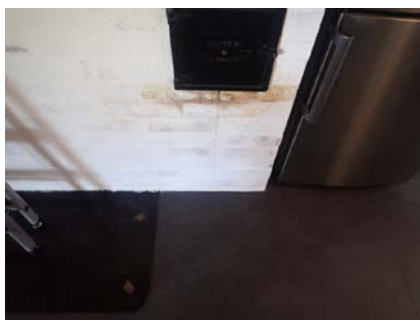
Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det vises til rapport tilsyn.



! TG IU Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypjkjeller er inspisert ned i åpning i gulv . Ut fra observasjoner på befaring er det etablert lufting med ventiler i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Krypjkjeller begrenset undersøkt og vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

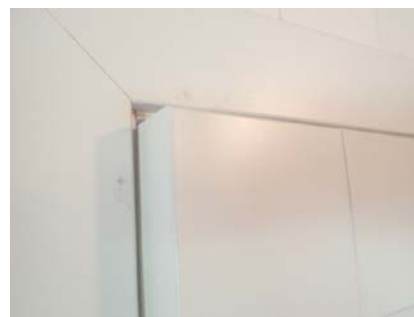
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører til begge soverom har sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Dørblad subber mot karm.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Utvendig bod med egen inngang. Støpt gulv, Panelte vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Gulv har sprekker

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke umiddelbare behov for tiltak men sprekker i betong må jevnlig holdes under oppsikt.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad pusset opp i 2017, nytt beleg, nye baderomsplater.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

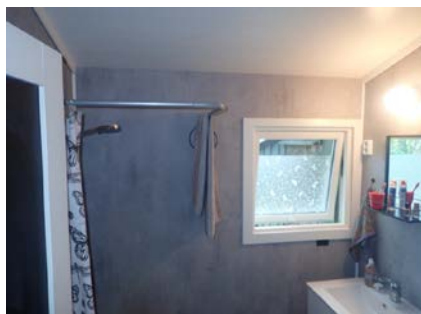
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Avvik på grunn av trevindu i våt sone. Avvik på feil utførelse (TEK-17)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu og tilhørende materialer i våt sone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 50 mm

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avvik på alder sluk og manglende dokumentasjon på beleg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluk må ha jevnlig ettersyn og jevnlig rensk. Konsekvens kan være at sluk går tett og påføre våtrommet skader.



1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk.

1.ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført fuktsøk fra kjøkkenbenk inn i åpen vegg uten å påvise unormale forhold. Hulltaking for øvrig er ikke mulig på grunn av yttervegger og innredning/vegger med rørinstallasjoner går mot rommet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr. Kjøkkenbenk mot soverom og nye dører og kasse til oppvaskbenk er fra 2017.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). fra 2017.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 76 liter innbygget i kjøkkenbenk.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



! 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.

El-skap med automatsikringer fra 2017.

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.
2017
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
Eier har fremlagt samsvarserklæring datert 14.06.2017.
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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp 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 kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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



Samsvarserklæring fra 2017

1 TG 3 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 forenklete 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.

Enkle røykvarslere. Slokkeapparat 6 kg fra 2008.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Slokkeapparat 6 kg fra 2008.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

1 TG 2 Fuktisikring og drenering

Dreneringen er fra 1971.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vises til bygningsdel krypkjeller.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.



Litt avskalling/sår på grunnmur hjørne nord/øst.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein. Muren er tilknyttet bygning. Muren er lav.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er hardt underlag under muren . Hardt underlag av fjell. Det er krav til rekkverk på min. 1 meter høyde der nivåforskjell er mer enn 50 cm ned til hardt underlag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres rekkverk for å forebygge fallskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 0 Terrengforhold

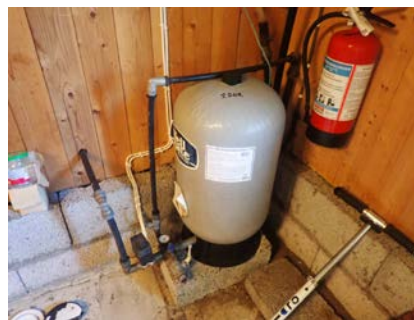
Naturtomt

! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast. Det er privat pumpeanlegg . Egen pumpe i uthus.

Færder kommune har opplyst at det vil komme pålegg om tilknytning til kommunalt anlegg.

Teknisk anlegg er ikke vurdert.



Pumpe til borevann er plassert i uthus.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Brukes til lager

Byggeår

1977

Kommentar

Ca. byggeår i følge tegninger fra byggeår

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Frittliggende uthus oppført i tre bindingsverk. Fundamentert med støpt plate/gulv og leca ringmur. Stående og liggende malt kledning. Saltak tellet med betongtakstein. Takrenner i stål. Vinduer med 2-lags glass. Doble labankdører.

Uthus er innredet med bod og oppholdsrom i første etasje. Innredet med oppholdsrom i 2. etasje. Rommene har overflater av laminat, trepanel og plater. Det er innlagt lys og strøm. Eget el-skap i bod.

Synlig betonggulv i bod med vannpumpe har spredte sprekker i gulvet. Deler av takstein er noe mosegrodd.

Det er utført en enkel og begrenset vurdering av uthus både innvendig og utvendig. Det kan derfor være avvik og forhold som ikke er mulig og oppdage ved visuell kontroll.

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

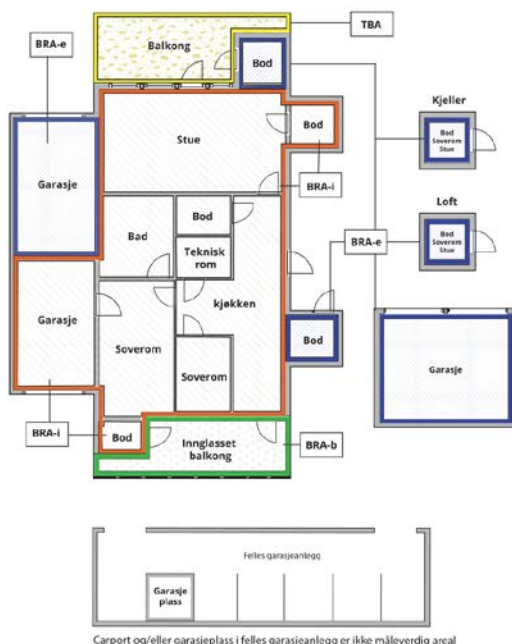
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	57	6		63	41
Krypkjeller					
SUM	57	6			41
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, Stue, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Bad	Bod	
Krypkjeller			

Kommentar

Krypkjeller under store eler av hytta. høyde ca. 50 cm. varierende høyder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger datert 30.10.1970.

Det er avvik angående utvendig bod: Utvendig bod er bygget annerledes enn det vises på tegninger fra 1970. Dette har ingen betydning av lovlighet.

Brannceller

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

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		59		59			59
2.etasje		18		18		29	47
SUM		77				29	106
SUM BRA	77						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Innredet rom, Gang, Innredet rom, Innredet rom, Bod	
2.etasje		Innredet loft, Innredet loft	

Kommentar

Rom er vurdert som BRA-e areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 31.03.1977. Uthus. Det foreligger ferdigattest datert 18.09.1980.

1.etasje: Tegninger viser arbeidsrom/oppbevaringsrom, vedskjul og garasje. 1.etasje er innredet med rom som fremstår til bruk varig opphold.

2.etasje: Det finnes ikke plantegninger av 2. etasje. 2.etasje er innredet med rom som fremstår til bruk varig opphold.

Rommene må søkes bruksendret til Færder kommune for bruk rom til varig opphold.

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: 2.etasje har ikke godkjente rømningsvinduer.

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	57	6
Uthus	59	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2025	Hans Holt	Takstingenør
	Helga Kathrine Ingebrigtsen Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	246	6	0	0	6270 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Helgerødveien 317

Hjemmelshaver

Hansen Helga Kathrine Ingebrigtsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende i Helgerødveien 317 Færder kommune

Adkomstvei

Boligen har adkomst fra Helgerødveien

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra eget borehull .

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2025	
2	30.06.2025	
3	01.07.2025	Endret feil beskrivelse bygningsdel snøfangere/sikring av tak til rett beskrivelse.
4	01.07.2025	
5	02.07.2025	
6	03.07.2025	
7	03.07.2025	
8	03.07.2025	
9	04.07.2025	
10	07.07.2025	
11	07.07.2025	
12	08.07.2025	
13	08.07.2025	
14	08.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 befaringstidspunktet. 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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GH5543>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312250060	

Selger 1 navn
Helga Kathrine Ingebrigtsen Hansen

Gateadresse	
Helgerødveien 317	

Poststed	Postnr
TJØME	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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1312250060

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble lagt plater på vegger, nytt toalett og servant samt gulvbelegg. Jeg er usikker på hvem som utførte hva, men det er via Hafstad Bygg AS

Arbeid utført av

Hafstad Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

Beskrivelse

I 2019 var det tilsyn og det ble påpekt noe utett røykerør samt at det mangler takstige

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Steinvegg under terrassetak har blitt forsterket etter behov

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Er jordrotter som lager litt hull i plenen oppe... men de forsvinner når man klipper gresset. Har aldri sett dem

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

jording og ulike oppgraderinger inne i hytta

Arbeid utført av

Færder Elektro

Filer

[Samsvarserklæring 3536.pdf](#)

[2NELFO Rapport fra risiko. og slutt. IM.pdf](#)

[1NELFO kursfortegnelse IM.pdf](#)

[PRODUKTINFO VNR 2813703.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 1654878.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 1510727.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 1510531.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 1471584.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 1471444.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 1410245.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 1410222.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 1410221.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 1263101.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 1240325.PDF](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var parafintank under peisen tidligere. Den er frakoblet.men før min tid

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet diverse vinduer på selve hytta. Kjenner ikke til arbeidet, som er på garasje/bod... før min tid.

Arbeid utført av

Hafstad bygg 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

Beskrivelse

Garasje/bod er delvis innredet med vegger og gulv.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

Nabo syd for tomten skal bygge ut bod (mener jeg å huske). Dette er ikke synlig fra eiendommen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger en forkjøpsrett, som er under sletting og vil ikke være gjeldene for dette salget.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er tinglyst rett til båtplass på eiendommen. Det var tidligere en dagtank i hytta i forbindelse med parafinovn under peisen. Tanken er fjernet, og parafinovn er koblet fra (er under peisen).

Document reference: 1312250060

Tilleggskommentar

Det er en utedo på nedre del av tomten. En glassfibertank som tømmes på bestilling. Det er septiktank til hytta. Det er borrevann lagt inn i hytta (sommervann).

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1312250060

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kathrine ingebrigtsen Hansen	a5bd0dda30560dbbd96 64711450c7c44f1df665b	09.07.2025 10:51:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1312250060

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

U T S K R I F T
av møteprotokollen for Tjøme bygningsråd.

Møte den: 1/12-69
Arkivnr: Plan 44
Saknr.: 402/69
Anmelder: Ing. Trond Herlofsen, Gjøasvei 1, 3130 Teie.
Ansvarsh.:
Byggherre: Julius Ytteborg, Oslo.
Eiendom: 46/6-13-20-51, Treidene, Tjøme.
Arbeide: Delings-og bebyggelsesplan.

Innstilling:

Den foreslåtte deling godkjennes. Bebyggelsen må plasseres slik at den ikke bryter med silhuettvirkningen. Kloakk må føres til tett kum som tømmes minst en gang årlig.

Deling og bebyggelse av tomten er betinget av at veivesenet godkjenner planen. Endelig byggemelding for bebyggelse må godkjennes av bygningsrådet.

VEDTAK:

BYGNINGSSJEFENS INNSTILLING
ENSTEMMIG VEDTATT

Rett utskrift:

Tjøme, den 2/12-69

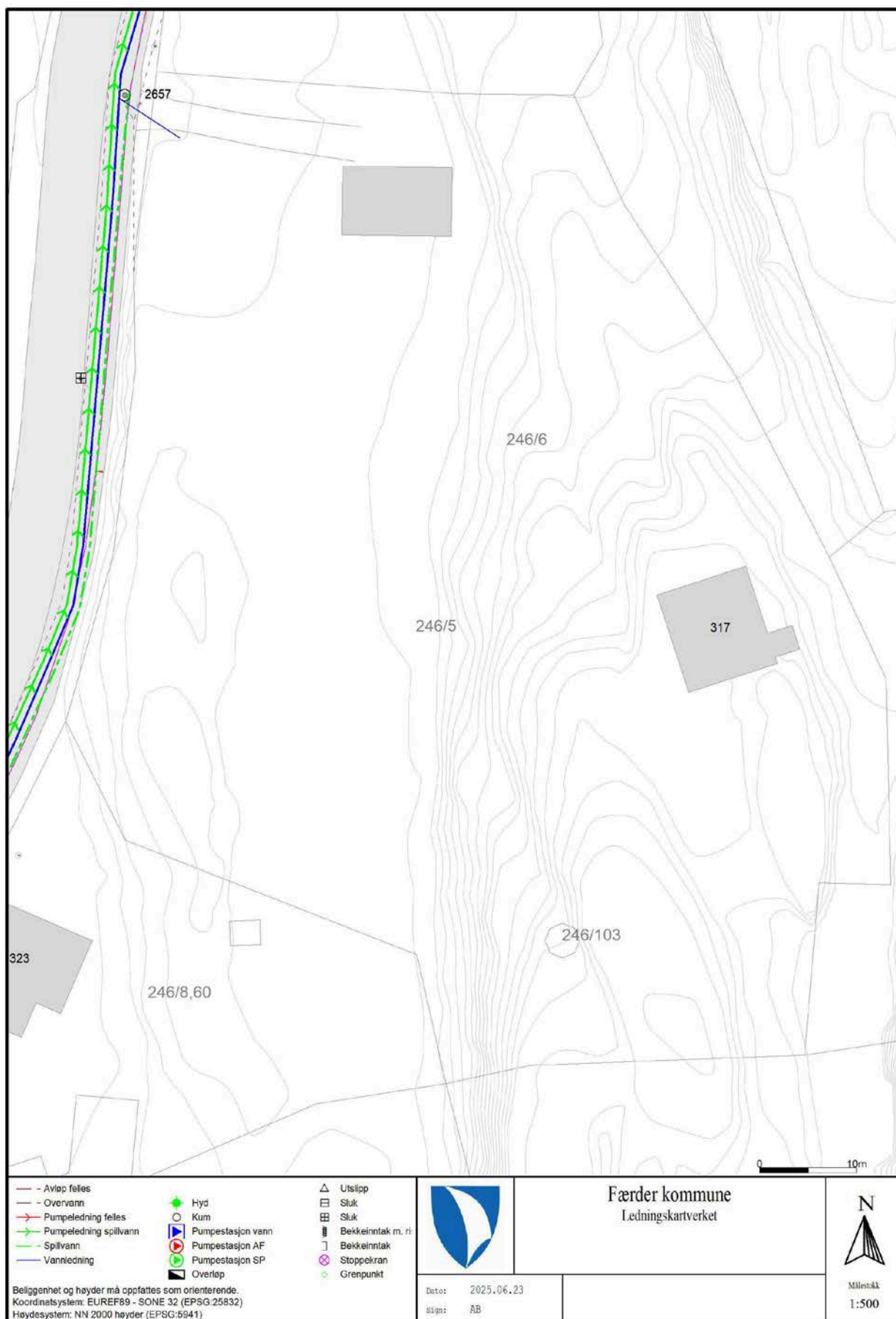
Le. Bruen

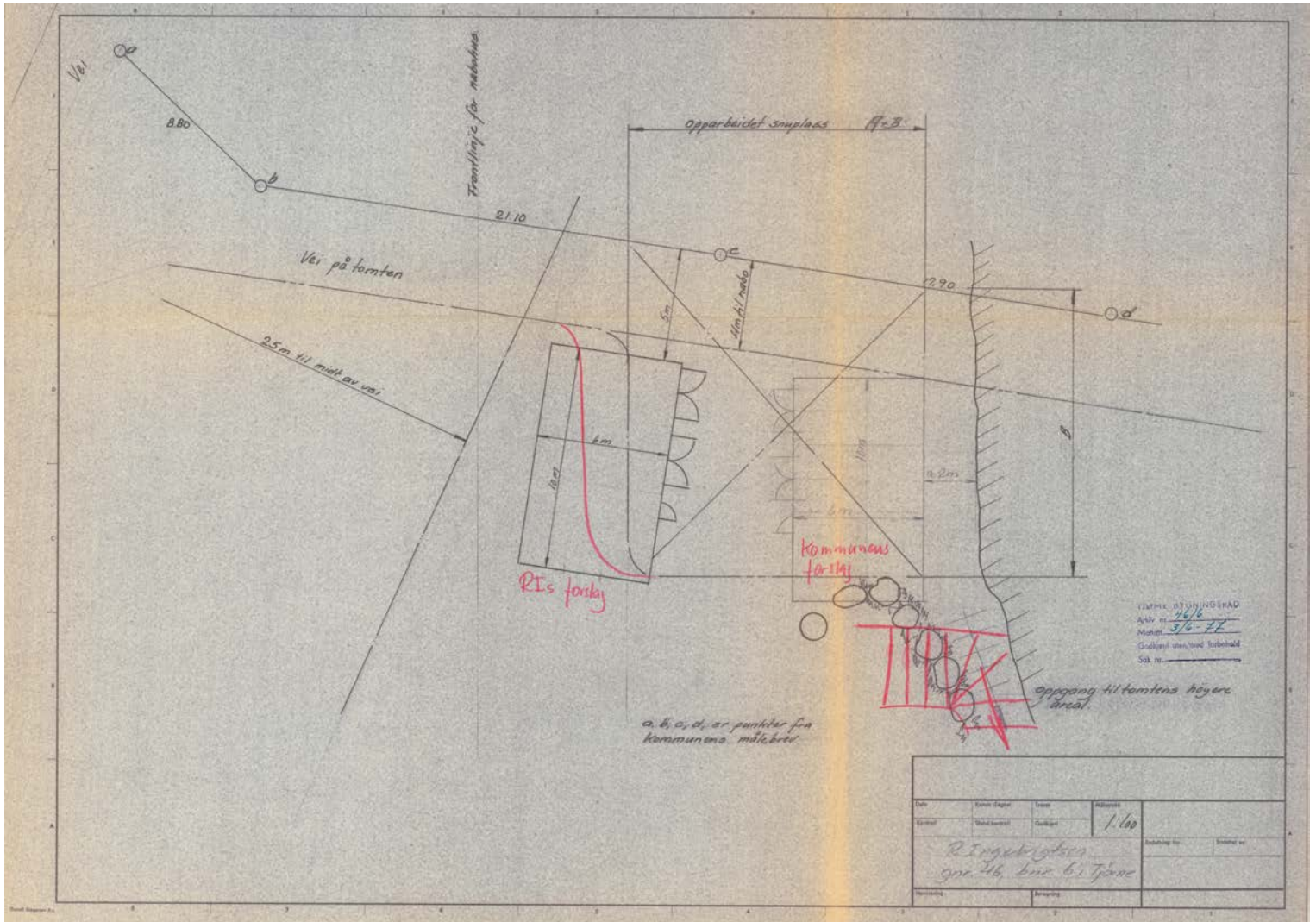
Utskrift av protokollen er
foruten byggherren sendt:

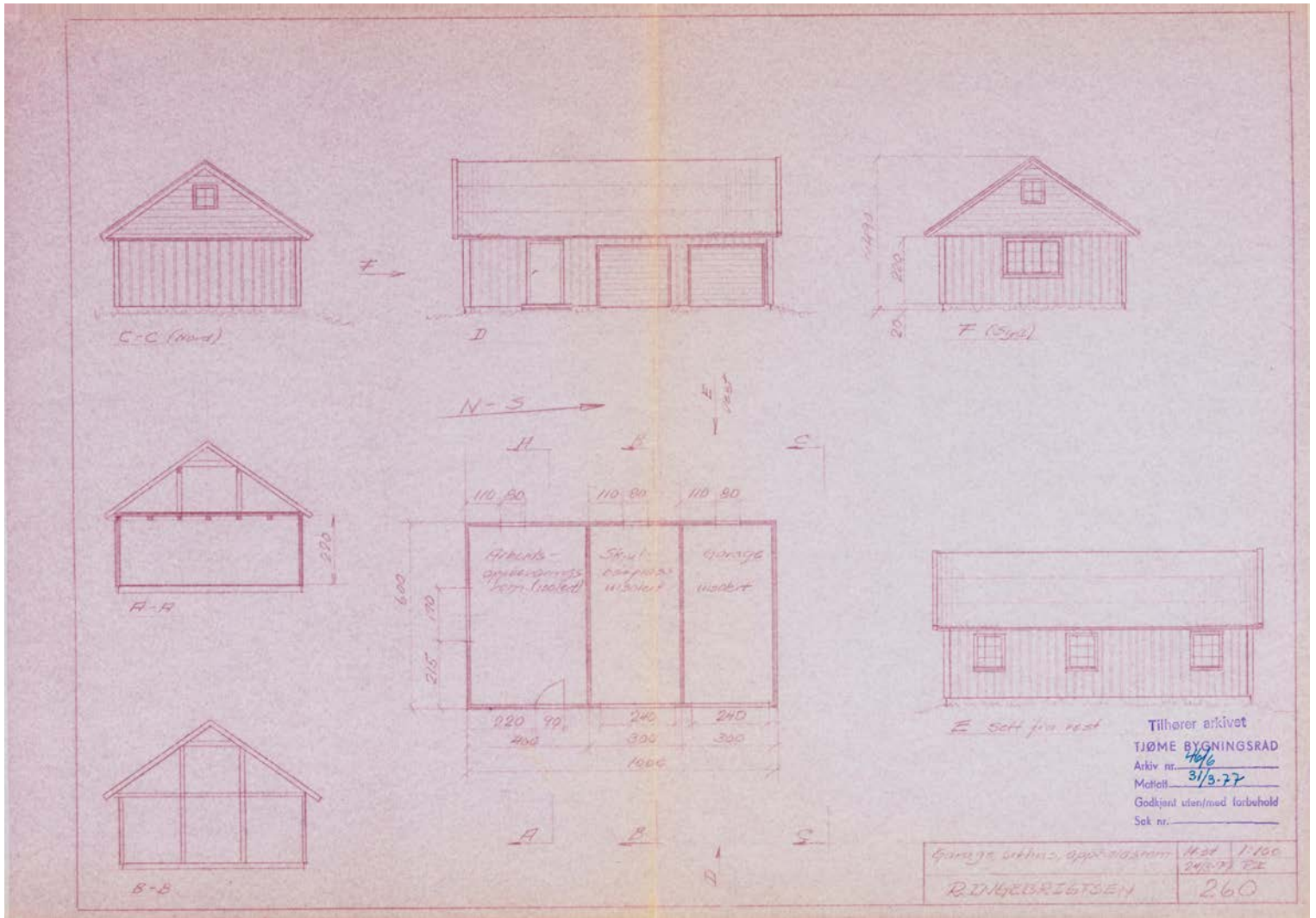
begjært

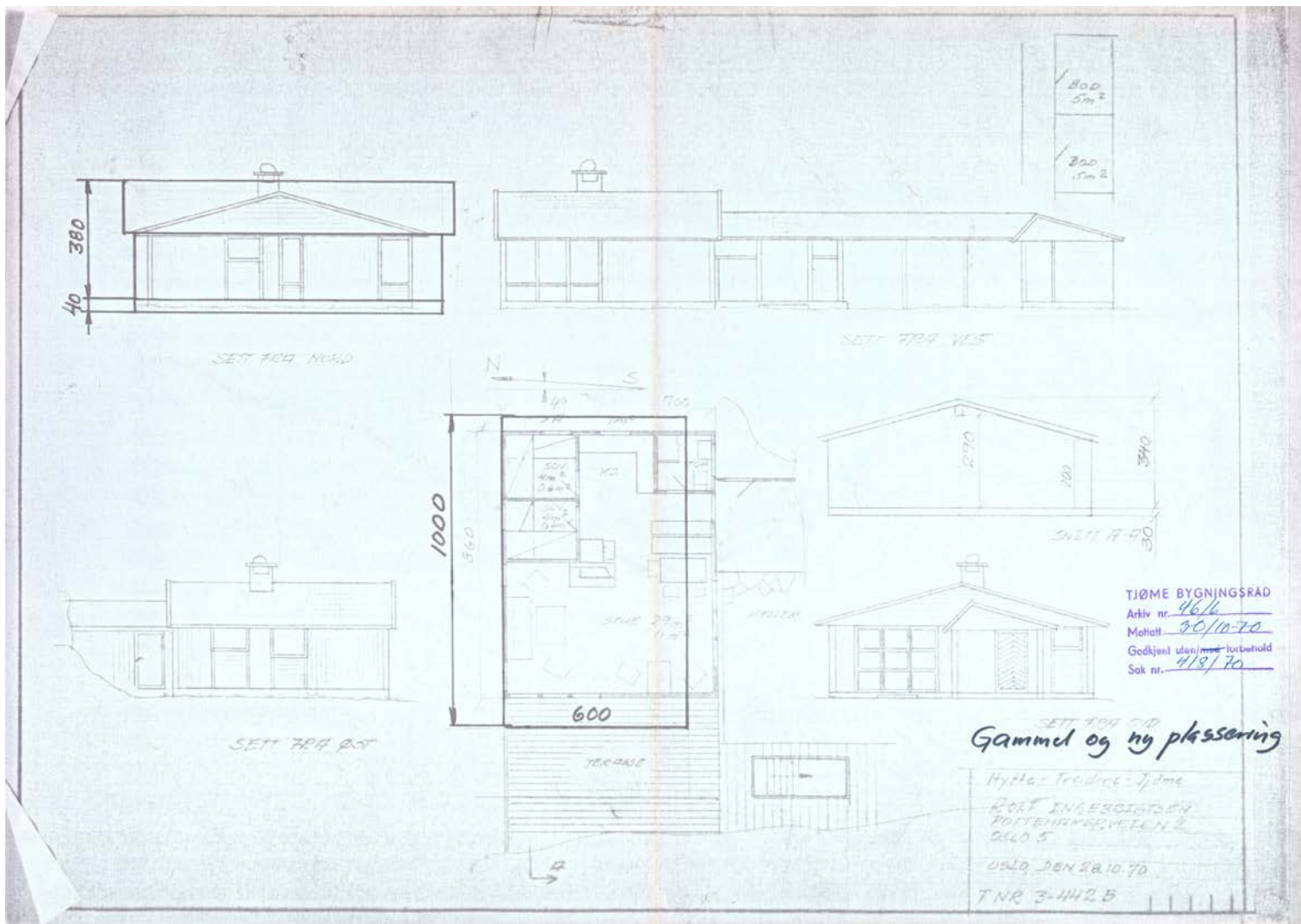
Dette utskrift av bygningsrådets protokoll gjelder ikke som byggetillatelse. Byggearbeidet må ikke igangsettes før De har mottatt byggetillatelse fra bygningsrådet og byggets plassering i marken er godkjent.

Før byggetillatelse blir gitt skal gjeldende gebyr: Kr. 30.-
være innbetalt til kommunekassereren i Tjøme.









Kulebek.



VEGSJEFEN I VESTFOLD

03770 / -4.12.69

ARKIV NR.

4/3.

AUTOMAT STEHGES.

HELLES AUTOMAT.

R.V. 308.

PARKERING
SERVITUTT.

PROFIL I (ØST-VEST)

INTTE ØHRES Plassert.

TJØME BYGGLINGSRÅD

Arkiv nr. Plan 44

Mottatt 21.11.69

Godkjent uten/med forbehold

Sak nr. 402/69

46/10

PROFIL II (SØR-ØST)

EIEHDOMSKART; MED DELINGS- OG
BEBYGGELSESPLAN
FOR: GHR 46. BHR: 6-13-20-51.
TJØME KOMMUNE

M=1:2000.

46/5.

TJØME RADIO

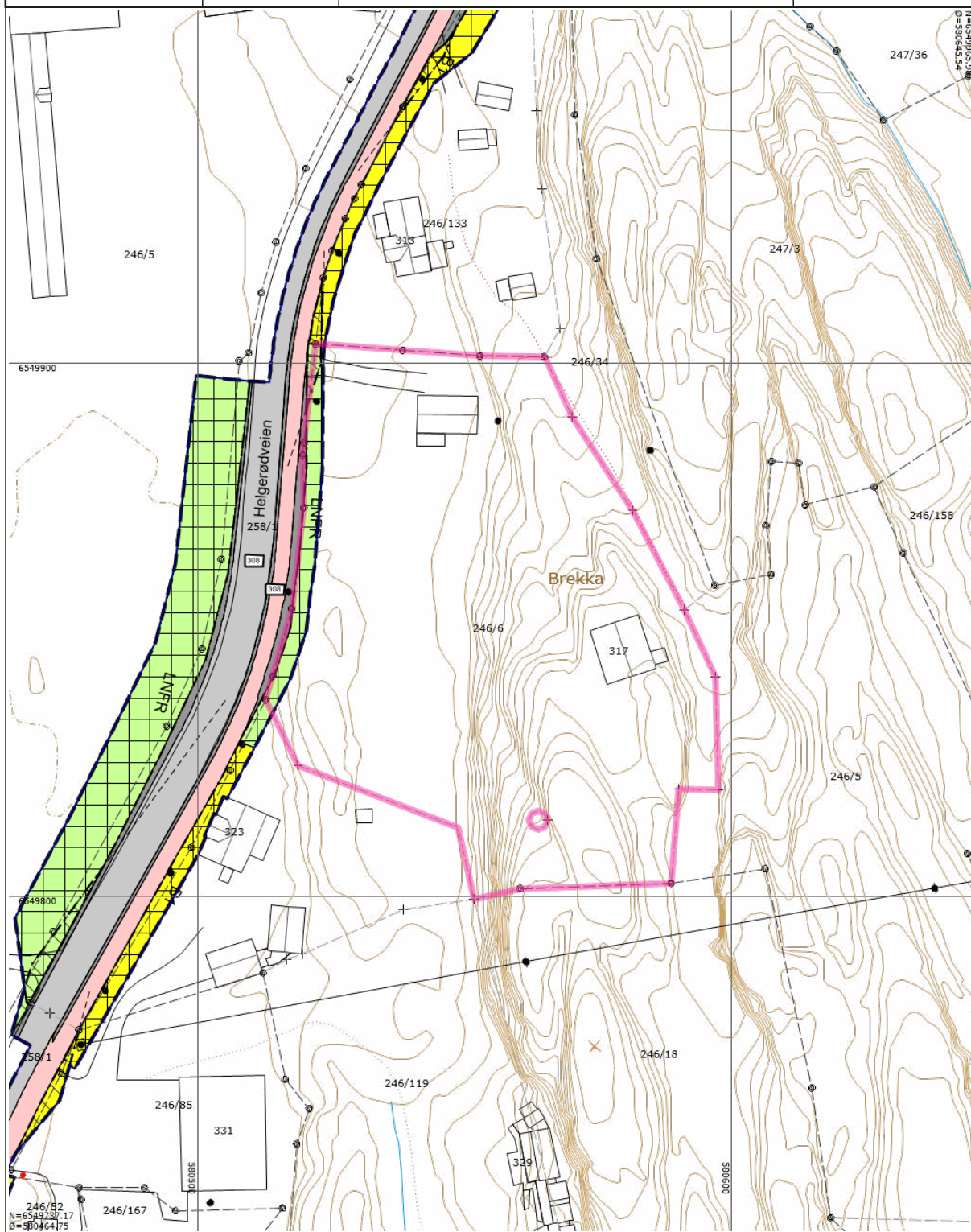
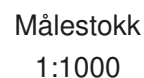
NOTTERØY 10/11-69. Tjøme Radio

Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.		MatrikelnummermedFnr.
	Terrengform		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Masteomriss		Trase
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Traktorveg		Sti
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn .		KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål		Grense for faresoner
	Ras- og skredfare		Boligbebyggelse - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	KpOmråde gjeldende		Kanal og grøft		Toppunkt
	Forsenkingskurve		Høydekurve		



Eiendom:	Gnr: 246	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Helgerødveien 317 3145 TJØME			
Annen info:	Gang-sykelveg langs Fv 308 Havna-Verden			



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		Matrikkelnummer.
	MatrikelnummermedFnr.		Terrengeform		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Masteomriss
	Trase		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Traktorveg
	Sti		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesvegboke		Fylkesveg gatenavn .		RpBåndleggingGrense
	RpGrense		RpFormålgrense		RpSikringGrense
	Frisiktlinje		Båndlegging for regulering etter pbl.		Frisikt
	Boligbebyggelse		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		Kanal og grøft
	Toppunkt		Forsenkingskurve		Høydekurve



Færder kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3911 - Færder kommune	246	6	0	0	Helgerødveien 317, 3145 TJØME

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	6270.01m ²
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	6249.79m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	4247.48m ²
spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	802.65m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	3911 T2009002	Gang-sykkelveg langs Fv 308 Havna-Verdens Ende (16.6.2010)	Båndlegging for regulering etter PBL	194.49m ²
	3911 T2009002	Gang-sykkelveg langs Fv 308 Havna-Verdens Ende (16.6.2010)	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	194.38m ²

BEBYGGELSESPPLAN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

17.06.2025 12:50:37

Side 1 av 2

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG	
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Belku
Rett kopi bekrefte

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Opplysninger om rekvirent (innsender)² Navn: Gullik Svensen Adresse: Treideneveien 28 Postnr: 3145 Poststed: Tjøme Fødselsnr./Org.nr: 020253 [REDACTED] Referansenr:	Plass for tinglysingstempel  Doknr: 481743 Tinglyst: 02.07.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
--	---

[illegible]

Side 1 av 2

Julia Hansen



	46	144		
5. Rettighetshaver – person				
Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		
Gullik Svensen GULLIK SVENSEN		020253 [REDACTED]		

Dato 30.06.2009	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁵ Gullik Svensen
--------------------	--

6. Beskrivelse av rettigheten⁶	
Gnr 39 bnr 17 og Gnr 46 bnr 6, 14, 19, 25, 26, 33, 41, 49, 55, 61, 65, 95, 99, 102, 108, 118, 134 og 144	
i Tjøme kommune har rett til båtfeste på gnr 46 bnr 1. Båtfestet er lokalisert ved steinbrygga i Treidenebukta. Båtfesteretten kan bare overdras sammen med eiendommen.	
Forutsetninger for tinglysning er at innehaver av bruksnummeret forplikter seg til:	
a. å betale medlemsbidrag til Treidene bryggeforening. Frem til 1.7.09 er bidragene kr 10 000 til reparasjon av brygga + kr 4000 til istandsetting av nye båtplasser,	
b. å rette seg etter vedtektene for Treidene bryggeforening,	
c. å dekke en forholdsmessig andel av nødvendige rettslige utgifter som bryggeforeningen, enkeltmedlemmer eller grunneier måtte pådra seg i forbindelse med og rettet mot iverksetting av bryggeforeningens vedtak om reparasjon av brygga, istandsetting og fordeling av 26 båtplasser og tinglysning.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	

7. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)⁷	

8. Underskrifter	
Sted og dato Tjøme 30.06.2009	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ Gullik Svensen

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3607 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.



-
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
 - 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
 - 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stødfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
 - 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
 - 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

KARTSKISSE TREIDENE BRYGGA

Plassering av 26 båtplasser markert med rødt.

**Fra vedtektene 21. mars 2009:****1. Navn**

- 1.1 Foreningens navn er Treidene bryggeforening.
- 1.2 Arbeidsområdet er steinbrygga på Treidenestranden med båtplassene, unntatt grunneiers trebrygge på steinbryggas sydvestre hjørne.

2. Formål

Bryggeforeningen har to formål:

- 2.1 Forvaltning, drift og vedlikehold av Treidenebrygga. Siktemålet er at selve brygga, og bruken av brygga, ivaretas slik brygga og bruken er etter omorganiseringen i 2009, med båtplasser, ilandstigning og bading.
- 2.2 Å vedlikeholde båtplassene med fortøyningsanordninger, å fordele båtplassene, og å bestemme og håndheve foreningens reglement.

3. Medlemskap

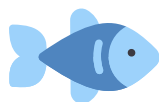
- 3.1 Foreningen har 26 medlemmer, med en båtplass hver:
Under gårdsnummer 39: bruksnummer 1, 17 og 41.
Under gårdsnummer 46: bruksnummer 1, 6, 11, 14, 15, 19, 25, 26, 27, 33, 41, 49, 55, 61, 65, 94, 95, 99, 102, 108, 118, 134 og 144.
- 3.2 Båtplassen er knyttet til gårds- og bruksnummeret og kan ikke selges eller overdras uten at det skjer sammen med eiendommen. Hvert bruksnummer kan kun benytte en båtplass. Båtplassen kan lånes ut til familie i ned- og oppadgående rekker. Eier er ansvarlig for innbetaling av årsavgift. Hvis båtplassen ikke benyttes en eller flere sesonger, meddeles dette styret. Styret vil da tilby utleie av båtplassen til fastboende under gnr 39 og 46. Interesserte kan sette seg opp på en liste for leie av båtplass.
- 3.3 Opptak av nye medlemmer forutsetter ny båtplass og grunneiers godkjenning og vedtak av ¾ flertall av medlemmene.
- 3.4 Bryggeforeningen kan si opp et medlem dersom medlemmet ikke betaler årsavgift eller bryter foreningens reglement. Oppsigelse forutsetter vedtak av ¾ flertall av medlemmene.
- 3.5 Andre bidragsytere kan bidra til vedlikehold av brygga, men dette gir ingen rettigheter i foreningen.

Nabolagsprofil

Helgerødveien 317

Avstand til sjø

431 m



Offentlig transport

✈ Sandefjord lufthavn Torp	54 min 🚗
🚆 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	33 min 🚗 23.6 km
🚊 Treidene Linje 022	4 min 🚶 0.3 km
🚊 Havna Linje 022	4 min 🚶 0.4 km

Avstand til byer

Tønsberg	31 min 🚗
Skien	1 t 30 min 🚗
Oslo	1 t 45 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Verdens ende Tjøme	3 min 🚗
🚗 Lindhøy Skole - Færder kommune	4 min 🚗

Havner i området



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

Aktiviteter

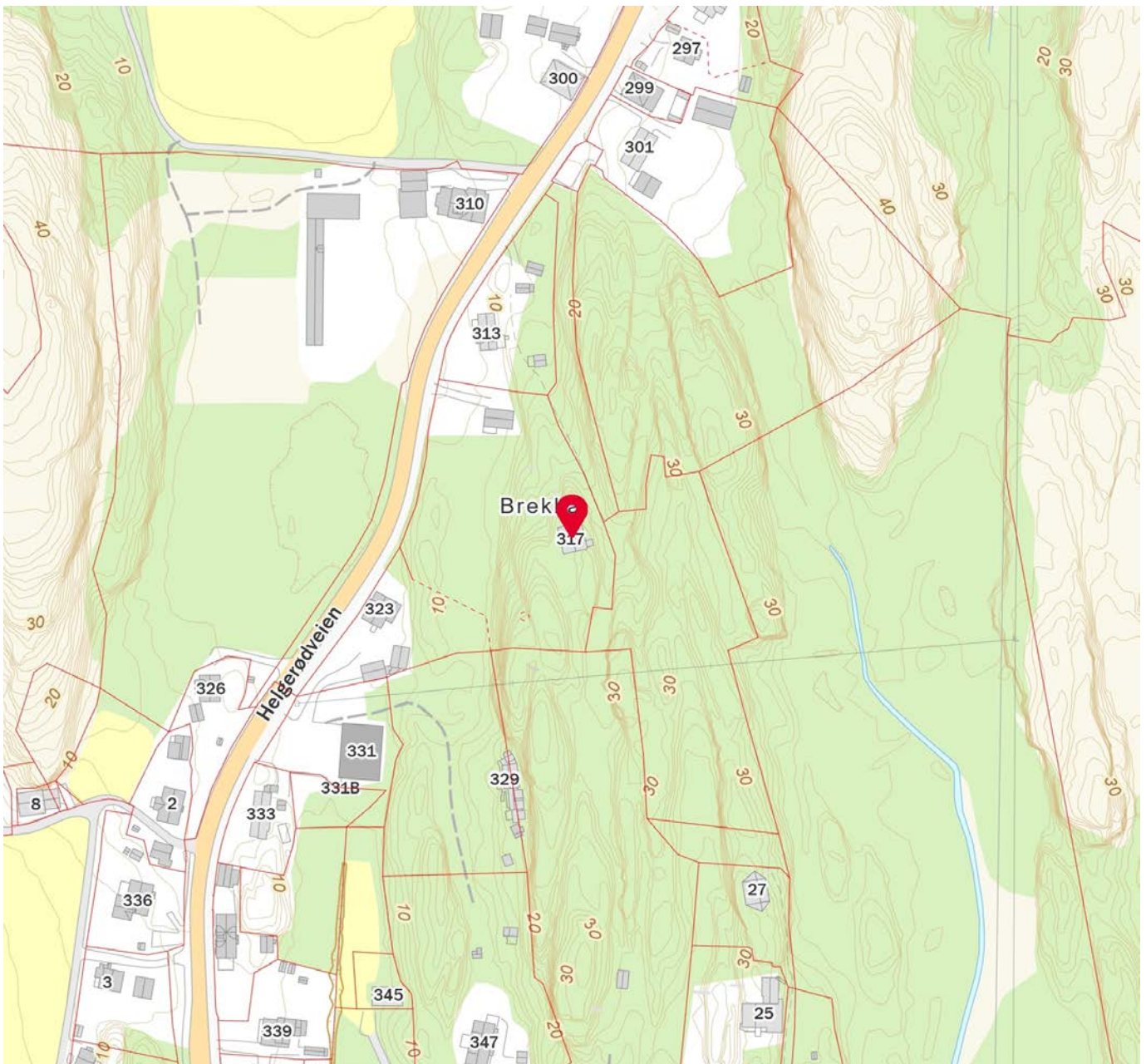
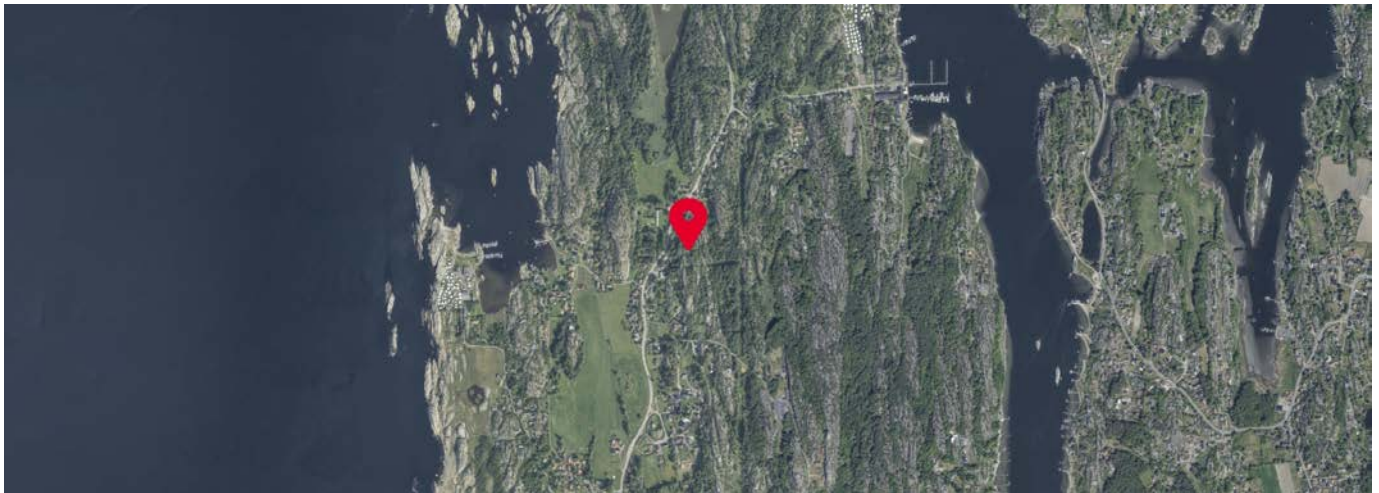
Via Ferrata Tjøme	21 min 🚶
Mostranda badeplass	3 min 🚗
Besøkssenter Færder nasjonalpark	3 min 🚗
Vippefyret	3 min 🚗
Tjøme Golfklubb	4 min 🚗
Ormlet badeplass	5 min 🚗

Sport

🏐 Rica havna hotell Squash-hall Squash	14 min 🚶 1.2 km
🏐 Lindøy Skole ballbaner Ballspill	4 min 🚗 3.5 km
🏊 Fokus Treningssenter	7 min 🚗
🏊 ENERGY Fitness Borgheim	22 min 🚗

Dagligvare

Spar Tjøme Søndagsåpent	5 min 🚗 4.3 km
Coop Extra Tjøme PostNord, søndagsåpent	7 min 🚗 5.2 km





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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 dekkes 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Helgerødveien 317
3145 TJØME**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tea Wærland**Oppdragsnummer:****Telefon:** 930 50 261
E-post: tea.werland@aktiv.no

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 viderefremidlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre