



aktiv.

Hestehavna 68, 3145 TJØME

**Sjarmerende fritidseiendom med
skjermet og solrik beliggenhet
med utsikt som må oppleves! -
Medfølgende båtplass!**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Olav Høiback

Mobil 901 32 133

E-post olav.hoiback@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 138 600,-
Total ink omk.: Kr 5 628 600,-
Selger: Wenche Holt

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 72/91 kvm
Tomtstr.: 1522.4 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 255, bnr. 58
Gnr. 256, bnr. 9
Gnr. 256, bnr. 12

Oppdragsnr.: 1312250046

Sjarmerende fritidseiendom med skjermet og solrik beliggenhet med utsikt

Velkommen til denne sjarmerende fritidsboligen i Hestehavna 68 på Tjøme, her tilbys en idyllisk beliggenhet nær sjøen og naturen. Hytta er omgitt av vakker kystlandskap, med kort avstand til strender, turstier og lokale fasiliteter. Perfekt for en avslappende ferie, med enkel tilgang til båtliv, bademuligheter og naturopplevelser i skjærgården.

Tomten er stor, med hyggelige uteplasser og beskyttende fjellformasjoner. Her finner du alltid et lunt sted, med sol hele dagen!

Velkommen til visning på idylliske Tjøme!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	79
Energiattest	84
Nabolagsprofil	93
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 91 m²

TBA: 56 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m² Vindfang, Kjøkken, Bad/vaskerom, TV-stue, Soverom 1, Soverom 2, Stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

56 m²

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m² Soverom

Anneks/Redskapsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m² Soverom, Redskapsbod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig

Areal:

Vindfang: 3,1 m²

Kjøkken: 6,8 m²

Bad/vaskerom: 2,9 m²

Tv-stue: 22 m²

Soverom 1: 7,2 m²

Soverom: 4,9 m²

Stue: 22,8 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Tegninger fra 2013 i forbindelse med tilbygg stemmer i hovedsak med dagens bruk.

Det er imidlertid tegnet inn to innganger

til vindfanget, mens det i dagens bruk kun er etablert én inngang.

Anneks

Lovlighet

Byggetegninger

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

Anneks/redskapsbod

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det foreligger bilde av boden i produktblad. Bodene er innredet til soverom i en del og den 2-fløyede boddøren som er på bildet er byttet til en enkel tredør.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1522.4 m²

Tomtebeskrivelse

Hytta er bygget på fjell.

Grunnmur oppført av grunnmur lettbetongblokker, lecablokker og betong med sparesteinsmur, samt fundamentert på punktfundamenter av lettklinkerblokker under soverommene plassert direkte på fjell.

Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Hytta er oppført på skrånende fjellgrunn med eksponert fjell i store deler av tomten.

Terrenget rundt boligen faller hovedsakelig bort fra konstruksjonen, og det er ikke etablert tradisjonell drenering. På grunn av fjellgrunn og oppført konstruksjon vurderes risikoen for fuktinntrengning som lav, men enkelte partier ligger i kontakt med terreng. Ifølge eier har det ikke vært noe problem med vann på tomten eller i krypkjeller.

Utvendige avløpsrør er av plast frem til septiktank.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til privat borrevann.
Ukjent alder, men utvendige vann- og avløpsrør er trolig fra rundt 1990.
Septiktanken er av glassfiber fra ukjent alder, men er trolig fra rundt 1990.

Beliggenhet

Velkommen til denne sjarmerende hytta i Hestehavna 68 på Tjøme, et ideelt tilholdssted plassert sentralt på en av Norges mest idylliske øyer. Hytta gir deg en fantastisk mulighet til å oppleve norsk kystliv og naturskjønnhet, og er perfekt for en avslappende ferie i et av landets mest populære feriemål.

Nærmiljø og Natur

Eiendommen er omgitt av Tjømes skønne landskap, med kort vei til både skog og sjø. Hytta ligger i et rolig og privat område, samtidig som det er kort vei til øyas mange attraksjoner. Her kan du nyte flotte turer langs kyststiene, med utsikt over skjærgården og et rikt dyreliv.

Aktiviteter og Opplevelser

Tjøme er kjent for sine vakre strender, svaberg og sine gode seilforhold. Fra hytta har du enkel tilgang til populære badesteder som Fynsletta og Verdens Ende, hvor du kan bade, sole deg og nyte piknik i naturskjønne omgivelser. For eventyrlystne er det også muligheter for kajakkpadling og dykking i det krystallklare vannet. Det finnes også flere skjulte badeperler i umiddelbar nærhet.

Fasiliteter og Tilgjengelighet

Selv om hytta ligger fredelig til, er det kort vei til Tjøme sentrum med butikker, kafeer og restauranter. Her kan du kjøpe ferske råvarer, nyte en kopp kaffe eller spise et godt middagsmåltid med lokal sjømat. Hytta er lett tilgjengelig med bil, og det finnes parkeringsplasser rett ved.

Opplevelser i Nærheten

Kyststier: Utforsk den idylliske kystlinjen, perfekt for både korte spaserturer og lengre fjellturer.

Badestrender: Besøk de flotte strendene og svabergene, som innbyr til sol og bading.

Seiling og Båtliv: Lei båt eller seil omkring øyene for å oppleve skjærgården fra sjøsiden.

Lokal Mat: Nyt god sjømat på restauranter som fokuserer på lokale råvarer, og ikke glem å ta en tur til Havbakeriet, et lite bakeri med store smaker.

En Perfekt Kystperle

Denne hytta er et utmerket valg for deg som søker en avslappende ferie ved sjøen. Med sin ypperlige beliggenhet og nærhet til både natur og fasiliteter, gir den deg muligheten til å skape minner for livet. Enten du vil slappe av eller utforske øyas mange aktiviteter, vil denne hytta dekke dine feriebehov.

Velkommen til Hestehavna 68 – din neste drømmehytte!

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende fritidsbolig oppført over ett plan med krypkjeller, opprinnelig fra 1952 og tilbygget i 2014. Det står i tillegg to frittliggende annekser på tomten, oppført i henholdsvis 1977 og 2013.

Det er gjennomført flere oppgraderinger de senere år, herunder nytt bad og nye innvendige vann- og avløpsrør i 2008. I forbindelse med tilbygget i 2014 ble stue utvidet og de fleste overflater i hytta fornyet. Kjøkkeninnredning ble skiftet og utvidet i 2016, ny vannpumpe ble installert i 2017, og varmtvannsbereder er fra 2020.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takteking, nedløp/renner, vinduer på eldre del, samt utvendige vann- og avløpsrør og septiktank. Utskiftning av disse komponentene bør påregnes i nær fremtid. Det er også behov for å etablere rekkverk i trapper og på terrasser der høydeforskjellen til terreng overstiger 50 cm, i tråd med gjeldende sikkerhetskrav.

Fritidsboligens tilstand vurderes som normal sett i forhold til alder og konstruksjonstype. Det må påregnes noe vedlikehold og utskiftninger på bakgrunn av naturlig aldring og bruksslitasje på bygningsdeler.

Bygningen er oppført i henhold til de forskriftskrav som gjaldt på søknadstidspunktet. Det må tas høyde for at dagens krav til blant annet inneklimate, isolasjon, lyd- og brannmotstand er strengere enn det som var gjeldende ved oppføring.

UTVENDIG

Taket er tekket med asfaltpapp med ukjent alder, trolig fra en gang på 1970-tallet.

Taktekking er vurdert fra fjell og takfot.

Vindskiser i tre.

Taket over tilbygg er tekket med asfaltpapp fra 2014.

Takrenner og nedløp av plast, israfter, takfotbeslag og vindusbeslag av plastbelagt/lakkert stål med ukjent alder, trolig fra en gang på 1970-tallet.

På tilbygget er takrenner, nedløp, israfter og takfotbeslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2014.

Yttervegger består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Yttervegger på tilbygg består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning fra 2014.

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.

Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1988 på hovedsoverom, 1990 i vindfang og 2015 på lite soverom.

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass fra 1990 i tv-stue.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2014 i stue.

Malt ytterdør i tre.

Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2014.

Terrasser rundt boligen på totalt ca. 56 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Det er rekkverk i varierende høyder fra 42 cm - 83 cm. og noe glassrekkverk på terrasse ut fra stue.

Utvendige trapp i støpt betong og tretrapper i trykkimpregnerte materialer.

INNVENDIG

Gulv har laminat.

Vegger har tapet, malt trepanel, malte plater og malt strie.

Tak har malt trepanel.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, etter byggemåte isolert.

Retningavvik er kontrollert i stue, kjøkken og hovedsoverom. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 9 mm - normalt iht. alder.

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

Under boligen er det to krypkjellerer under trebjelkelag og stubbloft. På grunn er det fjell, løsmasser og støpt betong.

Inngang fra panelte utvendige dører.

Det er friskluftsventiler i vegger i krypkjeller under tilbygg. Eldre krypkjeller er dårlig ventilert.

Det er viktig å påse god ventilering av krypkjeller til de forskjellige årstidene.

Noe vanskelig tilkomst innerst i krypkjeller på eldre del og er derfor ikke fullt ut inispisert.

Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel/plater. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll.

Det er innvendige malte glatte dører.

VÅTROM

Bad/vaskerom fra 2008.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Hull i vegg etter tidligere innfestninger er tettet.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.
Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Flislagt mellom benk og overskap.
Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøl/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør er i kobber og plast/rør i rør system.
Stoppekran plassert i krypkjeller.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet.
Innvendig avløp er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventil i vegg på et soverom og to ventiler i søndre stue. Spalteventiler i vinduskarm i vindfang.
Vannpumpe med 60 liters trykktank fra 2017, plassert i krypkjeller.
Hytta varmes opp av strøm.
Termostatstyrte varmekabler på bad.
Veggmonterte panelovner.
Varmtvannsbereder på 107 liter fra 2020, plassert i krypkjeller.
Sikringsskap er plassert i tv-stue.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.
Hytta har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Lovlighet

Fritidsbolig

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

Tegninger fra 2013 i forbindelse med tilbygg stemmer i hovedsak med dagens bruk.

Det er imidlertid tegnet inn to innganger til vindfanget, mens det i dagens bruk kun er etablert én inngang.

Anneks

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

Anneks/redskapsbod

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

Det foreligger bilde av boden i produktblad. Boden er innredet til soverom i en del og den 2-fløyede boddøren som er på bildet er byttet til en enkel tredør.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: La rør til vask og dusj

Arbeid utført av: Tjøme rørservice

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja

Beskrivelse: Membran rundt sluk

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

Beskrivelse: Mus i kald krypkjeller

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

Beskrivelse: Nytt sikringsskap, nytt utvendig tilknytningsskap, omlegging av flere ledninger

Arbeid utført av: Vestfold elektro

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

Beskrivelse: Husker ikke når, men har blitt kontrollert etter 2018

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

Beskrivelse: Bygget på hytta i 2018

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja

Beskrivelse: Godkjent av Tjøme kommune

Innhold

Romfordeling Fritidsbolig:

Vindfang: 3,1 m²

Kjøkken: 6,8 m²

Bad/vaskerom: 2,9 m²

Tv-stue: 22 m²

Soverom 1: 7,2 m²

Soverom: 4,9 m²

Stue: 22,8 m²

Det er også to anneks, hvor det ene består av soverom på 9 kvm, og det andre

annekset på 10 kvm benyttes i dag som soverom og redskapsbod. Disse byggene er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Arealangivelser er hentet fra vedlagt tilstandsrapport avholdt 26.05.2025 av Olav Kvilhaug.

Standard

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 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

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

Det er lite lufting i nedre kant av kledning på eldre del. Stedvise tørkesprekker.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

Tomteforhold > Septiktank

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Forhold som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking

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

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister, noe værslitt treverk og innvendig tegn til kondensering.

Utvendige beslag rundt soveromsvinduer har ufagmessige utførelser.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av vinduer nærmer seg. Ifølge eier er vinduer i vindfang bestilt og skal skiftes før overtakelse.

Vannbrett under vinduer bør utbedres.

Utvendig > Dører

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdør.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato uten tettelister.

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk.

Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdel fungerer i dag, men påregnelig med tiltak med tiden. Tilstandsgrad er gitt ref. alder/levetid.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav"

aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Krypkjeller

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller på eldre del.

I eldre krypkjeller er det flere åpninger inn i konstruksjon for skadedyr. Det er synlige spor etter mus i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon i krypkjeller i eldre del, gjerne med ventiler i motstående vegger for gjennomlufting.

Åpninger i konstruksjonen bør tettes eller sikres med netting for å hindre inntrenging av gnagere og andre skadedyr. Jevnlig tilsyn bør gjennomføres for å overvåke forholdene.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Ingen ventil i tv-stue eller hovedsoverom.

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sikringsskap er plassert i tv-stue.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

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 forenklete 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.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent. Store deler av det elektriske anlegget fornyet i 2014.

Spørsmål til eier

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? Nei
Ligger i boligmappe ifølge eier.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank: Nei
Generelt om anlegget
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei
Inntak og sikringsskap
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja
Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert og det foreligger tilsynsrapport fra DLE fra 19.06.2029 med et avvik som er utbedret. Grunnet det ikke er fremvist dokumentasjon på elanlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider fra mellom 1999-2025, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2.
Undertegnede har ikke elektrofaglig utdanning, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav.

Normal bruksslitasje, men det mangler rekkverk i et lite parti på terrasse, noe som skal hindre fallulykker.

Konsekvens/tiltak

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

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 90 cm og åpninger på maks 10 cm etter dagens krav.

Normal bruksslitasje, men det mangler rekkverk, noe som skal hindre fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det er ikke krav til utbedringer av rekkverkshøyde eller åpninger til dagens krav.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er målt 0 mm høydeforskjell fra det laveste punktet ved dørterskel til sluk.

Det er varierende fall på gulv med noe motfall til dør. Det laveste punktet på bad er målt ved toalett.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til

sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Badet har dusjkabinett med avløp direkte til sluk og badet fungerer frem til utbedring av fallforhold.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Det er gjennomført flere oppgraderinger de senere år, herunder nytt bad og nye innvendige vann- og avløpsrør i 2008. I forbindelse med tilbygget i 2014 ble stue utvidet og de fleste overflater i hytta fornyet. Kjøkkeninnredning ble skiftet og utvidet i 2016, ny vannpumpe ble installert i 2017, og varmtvannsbereder er fra 2020.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

2833707

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Til eiendommen tilhører det også en båtplass.

Det betales en årlig leie på kr 1000,-

Bredden pr. båtplass er maks 2,20 m.

Grunneier anviser plass, og kan henvise til annen plass før hver sesong starter, dog senest 1 april hvert år.

Årlige vedlikeholdsutgifter fordeles forholdsmessig mellom brukere av bryggen etter selvkostprinsippet.

Hytteier forplikter seg til å vedlikeholde fortøyninger. Hytteier er forpliktet til å følge felles regler for bruk av bryggen som er fastsatt av grunneier og rettighetshavere med tinglyst båttrett.

Energi

Oppvarming

Hytta varmes opp av strøm.

Termostatstyrte varmekabler på bad.

Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 490 000

Kommunale avgifter

Kr 6 560

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter slamtømming, renovasjonsgebyr samt miljøgebyr.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi sekundær

Kr 166 319

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 255, bruksnummer 58 i Færder kommune. Gårdsnummer 256, bruksnummer 9 i Færder kommune. Gårdsnummer 256, bruksnummer 12 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:

3911/255/58:

28.08.1947 - Dokumentnr: 2817 - Forkjøpsrett

RETTIGHETSHAVER: BORCHREVINK AXEL

Gjelder denne registerenheten med flere

Dette gjelder en personlig forkjøpsrett for Axel Borchreving fra 1947. Denne er sendt til kartverket for å anmode om sletting.

22.10.1966 - Dokumentnr: 990042 - Elektriske kraftlinjer

Gjelder denne registerenheten med flere

Dette betyr at e-verket skal ha tilgang til kraftlinjene

21.03.1997 - Dokumentnr: 3769 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Gjelder denne registerenheten med flere

Dette betyr at e-verket skal ha tilgang til:

-stedsvarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde et 22 kV kabelanlegg over eiendommen

- rett til å fornye eller bygge om anlegget
- rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av overnevnte rettigheter
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av kabelanlegget.

21.03.1997 - Dokumentnr: 3770 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rettighetshaver energiverket

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Dette betyr at e-verket skal ha tilgang til:

- stedsvarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde en nettstasjon med tilhørende

kabelanlegg på eiendommen

- rett til å legge og vedlikeholde høy- og lavspenningskabler frem til nettstasjon

- rett til nødvendig fremkomst til nettstasjon og kabelanlegget med personale, utstyr og transportmidler

- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med kabelanlegget

02.12.1918 - Dokumentnr: 900422 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:256 Bnr:1

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Diverse påtegning

Slettet på bnr. 22

Diverse påtegning

Slettet på bnr. 18

Det finnes idag en nyere avtale på leie av båtplass fra Knr:3911 Gnr:256 Bnr:1

09.02.1960 - Dokumentnr: 408 - Jordskifte

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

Her har de gått opp grensene på nytt.

16.08.1954 - Dokumentnr: 2078 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:255 Bnr:3

Rettighetshaver: Gnr. 55 Bnr. 62

Bestemmelse om vannrett

Rett til også å benytte vei omhandlet i dbnr. 4146/1949

Dette er en tinglysning som gir bruker av eiendommen rettighet til å benytte veien over

"Hestehagen" bnr. 1 frem til riksveien

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke originale byggetegninger for hytta.

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse på hytta. Da hytta ble bygget før kravet til søknadsplikt kom i 1965, er det bekreftet fra kommunen at den er lovlig, uten papirer.

Det foreligger godkjente tegninger på uthus datert: 13/2 - 78

Det foreligger godkjent byggesøknad for tilbygg datert: 23.07.2013

Det foreligger godkjent tegning for bod datert: 2/8 - 04

Se også punkt for byggemåte

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Eiendommen har privat vann og avløp, her er det slamavskiller med kommunal slamtømming.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen (06.09.2023) 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

Området er ikke omfattet av noen reguleringsplan og det er ikke reguleringsplaner under arbeid i området.

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 bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Kjøper plikter ved inngåelse av denne kontrakt å undertegne på skjema «Egenerklæring om konsesjonsfrihet» ved erverv av fast eiendom».

Egenerklæringen skal benyttes i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense og skal brukes både ved erverv av bebygd og ubebygd eiendom. Noen kommuner har forskrift om nedsatt konsesjonsgrense bare for deler av kommunen, slik som Tjøme i Færder kommune.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

138 600 (Omkostninger totalt)

154 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

157 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 628 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 644 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 647 300 (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 138 600

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.

Oppdragsansvarlig

Olav Høiback
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
olav.hoiback@aktiv.no
Tlf: 901 32 133

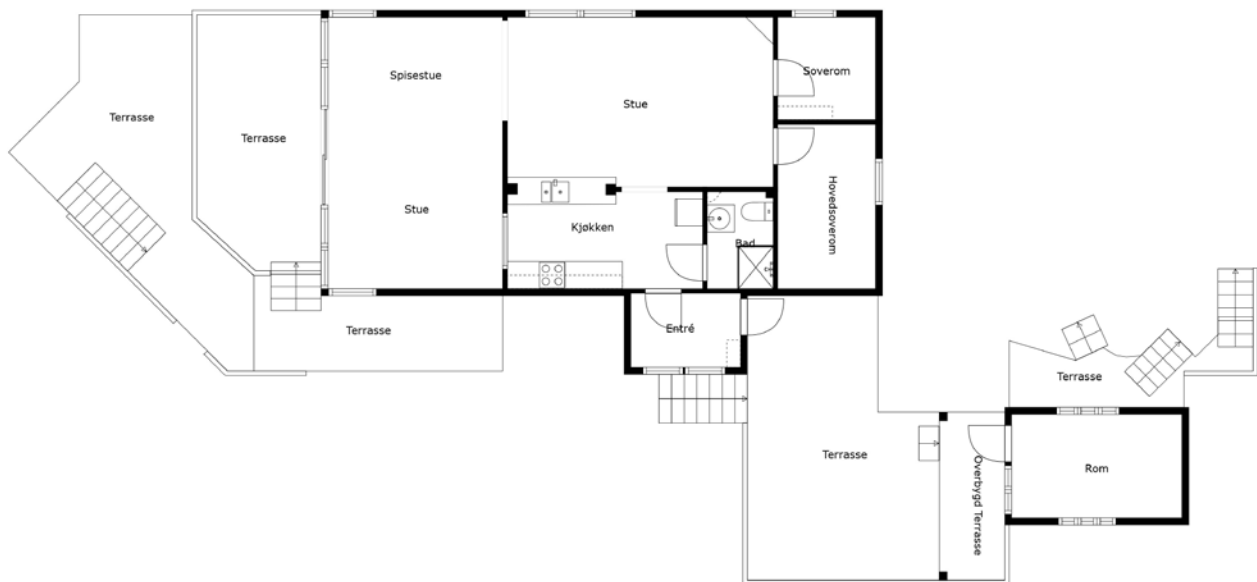
Ansvarlig megler

André Norrøne Volla
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
andre.norrone.volla@aktiv.no
Tlf: 480 07 311

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

Salgsoppgavedato

05.06.2025



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



































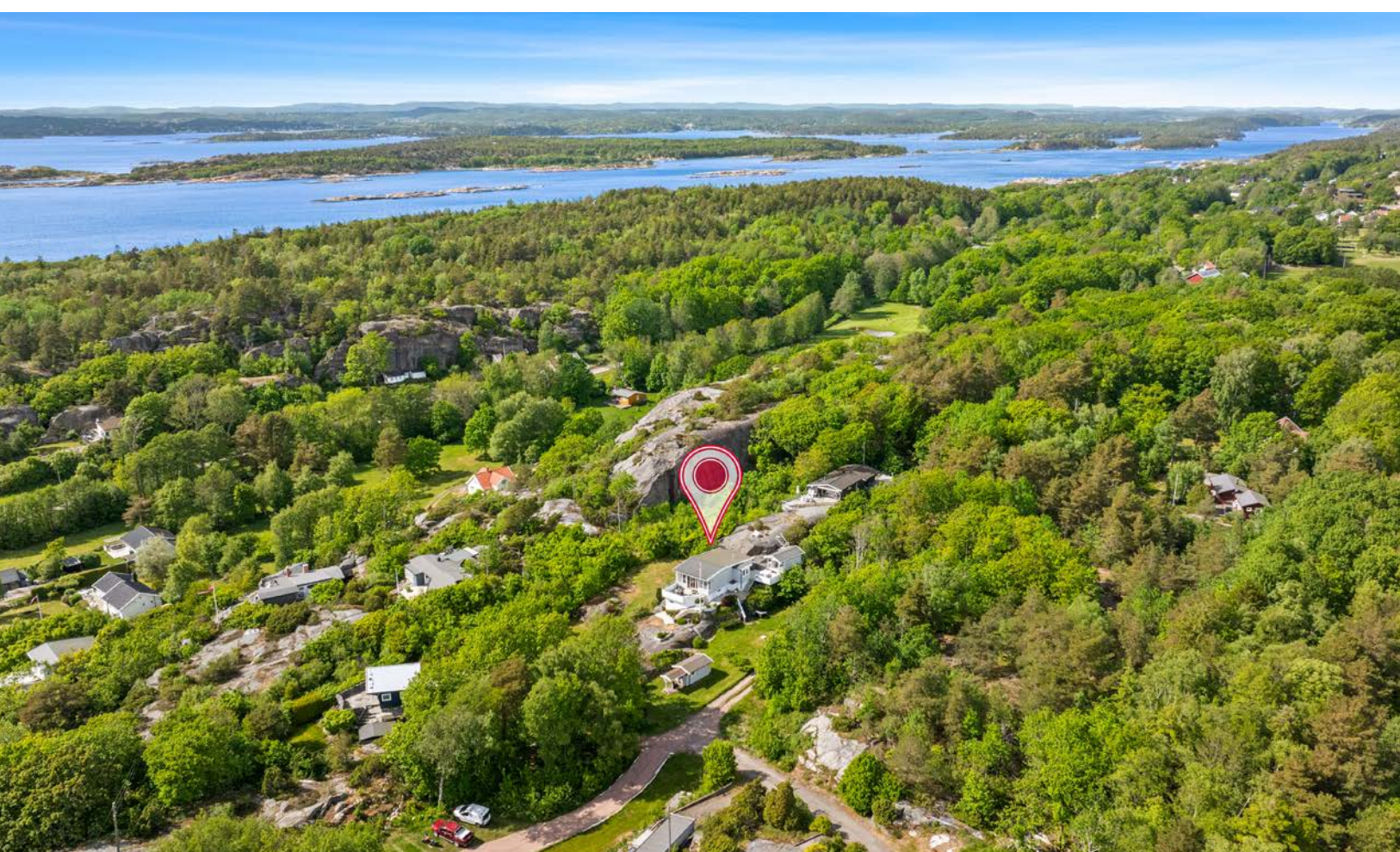














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Hestehavna 68, 3145 TJØME
 FÆRDER kommune
 gnr. 255, bnr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 26.05.2025

Rapportdato: 30.05.2025

Oppdragsnr.: 21248-1593

Referansenummer: VK7694

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen[Takstsenter]
Gol | Honefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsententer AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsententer som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniører som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig iht ny lov som tredd i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstsententer]
en [Nærings]forening i henhold til
"Om eiendomsmegling"

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 eksemplarstilling 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

Frittliggende fritidsbolig oppført over ett plan med krypkjeller, opprinnelig fra 1952 og tilbygget i 2014. Det står i tillegg to frittliggende annekser på tomten, oppført i henholdsvis 1977 og 2013.

Det er gjennomført flere oppgraderinger de senere år, herunder nytt bad og nye innvendige vann- og avløpsrør i 2008. I forbindelse med tilbygget i 2014 ble stue utvidet og de fleste overflater i hytta fornyet. Kjøkkeninnredning ble skiftet og utvidet i 2016, ny vannpumpe ble installert i 2017, og varmtvannsbereder er fra 2020.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takteking, nedløp/renner, vinduer på eldre del, samt utvendige vann- og avløpsrør og septiktank. Utskiftning av disse komponentene bør påregnes i nær fremtid. Det er også behov for å etablere rekkverk i trapper og på terrasser der høydeforskjellen til terreng overstiger 50 cm, i tråd med gjeldende sikkerhetskrav.

Fritidsboligens tilstand vurderes som normal sett i forhold til alder og konstruksjonstype. Det må påregnes noe vedlikehold og utskiftninger på bakgrunn av naturlig aldring og bruksslitasje på bygningsdeler.

Bygningen er oppført i henhold til de forskriftskrav som gjaldt på søknadstidspunktet. Det må tas høyde for at dagens krav til blant annet inneklima, isolasjon, lyd- og brannmotstand er strengere enn det som var gjeldende ved oppføring.

Fritidsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltapp med ukjent alder, trolig fra en gang på 1970-tallet. Takteking er vurdert fra fjell og takfot. Vindskiser i tre.

Taket over tilbygg er tekket med asfaltapp fra 2014.

Takrenner og nedløp av plast, israfter, takfotbeslag og vindusbeslag av plastbelagt/lakkert stål med ukjent alder, trolig fra en gang på 1970-tallet.

På tilbygget er takrenner, nedløp, israfter og takfotbeslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2014.

Yttervegger består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Yttervegger på tilbygg består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning fra 2014.

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.

Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1988 på hovedsoverom, 1990 i vindfang og 2015 på lite soverom.

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass fra 1990 i tv-stue.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2014 i stue.

Malt ytterdør i tre.

Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2014.

Terrasser rundt boligen på totalt ca. 56 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Det er rekkverk i varierende høyder fra 42 cm - 83 cm. og noe glassrekkverk på terrasse ut fra stue.

Utvendige trapp i støpt betong og tretrapper i trykkimpregnerte materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har laminat.

Vegger har tapet, malt trepanel, malte plater og malt strie.

Tak har malt trepanel.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, etter byggemåte isolert.

Retningavvik er kontrollert i stue, kjøkken og hovedsoverom. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 9 mm - normalt iht. alder.

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

Under boligen er det to krypkjellerer under trebjelkelag og stubbloft. På grunn er det fjell, løsmasser og støpt betong.

Inngang fra panelte utvendige dører.

Det er friskluftsventiler i vegger i krypkjeller under tilbygg. Eldre krypkjeller er dårlig ventilert.

Det er viktig å påse god ventilering av krypkjeller til de forskjellige årstidene.

Noe vanskelig tilkomst innerst i krypkjeller på eldre del og er derfor ikke fullt ut inspisert.

Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel/plater. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll.

Det er innvendige malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra 2008.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Hull i vegg etter tidligere innfestninger er tettet.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøl/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er i kobber og plast/rør i rør system.

Stoppekran plassert i krypkjeller.

Rørapplegg er ikke kontrollert i sin helhet.

Innvendig avløp er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventil i vegg på et soverom og to ventiler i søndre stue. Spalteventiler i vinduskarm i vindfang.

Beskrivelse av eiendommen

Vannpumpe med 60 liters trykktank fra 2017, plassert i krypkjeller.
Hytta varmes opp av strøm.
Termostatstyrte varmekabler på bad.
Veggmonterte panelovner.
Varmtvannsbereider på 107 liter fra 2020, plassert i krypkjeller.
Sikringsskap er plassert i tv-stue.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.
Hytta har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hytta er bygget på fjell.
Grunnmur oppført av grunnmur lettbetongblokker, lecablokker og betong med sparesteinsmur, samt fundamentert på punktfundamenter av lettklinkerblokker under soverommene plassert direkte på fjell.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.
Hytta er oppført på skrånende fjellgrunn med eksponert fjell i store deler av tomten.
Terrenget rundt boligen faller hovedsakelig bort fra konstruksjonen, og det er ikke etablert tradisjonell drenering. På grunn av fjellgrunn og oppført konstruksjon vurderes risikoen for fuktinntrengning som lav, men enkelte partier ligger i kontakt med terreng. Ifølge eier har det ikke vært noe problem med vann på tomten eller i krypkjeller.
Utvendige avløpsrør er av plast frem til septiktank.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til privat borrevann.
Ukjent alder, men utvendige vann- og avløpsrør er trolig fra rundt 1990.
Septiktanken er av glassfiber fra ukjent alder, men er trolig fra rundt 1990.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Tegninger fra 2013 i forbindelse med tilbygg stemmer i hovedsak med dagens bruk. Det er imidlertid tegnet inn to innganger til vindfanget, mens det i dagens bruk kun er etablert én inngang.

Anneks

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

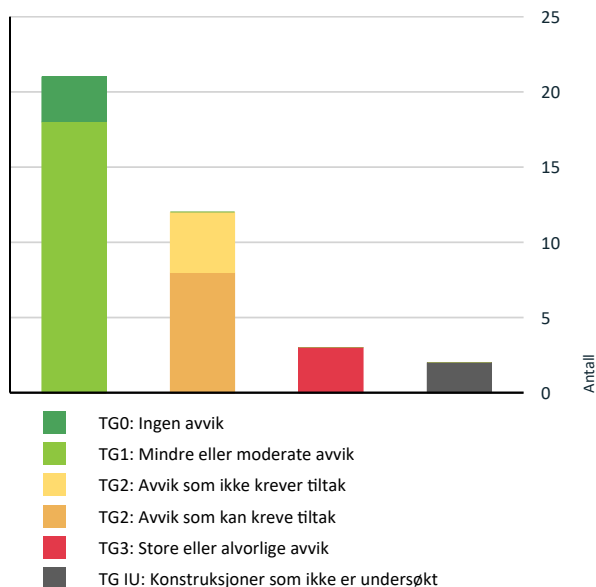
Anneks/redskapsbod

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

Det foreligger bilde av boden i produktblad. Bodens innredning er til soverom i en del og den 2-fløyede boddøren som er på bildet er byttet til en enkel tredør.

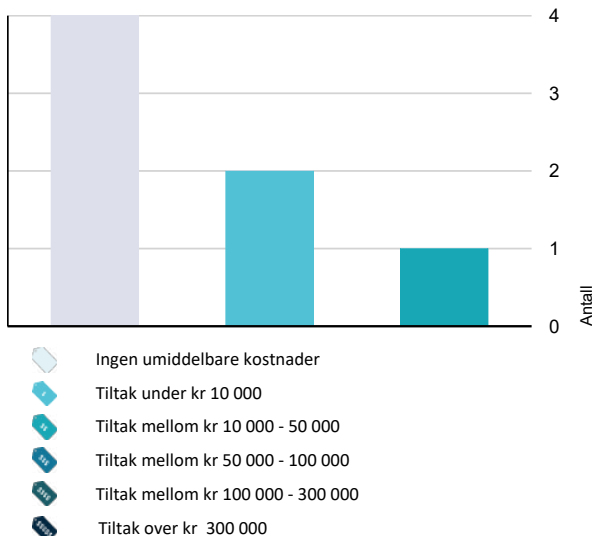
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen siden 2006. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger
fra eier.

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket over tilbygg er tekket med asfaltapp fra 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfaltapp med ukjent alder, trolig fra en gang på 1970-tallet. Takteking er vurdert fra fjell og takfot. Vindskiser i tre.

Årstall: 1970

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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 1 Nedløp og beslag - 2

På tilbygget er takrenner, nedløp, israfter og takfotbeslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2014. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

1 TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast, israfter, takfotbeslag og vindusbeslag av plastbelagt/lakkert stål med ukjent alder, trolig fra en gang på 1970-tallet. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Årstall: 1970

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er lite lufting i nedre kant av kledning på eldre del. Stedvise tørkesprekker.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Veggkonstruksjon - 2

Yttervegger på tilbygg består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning fra 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TG IJ Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.

Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1988 på hovedsoverom, 1990 i vindfang og 2015 på lite soverom.

Tilstandsrapport

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass fra 1990 i tv-stue.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister, noe værslitt treverk og innvendig tegn til kondensering. Utvendige beslag rundt soveromsvinduer har ufagmessige utførelser.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg. Ifølge eier er vinduer i vindfang bestilt og skal skiftes før overtakelse. Vannbrett under vinduer bør utbedres.



Ingen oppkant av beslag bak list.



Beslag er ikke ført i sporet under vinduskarm.

Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2014 i stue.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Malt ytterdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdør.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato uten tettelister. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdel fungerer i dag, men påregnelig med tiltak med tiden. Tilstandsgrad er gitt ref. alder/levetid.

Dører - 2

Tilstandsrapport

Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser rundt boligen på totalt ca. 56 m². Terrassebord og bjelker i trykkipregnert tre.
Det er rekkverk i varierende høyder fra 42 cm - 83 cm. og noe glassrekkverk på terrasse ut fra stue.

Vurdering av avvik:

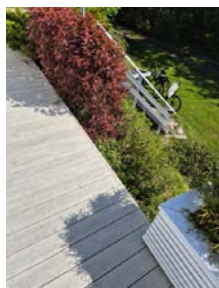
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav.
Normal bruksslitasje, men det mangler rekkverk i et lite parti på terrasse, noe som skal hindre fallulykker.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler rekkverk.

Utvendige trapper

Utvendige trapp i støpt betong og tretrapper i trykkipregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

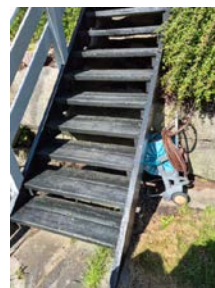
Rekkverk skal ha en høyde på minimum 90 cm og åpninger på maks 10 cm etter dagens krav.
Normal bruksslitasje, men det mangler rekkverk, noe som skal hindre fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det er ikke krav til utbedringer av rekkverkshøyde eller åpninger til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Gulv har laminat.
Vegger har tapet, malt trepanel, malte plater og malt strie.
Tak har malt trepanel.

De fleste overflater er fra 2014.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, etter byggemåte isolert.
Retningavvik er kontrollert i stue, kjøkken og hovedsoverom. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 9 mm - normalt iht. alder.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Kryp Kjeller

Under boligen er det to krypkjellerer under trebjelkelag og stubbloft. På grunn er det fjell, løsmasser og støpt betong.
Inngang fra panelte utvendige dører.
Det er friskluftsventiler i vegger i krypkjeller under tilbygg. Eldre krypkjeller er dårlig ventilt.
Det er viktig å påse god ventilerings av krypkjeller til de forskjellige årstidene.
Noe vanskelig tilkomst innerst i krypkjeller på eldre del og er derfor ikke fullt ut inspisert.
Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel/plater. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller på eldre del.
I eldre krypkjeller er det flere åpninger inn i konstruksjon for skadedyr. Det er synlige spor etter mus i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon i krypkjeller i eldre del, gjerne med ventiler i motstående vegger for gjennomlufting.
Åpninger i konstruksjonen bør tettes eller sikres med netting for å hindre inntrenging av gnagere og andre skadedyr. Jevnlig tilsyn bør gjennomføres for å overvåke forholdene.

1 TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra 2008.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Hull i vegg etter tidligere innfestninger er tettet.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er målt 0 mm høydeforskjell fra det laveste punktet ved dørterskel til sluk.
Det er varierende fall på gulv med noe motfall til dør. Det laveste punktet på bad er målt ved toalett.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
 - Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Badet har dusjkabinett med avløp direkte til sluk og badet fungerer frem til utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Flislagt mellom benk og overskap.
Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøl/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut vegg.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør er i kobber og plast/rør i rør system.
Stoppekran plassert i krypkjeller.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventil i vegg på et soverom og to ventiler i søndre stue. Spalteventiler i vinduskarm i vindfang.

Vurdering av avvik:

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

Ingen ventil i tv-stue eller hovedsoverom.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe med 60 liters trykktank fra 2017, plassert i krypkjeller.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG IJ Oppvarming

Hytta varmes opp av strøm.
Termostatstyrte varmekabler på bad.
Veggmonterte panelovner.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 107 liter fra 2020, plassert i krypkjeller.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap er plassert i tv-stue.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent. Store deler av det elektriske anlegget fornyet i 2014.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Ligger i boligmappa ifølge eier.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannutløp 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, jernkasser og punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert og det foreligger tilsynsrapport fra DLE fra 19.06.2029 med et avvik som er utbedret. Grunnet det ikke er fremvist dokumentasjon på elanlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider fra mellom 1999-2025, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2. Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Hytta har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Hytta er bygget på fjell.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av grunnmur lettbetongblokker, lecablokker og betong med sparesteinsmur, samt fundamentert på punktfundamenter av lettklinkerblokker under soverommene plassert direkte på fjell.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

TG 0 Terrenghold

Hytta er oppført på skrånende fjellgrunn med eksponert fjell i store deler av tomten.
Terrenget rundt boligen faller hovedsakelig bort fra konstruksjonen, og det er ikke etablert tradisjonell drenering. På grunn av fjellgrunn og oppforet konstruksjon vurderes risikoen for fuktinntrengning som lav, men enkelte partier ligger i kontakt med terreng. Ifølge eier har det ikke vært noe problem med vann på tomten eller i krypkjeller.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast frem til septiktank.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til privat borrevann.
Ukjent alder, men utvendige vann- og avløpsrør er trolig fra rundt 1990.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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

1 TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber fra ukjent alder, men er trolig fra rundt 1990.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

1977

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Annekset som er innredet med soveplasser. Oppført på punktfundamenter av lettklinkerblokker direkte på fjell.

Vegger er av isolert bindingsverk, kledd med stående bordkledning.

Enkel saltakkonstruksjon med undertak av trebord, tekket med asfaltshingel.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Malte trevinduer med koblede glass.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2011.

Innvendige overflater med tregulv, malt trepanel på vegg og tak.

Lufteventil i vegg. Veggmontert panelovn.

Bygg er beskrevet i enkelhet.

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

Anneks/redskapsbod



Anvendelse

Anneks og redskapsbod

Byggeår

2013

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Annekset som er innredet med rom på 6 m² med soveplasser og rom på 4 m² med redskapsbod.

Oppført på punktfundamenter av lettklinkerblokker på løsmasser.

Gulv av tre. Vegger av tynne malte lafteplank.

Enkel saltakkonstruksjon med undertak av trebord, tekket med asfaltshingel.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2011 og trevindu med enkelglass.

Malt enkel tredør og malt panelt boddør.

Lufteventil i vegg.

Bygg er beskrevet i enkelhet.

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

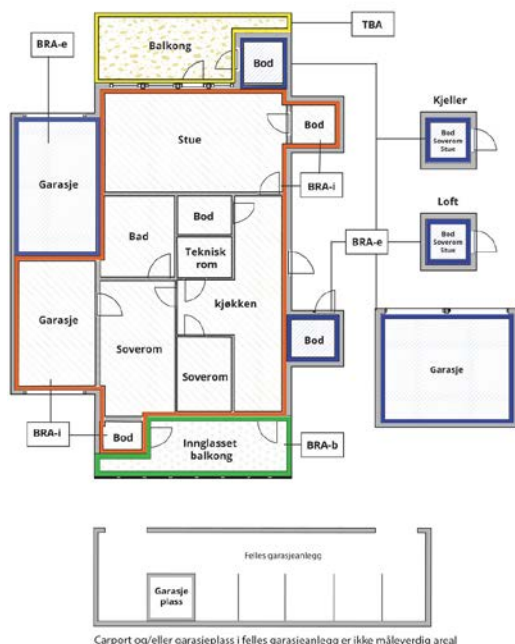
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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	72			72	56
Krypkjeller					
SUM	72				56
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Kjøkken, Bad/vaskerom, TV-stue, Soverom 1, Soverom 2, Stue		
Krypkjeller			

Kommentar

Areal:
Vindfang: 3,1 m²
Kjøkken: 6,8 m²
Bad/vaskerom: 2,9 m²
Tv-stue: 22 m²
Soverom 1: 7,2 m²
Soverom: 4,9 m²
Stue: 22,8 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fra 2013 i forbindelse med tilbygg stemmer i hovedsak med dagens bruk. Det er imidlertid tegnet inn to innganger til vindfanget, mens det i dagens bruk kun er etablert én inngang.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Soverom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks/redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Soverom, Redskapsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger bilde av boden i produktblad. Bodan er innredet til soverom i en del og den 2-fløyede boddøren som er på bildet er byttet til en enkel tredør.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	72	0
Anneks	9	0
Anneks/redskapsbod	6	4

Kommentar

Fritidsbolig

Anneks

Soverom er regnet som p-rom.

Anneks/redskapsbod

Soverom er regnet som p-rom og redskapsbod som s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Wenche Holt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	255	58		0	1522.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hestehavna 68

Hjemmelshaver

Holt Wenche

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.05.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2025	
2	30.05.2025	

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 elektroaglig 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 funksjonssprøving 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:** Bygverkets 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/VK7694>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312250046	

Selger 1 navn
Wenche Holt

Gateadresse	
Hestehavna 68	

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: 1312250046

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	La rør til vask og dusj
Arbeid utført av	Tjøme rørservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Membran rundt sluk
-------------	--------------------

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mus i kald krypkjeller
-------------	------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt sikringsskap, nytt utvendig tilknytningsskap, omlegging av flere ledninger
Arbeid utført av	Vestfold elektro

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	Husker ikke når, men har blitt kontrollert etter 2018
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

Bygget på hytta i 2018

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent av Tjøme kommune

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1312250046

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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: 1312250046

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Holt	4c0fdac5cd0828f9cc35d 6b5c422e18910950974	14.05.2025 15:32:00 UTC	Signer authenticated by One time code

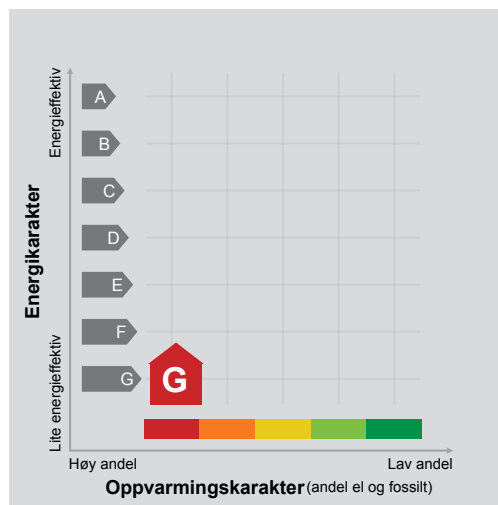
Document reference: 1312250046

- 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://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Hestehavna 68
Postnummer	3145
Sted	TJØME
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	255
Bruksnummer	58
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163905353
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-128595
Dato	30.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

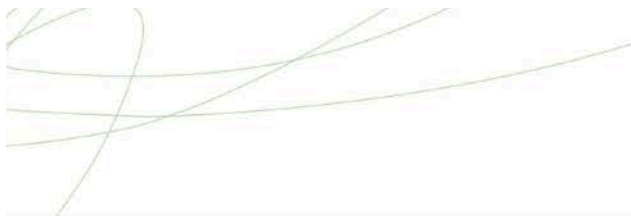
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termografering og tetthetsprøving
- Montere automatikk på utebelysning

- Montere urbryter på motorvarmer
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1952
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 72
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 18: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovenne er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



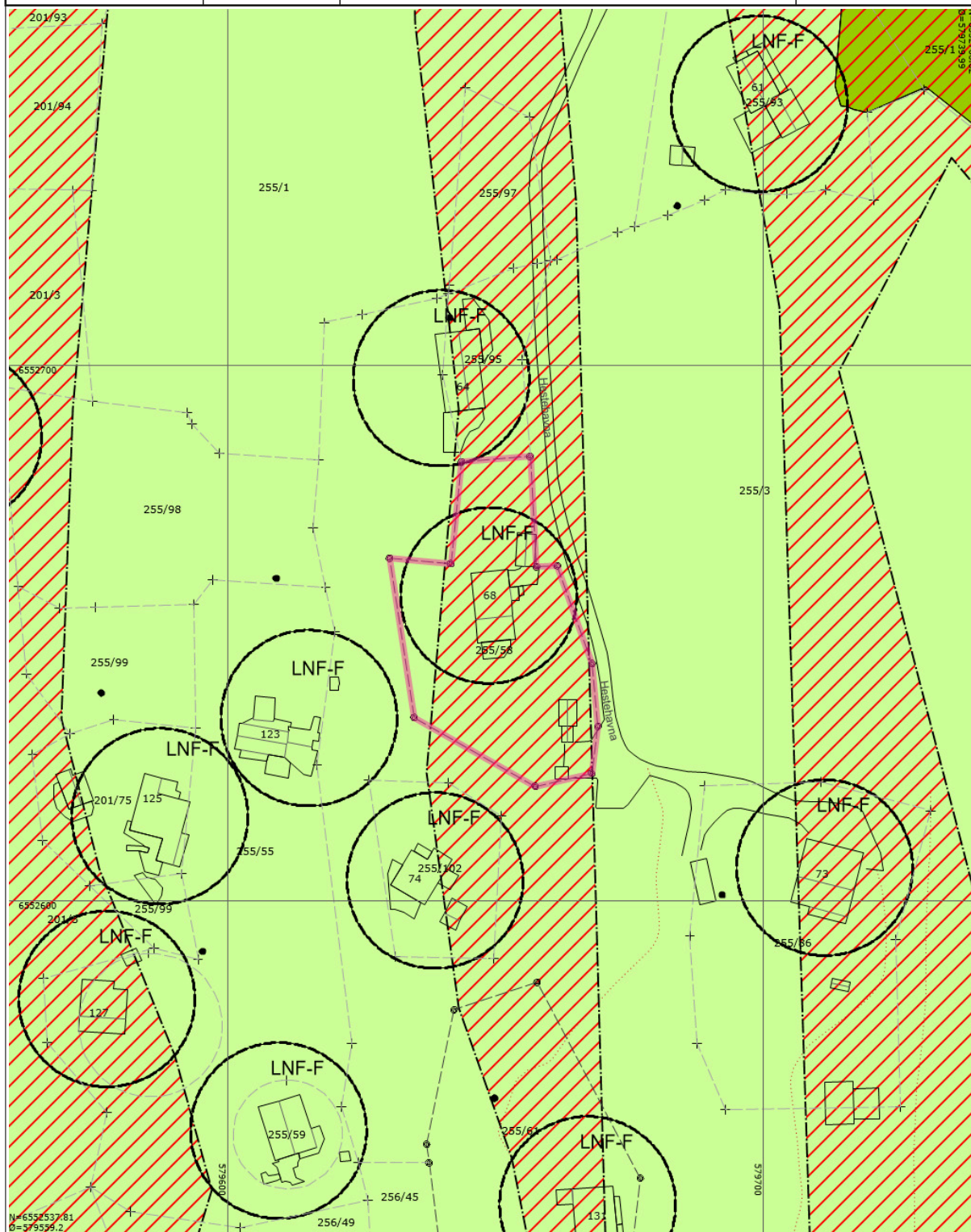
Eiendom:	Gnr: 255	Bnr: 58	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	---------	--------	--------

Adresse:	Hestehavna 68 3145 TJØME
----------	-----------------------------

Annen info:	Kommuneplanens arealdel
-------------	-------------------------



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

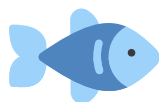
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.		Mast
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Husnummer		Privatveg gatenavn .
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseGrense
	KpBestemmelseOmråde		Grense for arealformål		Grense for faresoner
	Ras- og skredfare		Idrettsanlegg - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	KpOmråde gjeldende		Elv og bekk		Forsenkingskurve
	Høydekurve				

Nabolagsprofil

Hestehavna 68

Avstand til sjø

251 m



Offentlig transport

✈ Sandefjord lufthavn Torp	52 min	🚗
🚆 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	31 min	🚗 20.9 km
🚗 Tjøme kommunehus Linje 02, N02, 022	8 min	🚶 0.7 km
🚗 Gon Linje 02, N02, 022	10 min	🚶 1 km

Avstand til byer

Tønsberg	29 min	🚗
Skien	1 t 28 min	🚗
Oslo	1 t 43 min	🚗
Stavanger	266.9 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Lindhøy Skole - Færder kommune	15 min	🚶
🚗 Rema 1000 Tjøme	5 min	🚗

Havner i området

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



Aktiviteter

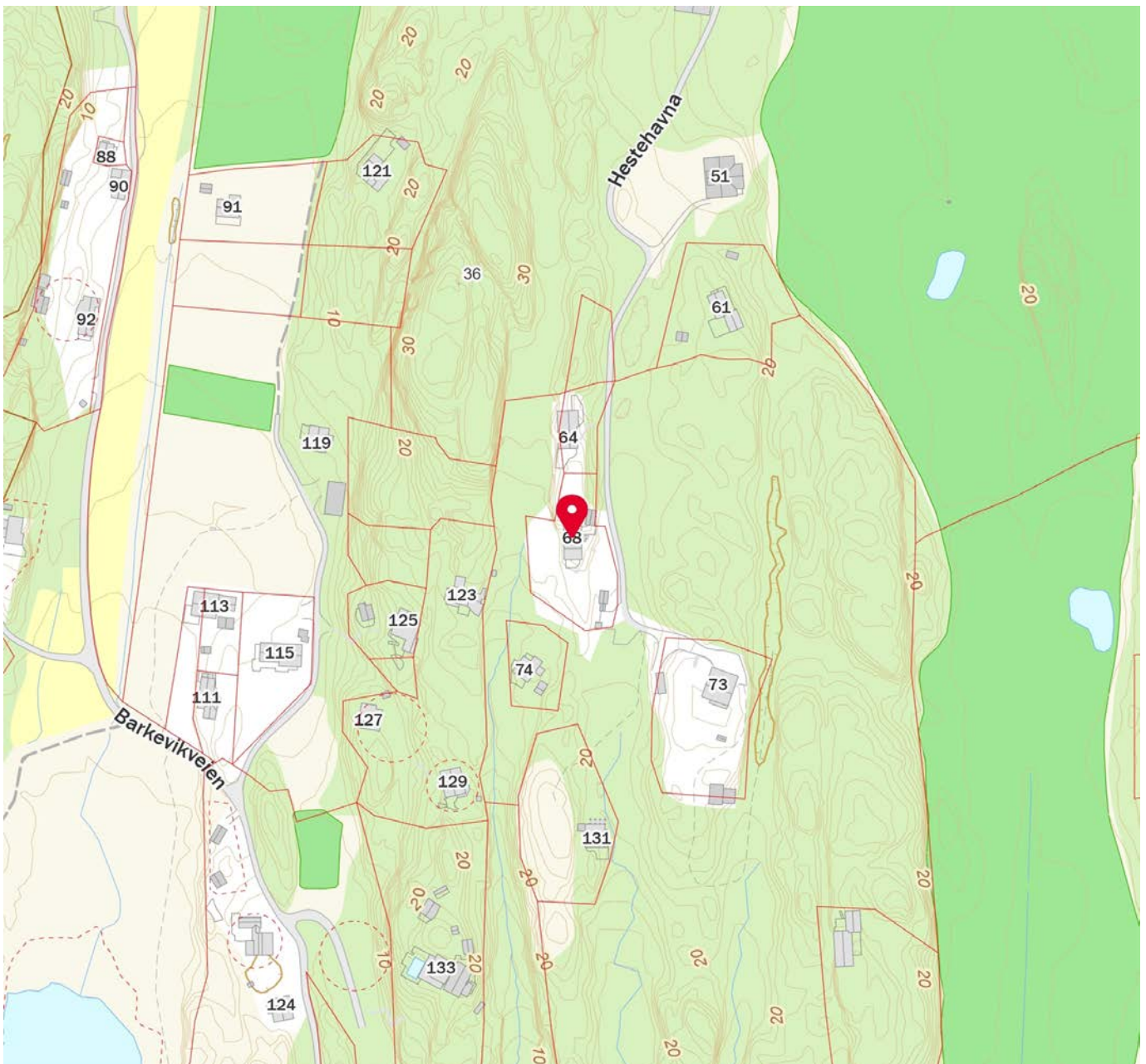
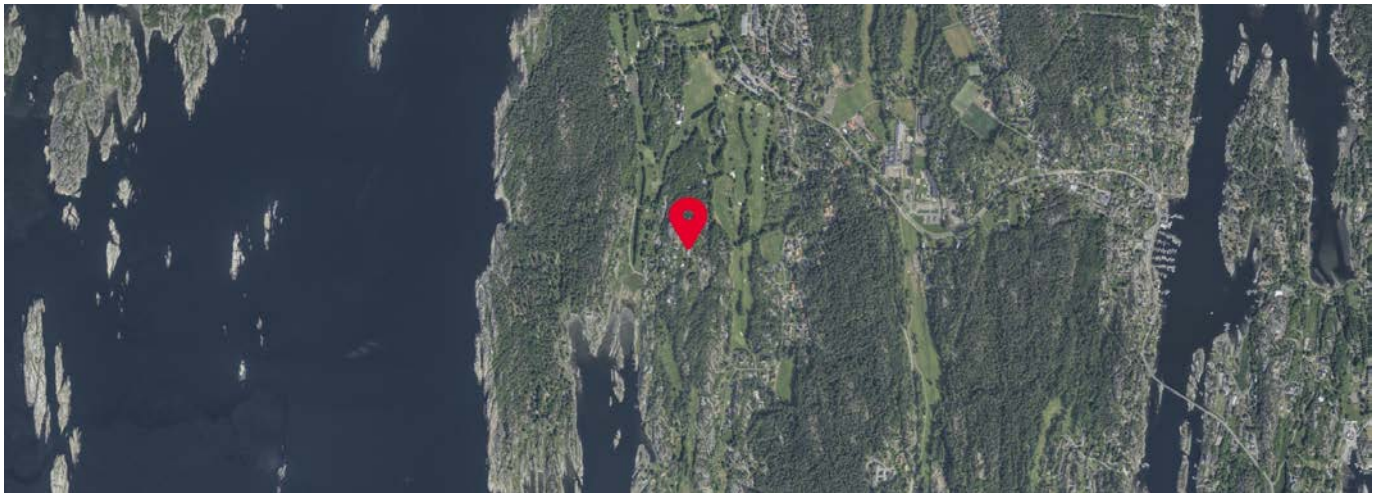
Tjøme Golfklubb	8 min	🚶
Tjøme Skatepark	23 min	🚶
Ormlet badeplass	6 min	🚗
Svelvikstranda badeplass	6 min	🚗
Paradisbukta badeplass	4.5 km	
Bustein Vestre badeplass	4.8 km	
Bustein Nord badeplass	5.1 km	

Sport

⚽ Lindhøy skole fotball- og volleyballba... Volleyball	15 min	🚶 1.4 km
⚽ Lindøy Skole ballbaner Ballspill	16 min	🚶 1.5 km
🏊 Fokus Treningssenter	5 min	🚗
🏊 ENERGY Fitness Borgheim	20 min	🚗

Dagligvare

Spar Tjøme Søndagsåpent	14 min	🚶 1.3 km
Coop Extra Tjøme PostNord, søndagsåpent	5 min	🚗 2.4 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 kontraktsignering 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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hestehavna 68
3145 TJØME**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Olav Høiback**Oppdragsnummer:****Telefon:** 901 32 133
E-post: olav.hoiback@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