Gjervågveien 84

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

34

Beliggenhet

40

Eiendommen

48

Tekniske dokumenter

Gjervågveien 84

Prisantydning	6 500 000
Omkostninger	183 490
Totalpris	6 683 490
Bruksareal	86,0 m²
BRA-I	70,0 m²
BRA-E	6,0 m²
BRA-B	10,0 m²
TBA	73,0
Soverom	4
Eiendomstype	Hytte
Eierform	Fritid - Hytte
Tomteareal	2 582 m²
Byggeår	1973

Kontakt våre meglere



Benjamin Mehlum Wilhelmsen

Eiendomsmegler

+47 984 90 810

bw@partners.no



Elisabeth S. Bakke

Eiendomsmegler / Partner

+47 900 55 488

eb@partners.no

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen inn i en hyggelig og innbydende fritidsbolig med lun atmosfære og klassisk hyttepreg. Allerede ved ankomst får man følelsen av en eiendom skapt for avslapning, kvalitetstid og gode sommerminner. Planløsningen er praktisk og familievennlig med gode oppholdsrom og flere soner som gjør det enkelt å samle familie og venner.

Hyttens naturlige samlingspunkt er den romslige stue- og spisestuedelen som oppleves lys, luftig og svært hyggelig. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys samtidig som sjøutsikten blir en naturlig del av rommet. Her er det god plass til både sofagruppe og stort spisebord for hyggelige måltider og sosiale sammenkomster.

Den åpne peisen skaper ekstra stemning på kjøligere dager, mens utgangen til den innglassede terrassedelen gjør at uteføelsen kan nytes store deler av året. Dette blir et perfekt sted for morgenkaffen, lange sommerkvelder eller rolige dager med utsikt mot sjøen.

Kjøkkenet ligger i tilknytning til oppholdsrommet og har en praktisk og hyggelig utforming med profilerte fronter og godt med skap- og benkeplass. Her ligger alt til rette for hyggelige matopplevelser med familie og venner. Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Badet fremstår praktisk og funksjonelt med flislagte gulv og vegger, samt elektriske varmekabler som gir god komfort. Rommet er innredet med servantinnredning og dusjløsning med dusjvegger. En lun og behagelig utførelse som passer godt til hyttens helhetlige uttrykk.

Hytten har to separate toalettrom som gjør eiendommen ekstra praktisk for større familier og gjester. Det ene toalettrommet ligger i tilknytning til et av soverommene og har egen utgang til terrassen – perfekt på varme sommerdager med mye aktivitet ute ved bassengområdet.

Eiendommen har fire gode soverom som gir flotte overnattingsmuligheter for både familie og gjester. Rommene oppleves lune og rolige med klassisk hytteatmosfære. Her er det enkelt å finne roen etter lange sommerdager ved sjøen.

Den innglassede terrassedelen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og skaper en ekstra sone som kan brukes store deler av året. Her sitter man lunt og skjermet samtidig som man kan nyte utsikten, lyset og de vakre omgivelsene.

























































Beliggenhet

Med en fantastisk beliggenhet mot vest, sen kveldssol, sjøutsikt, svømmebasseng og gangavstand til sjøen er denne fritidseiendommen unik. Tjøme er kjent for sin vakre skjærgård og det er ikke for ingenting at Tjøme blir regnet som et sommerparadis! Kort vei til Tjøme sentrum som kan tilby fasiliteter som dagligvareforretning, café, vinmonopol, klesforretning, apotek m.m. Det er også kort avstand til Kiwi i Kjøpmannskjær. Den populære restauranten "8 glass" er heller ikke langt unna.

Det er en rekke fritidstilbud for barn og unge i kommunen. Det er blant annet en anerkjent golfbane på Rød, idrettshall på Lindhøy, 2 kunstgressbaner på Ormelet, ridesenter på Verdens Ende, "Aktiv Fritid" som er et helårsdrevet aktivitetsfirma og ikke minst flotte tur og rekreasjonsområder rett utenfor.

Gjervågveien 84

Avstand til sjø

377 m

Offentlig transport

Sandefjord lufthavn Torp	46 min
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	25 min 16.3 km
Glenne Linje 022	9 min 0.6 km
Gjærvåg søndre Linje 022	9 min 0.9 km

Avstand til byer

Tønsberg	24 min
Skien	1 t 23 min
Oslo	1 t 37 min

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Tjøme	6 min
Engø Gård, Tjøme	8 min

Havner i området

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

Aktiviteter

Svelvikstranda badeplass	21 min
Tjøme Skatepark	6 min
Tjøme Golfklubb	7 min
Ormlet badeplass	9 min
Nøtterøy Ridesenter	12 min
Via Ferrata Tjøme	12 min
Mostranda badeplass	14 min

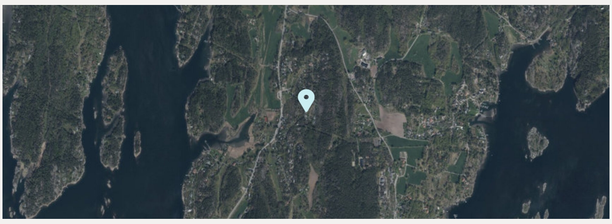
Sport

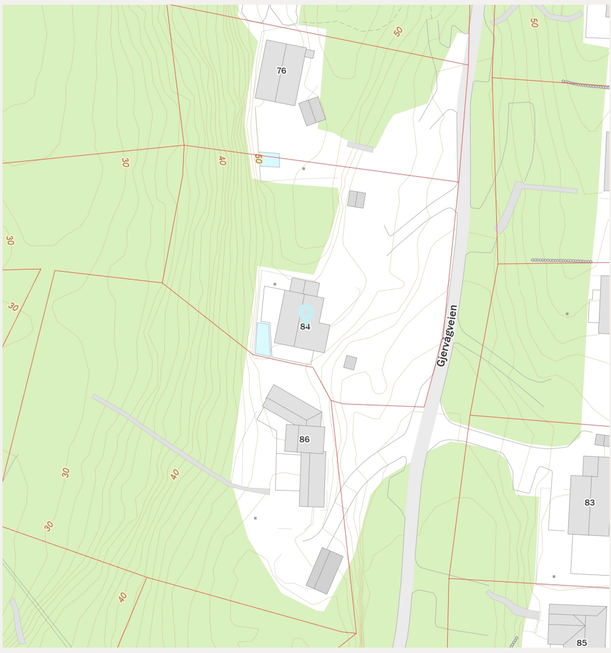
Tjøme ungdomsskole gymsal Aktivitetshall	6 min 4.1 km
Tjømehallen Aktivitetshall	8 min 5.6 km
Fokus Treningssenter	6 min
ENERGY Fitness Borgheim	14 min

Dagligvare

Coop Extra Tjøme PostNord, søndagsåpent	6 min 4.1 km
Rema 1000 Tjøme Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 4.2 km

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





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



Innhold

1. etasje med entré, stue med utgang til innglasset balkong, kjøkken, 4 soverom, bad og 2 toalettrom.

BRA 86,0 m²

BRA-I 70,0 m²

BRA-E 6,0 m²

BRA-B 10,0 m²

TBA 73,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 86,0 m²

- BRA-i: 70,0 m²
- BRA-e: 6,0 m²
- BRA-b: 10,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 73,0 m²

1. etasje:
BRA-i: 70 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, stue, kjøkken, 4 soverom, bad og 2 toalettrom.
BRA-e: 6 m².
BRA-b: 10 m². Følgende er oppgitt som BRA-b: Innglasset balkong.
TBA: 73 m².

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 30.10.2025, utført av takstmann Bjarne Henry Johansen. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Uteområde
Eiendommen byr på et fantastisk uteområde med flere hyggelige soner som gjør det enkelt å nyte lange sommerdager fra morgen til sen kveld. Den store terrasseløsningen strekker seg rundt hytten og gir rikelig med plass til både solsenger, loungegrupper og spiseplasser.

Her kan man følge solen gjennom hele dagen mens man nyter den flotte sjøutsikten og de rolige omgivelsene.

Et naturlig samlingspunkt er det herlige badebassenget som ligger perfekt plassert på terrassen og inviterer til avslappende sommerdager med familie og venner. Videre finnes et hyggelig overbygd parti/pergola hvor man kan samles til lange middager og hyggelige kvelder i solnedgangen.

Tomten oppleves lun, privat og svært familievennlig med gode arealer for lek og aktivitet. Her er det plass til trampoline, hagespill og fri utfoldelse for både små og store. Kombinasjonen av sjøutsikt, gode solforhold og nærhet til sjøen gjør dette til en eiendom som virkelig innbyr til det gode hytteliv.

Adkomst
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Hytte fra 1973 med liggende bordkledning og steinbelagte stålplater på taket. Det er noe råte i enkelte kledningsbord og lister. Det er vinduer med 2 lags glass. Det er vinduer med råte. Døren til hovedinngangen har noe råte i pyntelister, døren fra toalettet til terrassen er delvis defekt og bør byttes. Hellene på terrassen vipper og bør justeres. Innvendige overflater er hele og pene, det er løse fliser på toalettrommet innenfor badet. Enkelte innvendige dører trenger justering. Det er sprekk i silikonfugen på badet. Badet har ingen mekanisk avtrekk, det er mekanisk avtrekk på toalettrommet innenfor. Det mangler spalter for tilluft i dørene. Det mangler også mekanisk avtrekk i det ene toalettrommet.

Det er ingen løsning for ev. lekkasjevann fra rør-i-rør systemet. Det mangler ventil i det ene soverommet.

Utvendig
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Ståltakrenner og -beslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 2018 Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er stor hellelagt terrasse utenfor hytten.

Innvendig
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygget står på peler og er åpent under. Radon er derfor ikke relevant. Boligen har isolert stålpipe og åpen peis. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Våtrom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 18. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25. Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne. Det er ingen ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Spesialrom
Toalettrom innenfor soverom med utgang til terrassen. Toalettrom innenfor baderommet.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert. Røykvarslere og brannslukkingsapparat.

Tomteforhold
Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 1973. Hytta står på betong søyler. Forstøtningsmurer er av betongstein. Skrånende terreng , hytta ligger på en topp.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Vinduer: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Utvendig > Dører: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Hoveddøren har noe råte i pyntelister. Døren fra toalettet og ut på terrassen er delvis ødelagt.
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Innvendig > Overflater.
- Innvendig > Innvendige dører.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:

- Ny dusj, vask, do og nye fliser. Utført i 2017 av faglært ved Ski Bygg AS.
- Det har vært mus ettersom vi har sett museavføring, men ingen skader som vi har sett. Det var ikke nødvendig med skadedyrfirma. Har innimellom maur på sommeren, men forsvinner når vi har lagt ut maurbokser.
- Jeg er usikker på om det kan være en lekkasje i bassenget. Vi har prøvd å finne ut av det og lokalisere, men det er ingen steder det renner vann ut av bassenget. Ingen våte områder rundt bassenget. Så tror at vannet fordamper. Vi har erfaringer med basseng på en annen hytte, der må også vannet etterfylles pga. fordamping.

Selger opplyser videre om følgende:

- Det er en lekkasje i skimmer og i røropplegget som går ut fra denne, i bassenget. Mulig bunnsluket også må utbedres. Nåværende eier har kontaktet Bassengspesialisten for utbedring.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen, datert 15.05.2026.

Tomt
Denne tomten er festet - 2582,00 kvm.

Det gjøres oppmerksom på at naboeiendommens svømmebasseng og gjerde er oppført over eiendomsgrensen, og ligger derfor på denne eiendommens tomt.

Det må påregnes medlemskap i områdets velforening. Kontingent vil tilkomme.

Festet tomt
Festenummer:16
Festeavgift pr. år: Kr. 24 189,-
Det gjøres oppmerksom på at oppgitt festeavgift gjelder for 2024/2025, og at oppdatert beløp er rekvirert fra fremfester.

Tomten er framfestet av Svendsen Prosjektutvikling AS som igjen har festet den av grunneiere Grethe Herholdt og Randi Torgersen.

Festetid i framfeste var i utgangspunktet 40 år fra 1.7.1970 - med utløp 01.07.2010. Etter dette kan festeren kreve festet forlenget med 10 år av gangen - dog slik at festet utløper 30.06.2069.

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften, i utgangspunktet, blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Det foreligger godkjente tegninger som er vedlagt salgsoppgave. Svømmebasseng godkjent i 1978. Det foreligger ikke godkjente tegninger på hyttens planløsning.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med varmepumpe, peisovn og elektriske varmekabler på bad.

Energikarakter: G - Oransje

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 09.08.2019.
Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

- Det mangler godkjent takstige for sikker atkomst til feiing og tilsyn av skorstein (skorstein ble ikke feid grunnet mangelen).
- Vi anbefaler at ukjent peisovn byttes ut til et ildsted som gir en bedre fyringsøkonomi, er bedre sikret mot feilaktig fyring (beksotdannelse) og mer miljøvennlig.

Kjøper overtar ansvaret for forholdene.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 6 500 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

162 500,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

6 683 490,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter
Kr. 8 432,- for 2025. Dekker fastledd vann og avløp, renovasjon og feieavgift. Færder kommune opplyser at det p.t. er rabatt for felles beholdere og redusert restavfall. Vann- og avløpsgebyrer betales etter målt forbruk.

Formuesverdi
Formuesverdi foreligger ikke.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 06.09.2023, ligger eiendommen i et område avsatt til fritidsbebyggelse - nåværende samt byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det gjøres oppmerksom på at det kan tilkomme kostnader i forbindelse med vedlikehold og brøyting. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Færder kommune opplyser at eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer.

Rettigheter og heftelser
Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Festekontrakt - vilkår, tinglyst 02.04.1971, dagboknr. 1564, gjelder: Festeavgiften skal av begge parter, hvert 10. år, kunne kreves regulert etter endringer i KPI med virkning for neste 10-års periode. Leietiden skal være 99 år regnet fra 1. juli 1970. Hvis den leiede eiendom overføres til andre av grunneieren på annen måte enn ved arv eller arveforskudd, skal leieren ha forkjøpsrett til kjøp av eiendommen.

Festekontrakt - vilkår/bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 21.01.1975, dagboknr. 334, gjelder: Leietid er fastsatt til 40 år fra 05.11.1970.

Festeren kan dog kreve festet forlenget for 10 år av gangen så lenge den opprinnelige hytte på tomten er i god stand. Krav må festeren fremsette skriftlig i det siste år av løpende festetid, da kravet ellers faller bort. Ikke i noe tilfelle løper festet utover 30. juni 2069. Ved forlengelse av festetiden kan bortfester kreve full revisjon av festeavgiften opp til prisnivået ved hver forlengelse. Festeavgiften kan også av bortfester eller fester kreves regulert hver 5 år. Inngjerding av areal omkring hyttetomten er ikke tillatt uten bortfesters skriftlige samtykke. Garasjer eller uthus tillates ikke oppført. Hovedveien er åpen for trafikk i sommerhalvåret og fester må betale for sin forholdsmessige andel av vedlikehold av veien. Festeren har rett til adkomst og bading på strandareal som tilhører GBNR. 204/28. Se vedlagte servitutt for bestemmelser vedr. hogst, terrengbehandling og nabohensyn. Salg av festeretten med påstående hytte kan bare skje med bortfesterens skriftlige samtykke. Ved festetidens utløp, ev. etter utløpet av forlenget festetid, kan bortfester kreve bebyggelsen fjernet og tomten ryddet på festerens bekostning.

Festekontrakt - nye vilkår, tinglyst 02.08.2017, dagboknr. 832716, gjelder: Feste-/fremfestekontrakt tinglyst 21.01.1975, dagboknr. 334 skal forlenges med 10 år regnet fra 01.07.2010.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter.

Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Konsesjon og odel
Ved kjøp av denne eiendom må kjøpere signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes iht. gjeldende regulering.

Erklæringen skal vedlegges skjøtet for tinglysing, og oppgjøret kan ikke foretas før skjøtet er tinglyst. Konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan.

Løsøre og tilbehør
I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring
Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper hytte.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. bygningsforsikring, innboforsikring Pluss og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på hyttekjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.
Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver.

Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper.

Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 brukslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Erik Sælen og Eli Sælen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Gjervågveien 84.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 205, bnr. 1, fnr. 16 i Færder.

Vårt oppdragsnummer er 28260063.

Megler og meglers vederlag
Om meglers vederlag er det avtalt 1 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 15 900,- og internettannonsering kr. 20 990,- Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Benjamin Mehlum Wilhelmsen / +47 98 49 08 10 / bw@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato
18.05.2026

Tekniske dokumenter



Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Gjervågveien 84, 3145 TJØME

16 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gjervågveien 84	Gjervågveien 84	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☐ Fullmaktshaver fyller ut alene ☒ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Juli 2017

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Naf-53

Informasjon om selger

Selger

Andersen, Janicke Sørlen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2017

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyrt ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av fagkyrte**

Ny dusj,vask, do og nytt fliset

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ski bygg as

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller overvannsmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært mus ettersom vi har sett museavføring, men ingen skader som vi har sett. Det var ikke nødvendig med skadedyrfirma.
Har innimellom maur på sommeren, men forsvinner når vi har lagt ut maurbokser.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av fagkyndig? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Jeg er usikker på om det kan være en lekkasje i basenget. Vi har prøvd å finne ut av det og lokalisere, men det er ingen steder det renner vann ut av basenget. Ingen våte områder rundt basenget. Så tror at vannet fordamper. Vi har erfaringer med basseng på en annen hytte, der må også vannet etterfylles pga fordamping.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er oppdaget eller er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 60482956

Egenerklæringsskjema

Name
Janicke S Andersen

Date
2026-04-16

Identification
Janicke S Andersen

Signicat
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Gjervågveien 84, 3145 TJØME
FÆRDER kommune
gnr. 205, bnr. 1, fnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 30.10.2025 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22008-1435 **Eiendomsverdi ref nr:** UZ1069

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen **Sertifisert Takstingeniør:** Bjarne Henry Johansen

Medlem av Norsk takst

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 klageinnemnd.

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

Rapportansvarlig



Bjarne Henry Johansen
Uavhengig Takstingeniør
bjarnehennyjohansen@gmail.com
907 67 807

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 fuktsjø.

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 formes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tetteisjkt 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, rasust 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 svømmebassseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens kvalitet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte fra 1973 med liggende bordkledning og steinbelagte stålplater på taket. Det er noe råte i enkelte kledningsbord og lister. Det er vinduer med 2 lags glass. Det er vinduer med råte. Døren til hovedinngangen har noe råte i pyntelister, døren fra toalettet til terrassen er delvis defekt og bør byttes. Hellene på terrassen vipper og bør justeres. Innvendige overflater er hele og pene, det er løse fliser på toalettrommet innenfor badet. Enkelte innvendige dører trenger justering. Det er sprekk i silikonfugen på badet. Badet har ingen mekanisk avtrekk, det er mekanisk avtrekk på toalettrommet innenfor. Det mangler spalter for tilluft i dørene. Det mangler også mekanisk avtrekk i det ene toalettrommet. Det er ingen løsning for evt. lekkasjevann fra rør-i-rør systemet. Det mangler ventil i det ene soverommet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Stål takrenner og beslag
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 2018
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er stor hellelagt terrasse utenfor hytten.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Bygget står på peler og er åpent under. Radon er derfor ikke relevant.
Boligen har isolert stålpipe og åpen peis.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.
Det er plastsluk og banenembran med ukjent utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.
Det er ingen ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom innenfor soverom med utgang til terrassen.
Toalettrom innenfor baderommet

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Elektrisk anlegg fra byggeår,jevnlig oppdatert.
Røykvarslere og brannslukkingsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1973.
Hytta står på betong søyler.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Skrånende terreng , hytta ligger på en topp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

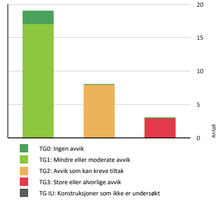
Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

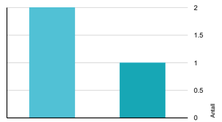
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1973
Anvendelse
Hytte
Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 **Taktekking**

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

TG 1 **Nedløp og beslag**

Beskrivelse
Stål takrenner og beslag

TG 2 **Veggkonstruksjon**

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet kledning må skiftes ut.

TG 1 **Takkonstruksjon/Loft**

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Tilstandsrapport

TG 3 **Vinduer**

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 2018

Vurdering av avvik:
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 **Dører**

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Hoveddøren har noe råte i pyntelister. Døren fra toalettet og ut på terrassen er delvis ødelagt.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Beskrivelse
Det er stor hellelagt terrasse utenfor hytten.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er løse heller som vipper på terrassen.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Heller som vipper bør justeres slik at de ikke vipper.

INNVENDIG

TG 2 **Overflater**

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er løse fliser på vaskerom/ toalett.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

lime og fuge løse fliser på nytt.

TG 1 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

TG 1 **Pipe og ildsted**

Beskrivelse
Boligen har isolert stålpipe og åpen peis.

TG 2 **Innvendige dører**

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er noen små sprekker i silikon fugen.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp og stekeovn.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse
Toalettrom innenfor soverom med utgang til terrassen.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM 2

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse
Toalettrom innenfor baderommet

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

TG 1 **Avløpsrør**

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventil i et soverom .

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 **Varmesentral**

Beskrivelse
Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 **Varmtvannstank**

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse
Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

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.
   1973
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Det er byggegrunn av fjell.

Tilstandsrapport

TG 1 **Fuktsikring og drenering**

Beskrivelse
Dreneringen er fra 1973.

TG 1 **Grunnmur og fundamenter**

Beskrivelse
Hytta står på betong søyler.

TG 1 **Forstøtningsmurer**

Beskrivelse
Forstøtningsmurer er av betongstein.

TG 0 **Terrengforhold**

Beskrivelse
Skrånende terreng , hytta ligger på en topp.

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 måbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	70	6	10	86	73
SUM	**70**	**6**	**10**		**73**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, soverom, toalettrom, kjøkken, bad, toalettrom 2, soverom 2, stue, soverom 3, soverom 4		Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2025	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Janicke Sælen Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	205	1	16	0	2582.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gjervågveien 84

Hjemmelshaver
Sælen Eli, Sælen Erik, Svendsen Prosjektutvikling AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Hytte beliggende i rolig etablert hytteområde på Tjøme

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.05.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	
2	15.05.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Gjervågveien 84, 3145 TJØME
Gnr 205 - Bnr 1
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/U21069

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

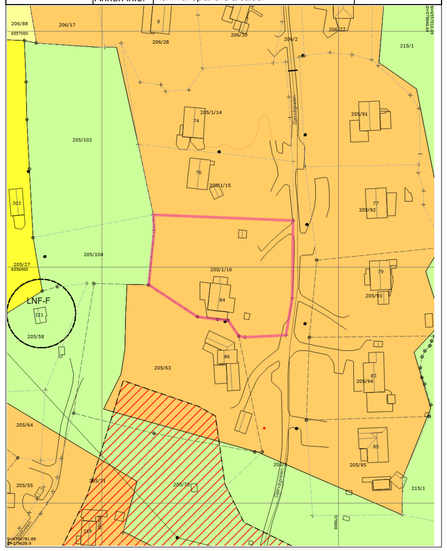
Gjervågveien 84, 3145 TJØME
Gnr 205 - Bnr 1
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Færder kommune	Kommuneplan					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 205	Bnr: 1	Fnr: 16	Snr: 0	
	Adresse:	Gjervågveien 84 3145 TJØME				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel				



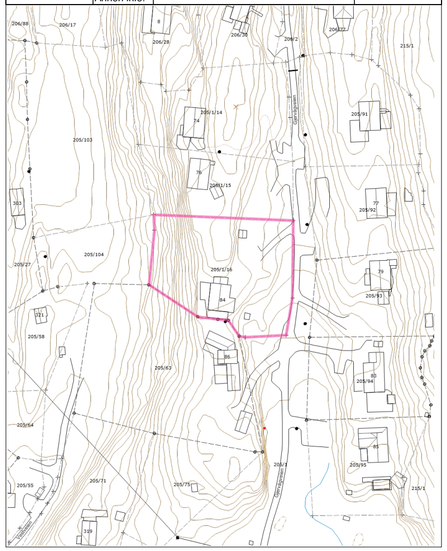
27.02.2026 10:40:55 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedFnr.
- Mast
- Skap
- Masteomriss
- Nettverksstasjon grunnriss
- Trase
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseOmråde
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Kanal og grøft
- Toppunkt
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

27.02.2026 10:40:55 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Færder kommune	Oversiktskart med VA					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 205	Bnr: 1	Fnr: 16	Snr: 0	
	Adresse:	Gjervågveien 84 3145 TJØME				
	Annen info:					



27.02.2026 10:40:10 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedFnr.
- Mast
- Skap
- Masteomriss
- Nettverksstasjon grunnriss
- Trase
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Toppunkt
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

27.02.2026 10:40:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Kartverket

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
STORGATEN 47
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Gjervågveien 84 (Henrik Aleksander Berg)
Vår referanse: 1190142/4512205
Bestilling: A2 2017-06-02 114

Dato
02.06.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1564	2.4.1971	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE ERKLÆRING/AVTALE FESTEKONTRAKT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0723 TJØME	4	28	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Hfpl. kr. 3.850.- 3/4-71 nr. 1564
Tønsberg sorenskriverembete 2 APR. 1971

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

LEIEKONTRAKT

Det er dags dato inngått følgende avtale mellom på den ene side fru Anna Torgersen, heretter kalt grunneieren, og på den annen side Norgård a/s, heretter kalt leieren:

I.

Grunneieren bortleier sin eiendom "Glenne", gnr. 5, bnr. 1 i Tjøme herred. Tomt nr. 7 og 8 i utparselleringsplanen omfattes ikke av nærværende leiekontrakt, idet disse disponeres av grunneierens to barn Grathe og Terje Torgersen.

II.

Leien settes til kr. 15.000,- pr. år. Den betales forskuddvis hver 1. desember. Leien innbetales på eierens konto nr. 26656 i Tønsberg Sparebank inntil grunneieren gir annen beskjed.

Leien skal av begge parter hvert 10. år kunne kreve regulert etter endringer i konsumprisindeksen med virkning for neste 10 års periode.

III.

Leietiden skal være 99 år regnet fra 1. juli 1970. Hvis den leide eiendom overføres til andre av grunneieren på annen måte enn ved arv eller arveforskudd, skal leieren ha førkjøpsrett til kjøp av eiendommen.

IV.

På den leide eiendom skal leieren være berettiget til å oppføre minimum 14 hytter på grunnlag av godkjent reguleringsplan utarbeidet av ingeniør Norlefsen for salg. For hyttene oppføres må den stedlige bygningsmyndighet ha godkjent bebyggelsen. Bebyggelsen som skal være mest mulig enhetlig og harmonisk, skal innpasses i terrenget på en slik måte at den ikke skjemmer for de omkringliggende eiendommer.

V.

Leieren er berettiget til å oppdele eiendommen i festetomter, hver med sitt festenummer. De enkelte festetomter kan leieren bortfeste til kjøpere av hytter som i henhold til godkjent byggemelding er oppført på den leide eiendom. Omkostningene i forbindelse herved er grunneieren uvedkommende.

VI.

Det tilligger leieren å godkjenne overdragelse av oppsatte hytter fra nåværende eiere til ny kjøper. Leieren skal da søke å finne kjøpere som må antas å passe inn i det miljø som fra før er på den leide eiendom.

VII.

Leieren overtas rett til å anlegge og vedlikeholde adkomstvei over "Gamvåg Søndre", gnr. 6, bnr. 2 i Tjøme med rettigheter og forpliktelser etter grunneierens avtale med eieren av den omhandlede eiendom. Vedlikehold og mulig andre forpliktelser vedkommende opparbeidelse og vedlikehold av veien er grunneieren uvedkommende. Tomt nr. 7 og 8 tilfalt Grathe og Terje Torgersen skal ha rett til å benytte veianlegg - parkeringsplasser og eventuell fellesanlegg for klokk og vann uten betaling av tilskudd av noen art, dog således at de deltar forholdsmessig i ordinært vedlikehold etter at område er ferdig utbygget og veianlegget gjort istand for overtagelse.

VIII.

Leieren er berettiget til å anlegge adkomstveier med parkeringsplasser for hyttearealene på den leide eiendom. Det samme gjelder anlegg for vann og klokk samt mulig andre fellesanlegg. Utgifter til slike anlegg er grunneieren uvedkommende.

IX.

De enkelte hytteeiere på det omhandlede område gis rett til adkomst og bading for seg og sin husstand på strandtomt gnr. 4, bnr. 28 tilhørende grunneieren.

X.

Grunneieren forbeholder seg panterett i den til enhver tid foreliggende bebyggelse på det leide areal, med pro rata fordeling på hver enkelt bygning med en forholdsmessig andel og således at det for hver av tomtene som bebygges påhviler bebyggelsen pant for 1/14 del av den her omhandlede grunnleie med eventuelle renter og omkostninger.

Ved misligholdelse av plikt til å betale leieavgiften kan grunneieren kreve 6% rente fra forfall til betaling skjer. Hvis leieavgiften med tillegg av renter og eventuelle omkostninger trass påkrav blir stående ubetalt 2 - to - måneder skal grunneieren uten søksmål og dom kunne si opp kontrakten og tror da inn i de festebetingelser som er fastsatt for hver enkelt hyttetomt. Forøvrig skal kontrakten ikke kunne oppsis av partene.

XI.

Nærværende leiekontrakt skal kunne tinglyses. Utgiftene i forbindelse herved betales av leieren.

Leiekontrakten skal opprettes i tre eksemplarer, hvorav 2 til grunneieren og 1 til leieren. Sign. 2/4-71

Nærværende leiekontrakt er utferdiget i 2 - to - eksemplarer + tinglysningsgjenpart.

Tjøme, den 2. april 1971.

Som grunneier: Som leier:
NORGÅRD A/S

Anna Torgersen. Trond Svendsen. Kjell Løken.

Undertegnede bekrefter herved at nærværende leiekontrakt er egenhendig undertegnet i mitt nærvær av fru Anna Torgersen som grunneier og NORGÅRD A/S ved Trond Svendsen og Kjell Løken.

Tjøme, den 2. april 1971.

Kartverket

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
STORGATEN 47
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Gjervågveien 84 (Henrik Aleksander Berg)
Vår referanse: 1190143/4512210
Bestilling: A2 2017-06-02 115

Dato
02.06.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
334	21.1.1975	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0723 TJØME	5	1	16	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Tomt nr. 16

Gyl. kr. 695.-
21/1-75

Bok nr. 334

FESTEKONTRAKT

Akjeselskapet Johan A. Svendsen

Bortfesterens navn: [redacted]

Adresse: Stoltenbergs gt. 34 - 3100 Tønsberg

Festerens navn: Herr Thorvald Solvi

Adresse: 3116 Undrumsdal

1. **Tomt.**
Festeren leier fra 1. juli 1970 tomt for oppføring av en hytte. Denne tomt er gitt betegnelsen feste gnr. 5 bnr. 1 i Tjøme. Dette leet som er datert 5./11. - 1970 er forevist festeren, kasteliden av festet til 40 — førti — år. Festeren kan dog kreve festet forlenget for 10 — ti — år av gangen så lenge den opprinnelige hytte på tomten er i god stand. Krav herom må festeren fremsette skriftlig i det siste år av løpende festetid, da krevet ellers faller bort. Ikke i noe tilfelle løper festet utover 30. juni 2069.
Tomten er på 2126 m² og beskrives slik:

Iflg. målebrev tingl. 22.11.1974.

2. **Festeavgift.**
Festeavgiften er kr. 2 x 126,- pr. kalenderår. Skyldig av gitt betales straks ved kontraktens inngåelse. For senere år betales avgiften forskuddsvis innen 1. juni gjeldende kommende festeår. Ved forlengelse av festetiden etter pkt. 1 kan bortfesteren kreve full revisjon av festeavgiften opp til prisnivået ved hver forlengelse. Festeavgiften kan også av bortfester eller fester kreves regulert hvert 5. år for å bringe festeavgiften i samsvar med vanlige festeavgifter i kommunen med virkning for den nye 5 — fem — års periode.

3. **Bebyggelse.**
Festeren har kun rett til å oppføre en hytte på tomten. Tegning av denne skal på forhånd være godkjent av bortfesteren samt Tjøme bygningsråd. Bygget skal være av god bygningsmessig standard. Fargene skal være rolige og være mest mulig i harmoni med omgivelsene. Innredning av areal omkring hytteotemten er ikke tillatt uten bortfesterens skriftlige samtykke. Garasjer eller uthus tillates ikke oppført på den enkelte hytteotemt da bortfesteren selv vil gi tilbud om bortleie av felles garasjer til den enkelte fester.

4. **Renovasjon.**
Bortfester sørger for fremføring av vann i sommerperioden for den enkelte hytteotemt med tilkobling til den enkelte hytte. Det samme gjelder fremføring av stikkledninger fra hovedledning for spillvann, tilknytnet felles renseanlegg. Bortfesteren kan kreve at det til enhver hytte er installert elektrisk isolert samt at festeren dalter i en renovasjonsordning basert på bortkjøring av avfall og kloakk med forholdsmessig fordeling av utgiftene til renovasjonsordning på de festere som dalter i ordningen.

5. **Adkomst.**
Hovedveien til det regulerte området er åpen for trafikk i sommerhalvåret, bortsett fra leiekjøring om våren. Bortfesteren forestår selv vedlikeholdet av hovedveien, men festeren må betale for sin forholdsmessige andel av dette vedlikehold. Hvis festeren ønsker å opparbeide kjørevei frem til egen tomt, alene eller sammen med andre festere, har han rett til det mot selv å bekoste anlegg og vedlikehold. Festeren har rett til adkomst og bading for seg og sin husstand på strandareal som hører til gnr. 4, bnr. 28 i Tjøme.

6. **Hogst, terrengbehandling og nabohensyn.**
Felling eller kvisting av trær må ikke finne sted uten at det på forhånd er innhentet bortfesterens skriftlige samtykke. Festeren må ikke foreta forskyvning av jordmasser eller kultivere festetomten på en slik måte at terrengets karakter av utmark forandres. Alle sår etter materialtransporter eller andre tiltak, satt iverk av festeren, skal festeren selv utbedre på bortfesterens forlangende. Tomten skal av festeren være ryddig til enhver tid og fri for avfall, materialrester og hensatt skrot.
Festet gir ingen jaktrett eller rett til å ta ved på bytteleiet. Ved all sin adferd skal festeren ta hensyn til andre festere på hytteleiet for øvrig å fremvise det mest mulige forhold mellom alle som eier i kontraktsforhold med bortfesteren.

7. **Forretningsmessig virksomhet.**
Festeren har ikke rett til å drive noen form for forretningsmessig virksomhet på tomten.

8. **Feiesseigg.**
Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye feiesanlegg i området, så som veier, etter, parkeringsplasser, garasseanlegg, kraft-, vann- og kloakkledninger, telefonledninger, tømmeplasser for avfall samt innretninger på fritidsanlegg. Festeren plikter å la hytten tilknytte offentlig vannledning og betale bortfesteren tilknytningsavgift herfor med kr. 1000,—. Stikkledning fra hovedledning for spillvann frem til hytten anlegges av bortfesteren, som kan kreve utgiftene hertil refundert av festeren etter tilstillet regning. Festeren betaler den årlige strøm- og vannavgift til Tjøme kommune.

9. **Salg av hytte med festerett. Overdragelse av festerett.**
Salg av festeretten med påstående hytte kan bare skje med bortfesterens skriftlige samtykke. Sådant samtykke skal i alminnelighet gis, når saklige grunner ikke tilsier noe annet. Er det ikke oppført hytte på tomten, kan bortfesteren kreve festet avviklet i stedet for å godta overdragelse av festet. Fremleie av festeretten er ikke tillatt.

10. **Regler for festetidens utløp.**
Ved festetidens utløp — eventuelt etter utløpet av forlenget festetid — kan bortfesteren kreve bebyggelsen fjernet og tomten ryddet på festerens bekostning. Utkastelse kan da skje uten søksmål og dom etter tvangsfullbyrdelsesloven § 3 nr. 9.

11. **Regler ved misligholdt.**
Blir kontrakten misligholdt fra festerens side, kan utkastelse skje som bestemt i pkt. 10. Som vesentlig misligholdt regnes: samtlige av å betale festeavgift innen en uke fra mottatt påkrav, samt unnlatelse av å rette feil og mangler etter pkt. 3, 4 og 6, snarest mulig og etter mottatt krav om dette. Slike feil og mangler som festeren kan kreve at det til enhver hytte er installert elektrisk isolert samt at festeren dalter i en renovasjonsordning basert på bortkjøring av avfall og kloakk med forholdsmessig fordeling av utgiftene til renovasjonsordning på de festere som dalter i ordningen.

12. **Spesielt om fraleselene.**
Bortfesteren har anstatt fra hytteeiggjørene to større områder som er lagt ut til fraleselet for festerne til hytteotemter. Disse er festerens gjort kjent med og arealenes grenser er påvist. Bortfesteren kan foreslå oppføring av slike fellesanlegg som garasjer, lekeplasser, båtopplag og andre fritidsanlegg på forlangende av den enkelte fester eller grupper av disse. Forbruk av slike fellesanlegg av bortfesteren berettiget til en særlig leie som i festetiden for det enkelte tilfelle.
Utgifter til eventuelle grønt- og beplantningsanlegg må hver enkelt fester betale sin forholdsmessige andel av, etter tilstillet regning fra bortfesteren. Det samme gjelder mulige utgifter til ordens- og vaktjeneste.
For bruk av fraleselene er bortfesteren berettiget til å festerette ordensregler.

13. **Omkostninger i forbindelse med festekontraktens inngåelse.**
Alle utgifter ved kontraktens inngåelse, herunder stempling og tinglysning, oppmåling og skjødning, bæres av festeren.

14. Nærværende kontrakt er opprettet i 2 — to eksemplarer - tinglysningsgjenpart og partene har fått hvert sitt.

Sted: Tønsberg

Dato: 21.01.1975

Akjeselskapet Johan A. Svendsen

Tester

Vi bekrefter herved at foranstående kontrakt er undertegnet av Knut Solum og Trond Svendsen p.v.a. akjeselskapet Johan A. Svendsen og av festeren Thorvald Solvi i vårt nærvær, og at alle er over 20 år.

Tønsberg den.

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/832716/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-15 15:05

Side 2 av 2

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Feste/framfeste-kontrakt tinglyst 21.01.1975, dagboknr.334 skal forlenges med 10 år regnet fra 01.07.2010 – dette skal tinglyses som påtegning til feste/framfeste-kontraktene.

For Svendsen Prosjektutvikling AS:
Sted: Tønsberg Dato: 26/6 - 2017
Knut Solum
Erik Cato Ender

Nåværende og fremtidig(e) fester/framfester:
Ellen Cecilie Pedersen: Ellen Cecilie Pedersen
Eli Sælen: Eli Sælen
Erik Sælen: Erik Sælen
Tønsberg, 21.06.2017

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjonen

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.
Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v

1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partnere)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 3 besvares
2. Er utsederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis Nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(r) bruker som felles bolig ?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefeller(ne) og registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Tønsberg, 21.06.2017

Utstederes underskrift 1) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Ellen Cecilie Pedersen | Ellen Cecilie Pedersen

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/reg. partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg vi bekrefter at underskrift/(ene) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er innrisjon og bosatt i Norge.

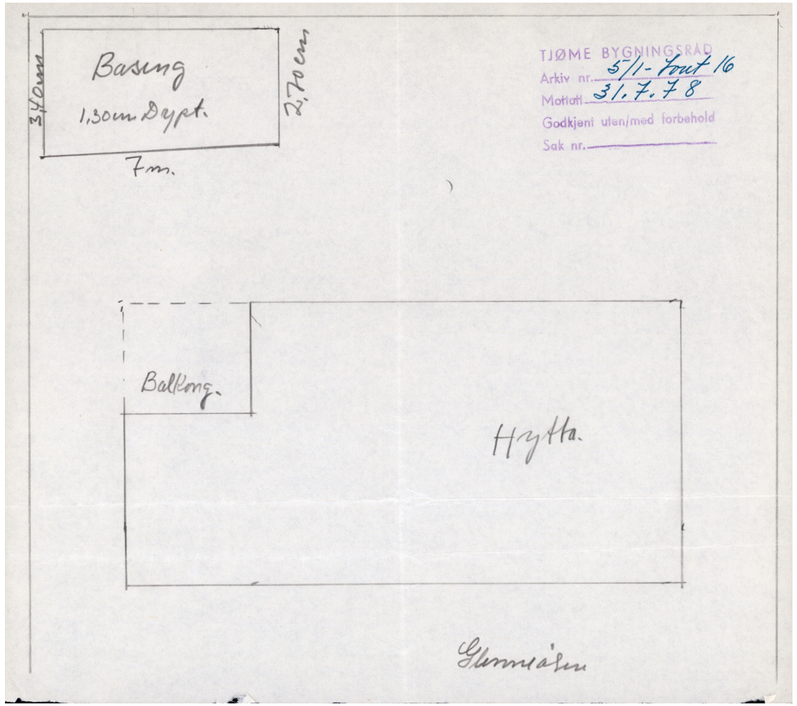
1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Henrik A Berg
Eiendomsmegler
Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse

Vi samvirker til tinglysing
Meglerregnskapet AS
Org.nr. 919 [illegible]

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
SVENDSEN PROSJEKTUTVIKLING AS v/ ERIK CATO ENDER

Skjøte, side 2 av 2



Matrikkelkart

Færder kommune

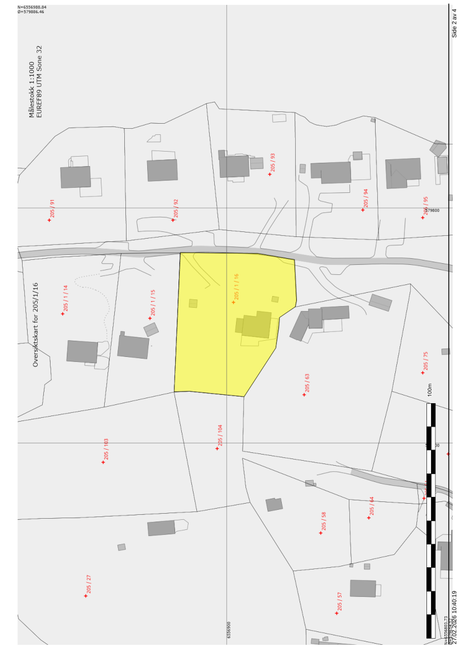
MATRIKKELENHET					
Kommune		Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 Færder kommune		205	1	16	0

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller deres eller vare feil registrert. Fullstendighet og sted festingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor eens utenfor rettsgyld sirok. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som x-atalsnøyvis i cm. I tilknytning til arealberegning blir det antatt størst mulig toleranse at dette typen hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på det registrerte grensen. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot røde, som er uklassifisert nøyaktighet.

27.02.2026 19:40:17

Side 1 av 4



Side 2 av 4

27.02.2026 19:40:19

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg,medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendings-loven om kjøp og salg av brukt bolig.

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseiere.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260063
Adresse: Gjervågveien 84, 3145 TJØME
Betegnelse: GNR 205, BNR 1, fnr 16 AKSJENR: 916959478 i Færder kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333
Salgsoppgaven er opprettet 18.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& BAKKE SØRVIK PARTNERS

www.partners.no