

Hulebakveien 21B



Velkommen til

Hulebakveien 21B



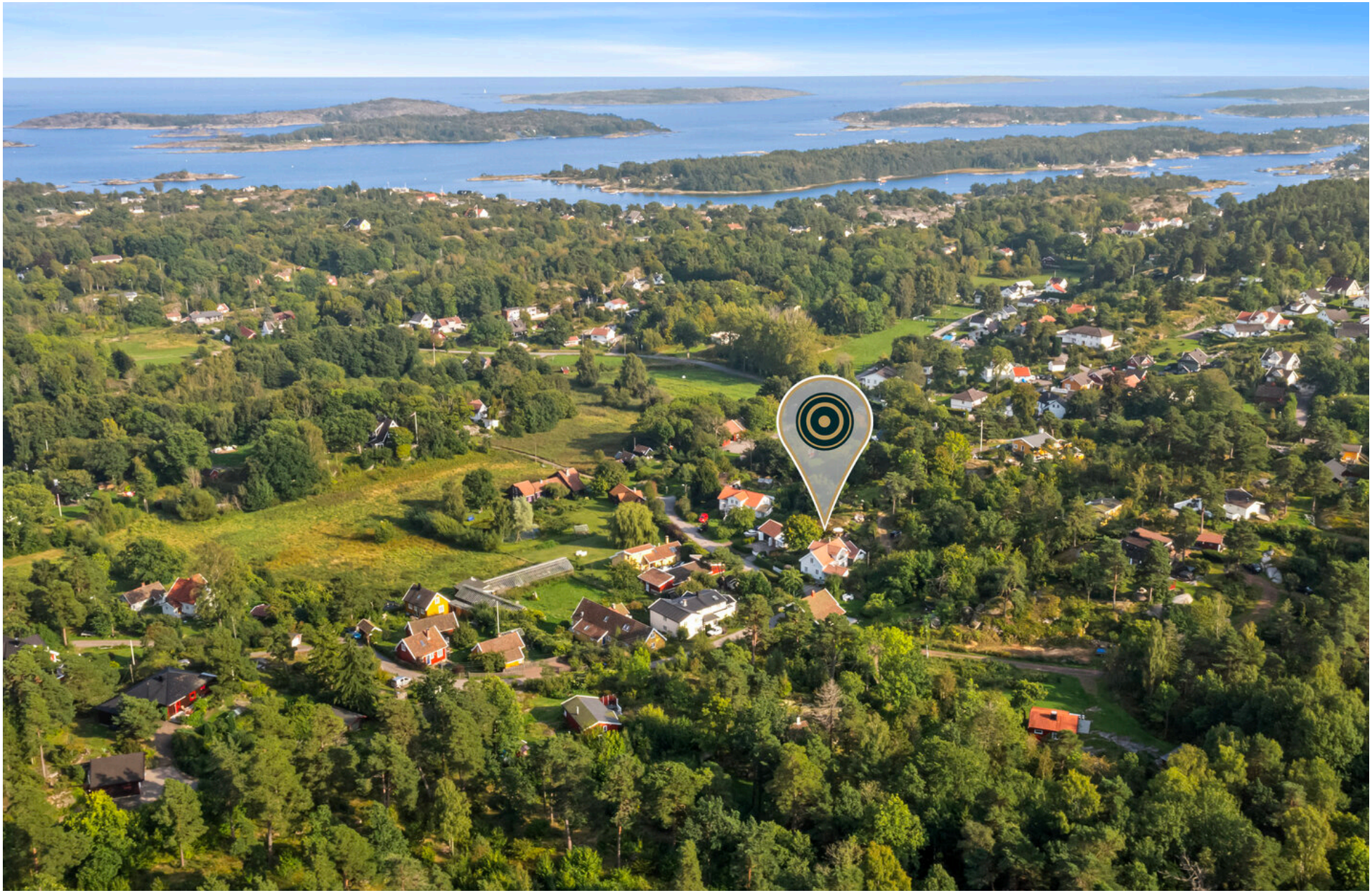
Salgsoppgaven produsert 1. juli 2025

Tjøme/Hulebak

Tjøme/Hulebak - Idyllisk eiendom med sjøutsikt og stor tomt. Flotte uteplasser og garasje av høy kvalitet. Båtplass!

Prisantydning	16 000 000,-
Omkostninger	401 350,-
Totalpris	16 401 350,-
BRA-i	176 kvm
Totalt BRA	265 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1999
Ansvarlig megler	Christoffer Kvalshaugen
Telefon	955 94 100
E-post	c.kvalshaugen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Hulebakveien 21 B, en idyllisk eiendom med stor tomt, vakker hage og strålende utsikt over landskapet; her skimtes sjøen i det fjerne. Bebyggelsen består av en klassisk enebolig over to plan, et nydelig lysthus med peis og en stor garasje av svært høy kvalitet. Hagen oppleves som en privat oase, der varme dager nytes til fulle på en rekke uteplasser. Parkeringen er god, i garasjen, på en gruslagt gårdsplass og i en carport ved inngangen. Det medfølger båtplass som ligger i gangavstand fra boligen.

- Stuen er lun og innbydende med peis og vedovn, mens et flott kjøkken har stor øy, ekstra takhøyde og egen spisestue for hyggelige middagsselskaper. Det er to flislagte bad i hver sin etasje, og med hele fire pene soverom egner boligen seg godt for familier.

Arealer og innhold

BRA-i:	176 kvm
BRA-e:	89 kvm
Totalt BRA:	265 kvm
TBA:	5 kvm

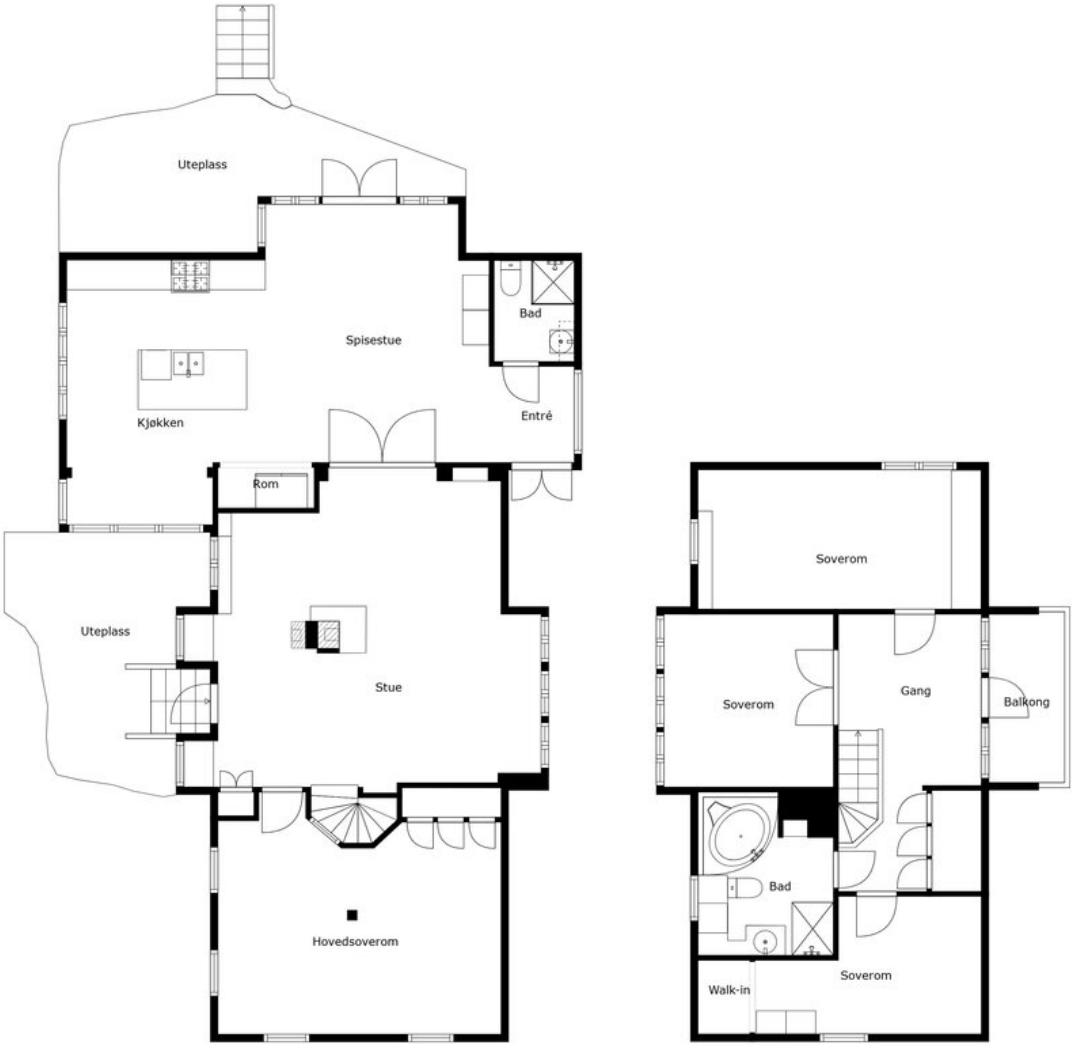
Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 122 kvm. Bad, stue/kjøkken, soverom, vindfang, stue
Total BRA: 122 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 5 kvm.

Lysthus
1. etasje:
BRA-e: 27 kvm. Lysthus
Total BRA: 27 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 62 kvm. Garasje/verksted, toalettrom
Total BRA: 62 kvm.



1. Etasje

2. Etasje

FOTOGRAF MAGIK

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





























































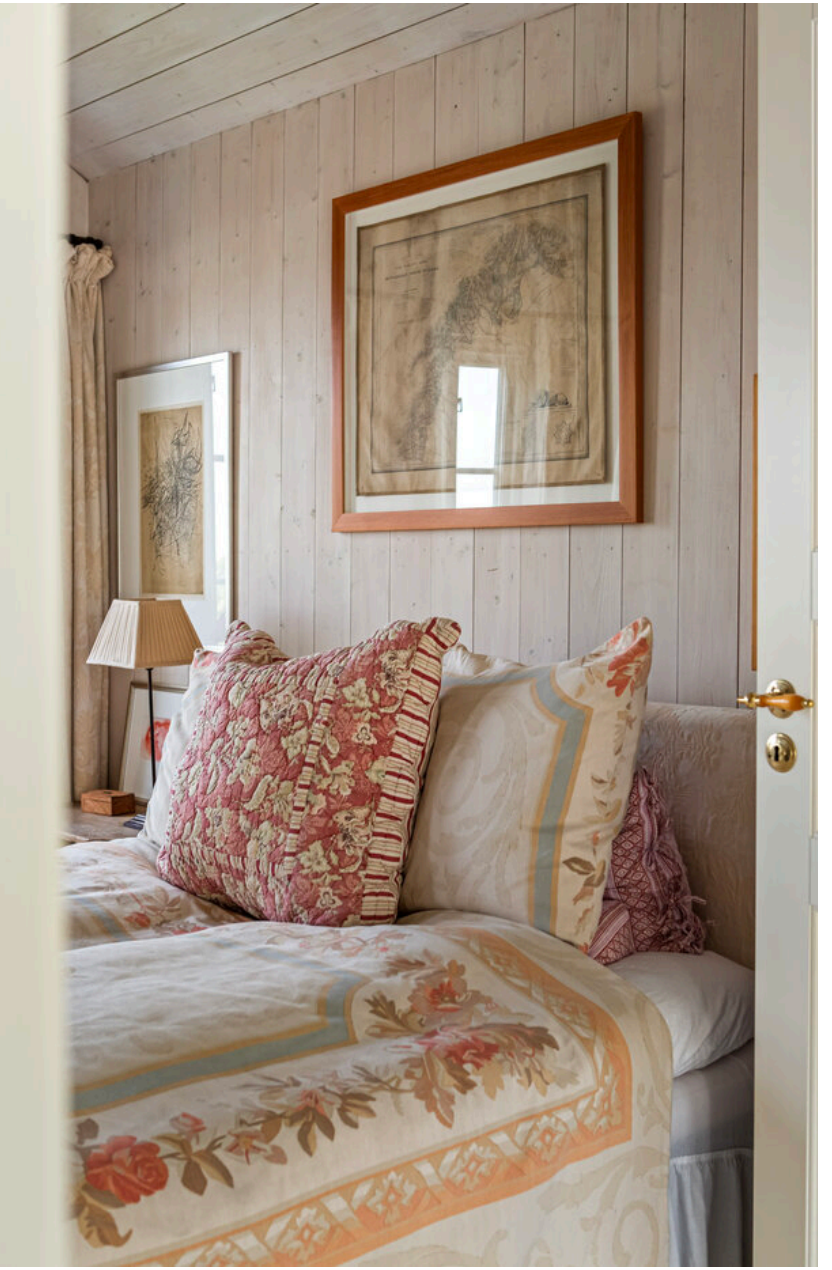



























AEG
























D4 WLF


MONACO
WURTH


MONACO
D4 WLF
W-150


D-EKRE
MONACO
WURTH







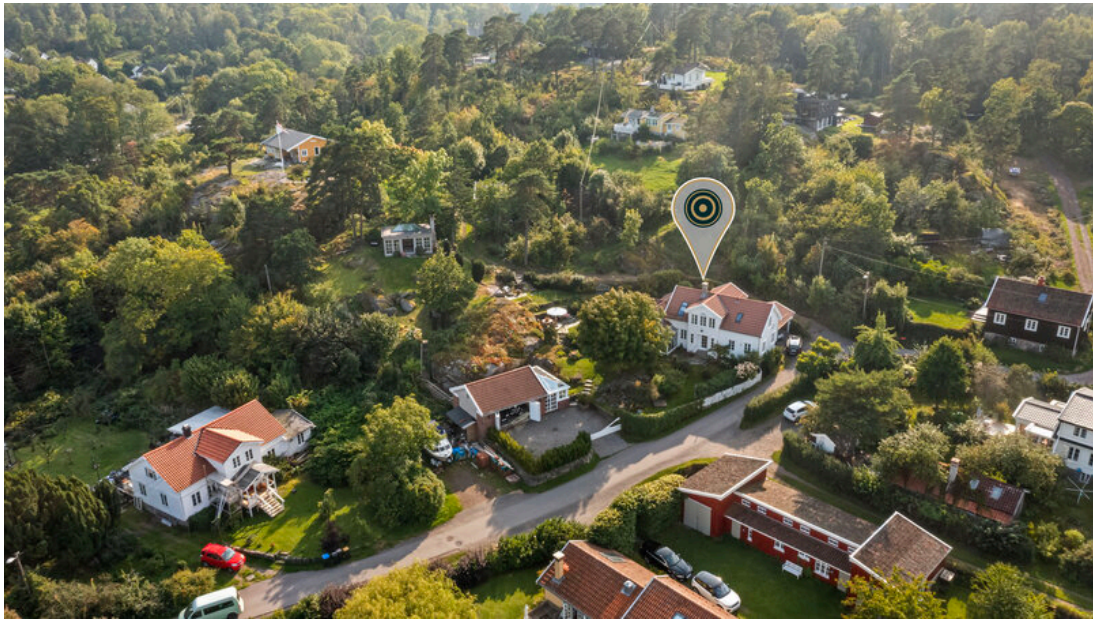
























Informasjon

Hulebakveien 21B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0134/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hulebakveien 21B, 3145 TJØME
Gnr 220, bnr 197 (ideell andel 1/1) i Færder kommune

Selgere
Gro Nesjar Greve
Halfdan Greve

Kjøpesum og omkostninger
16 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
400 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
401 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
420 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 401 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 420 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1999

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 176 kvm
BRA-e: 89 kvm
Totalt BRA: 265 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 122 kvm. Bad, stue/kjøkken, soverom, vindfang, stue
Total BRA: 122 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 5 kvm.

Lysthus
1. etasje:
BRA-e: 27 kvm. Lysthus
Total BRA: 27 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 62 kvm. Garasje/verksted, toalettrom
Total BRA: 62 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Enebolig:
Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse. Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Lovlighet
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Boligen er noe ombygget i begge plan og det finnes ingen tegninger som viser dagens bruk. Enkelte rom på tegninger er ikke definert og utvidet del på kjøkken finnes ikke på tegninger. Det er viktig å presisere at bruksendring og fasadeendringer er søknadspliktig og i dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Takstmann har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring. Tilbygg i 2005 og 2011 er ut i fra dokumenter søkt om hos kommunen som har godkjent tiltaket. Det foreligger her ingen ferdigattest på tiltakene.

Nyere håndverkstjenester i løpet av de siste 5 år
Det er utført arbeider på el-anlegget og arbeider på yttertaket. Det henvises her til eiers egenerklæring.

Lysthus:
Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Lovlighet
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Slik dokumenter fra kommunen tolkes er det søkt om tiltaket som er godkjent. Det finnes ingen ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester i løpet av de siste 5 år - nei.

Garasje og anneks:
Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra

01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Lovlighet
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger er vanskelig å tolke men ser ikke ut til å stemmer ikke med dagens bruk. Tegninger viser ikke toalettrom men dette er godkjent oppført ifølge eier. Ut i fra hvordan informasjon fra kommunen tolkes er det søkt om oppføring tiltaket er godkjent hus kommunen. Det finnes heller ingen ferdigattest på tiltaket.

Innhold

1. etasje: Entré, bad, kjøkken/spisestue, stue, trappeløp og soverom.
2. etasje: Gang, bad og 3 soverom.

Standard

Entreen
Velkommen inn i en sjarmerende enebolig med pent utført snekker- og malerarbeid. Stilen er gjennomført, med duse farger, delikat interiør og klassiske elementer som profilerte listverk. Boligen har et overbygd og godt skjermet inngangsparti med tofløyet ytterdør. Vel inne passer det fint å innrede med knagger og hyller i en liten entré med varme under flislagt gulv.

Kjøkken
Entreen glir sømløst over i et flott kjøkken, med furugulv, egen spisestue og en helt nydelig atmosfære. Det er ingen direkte innsyn, og lyset strømmer inn via vinduer i alle retninger. Vinduene inkluderer et takvindu, et stort karnapp og en tofløyet glassdør til en av de steinlagte uteplassene.

Dagslyset suppleres ypperlig av downlights, og sammen med alt lyset bidrar ekstra takhøyde til en herlig og luftig atmosfære. Innredningen er klassisk og pent tilpasset, med hvite, profilerte fronter, lekker benkeplate av carrarra-marmor og et elegant armatur ved en dobbel porselenskum. Som samlingspunkt er det etablert en stor kjøkkenøy, perfekt til måltider og gode samtaler, men også for lekselesing mens middagen tilberedes.

For et luftigere uttrykk er overskap droppet til fordel for åpne flater, men det er likevel godt med både skap- og benkeplass på kjøkkenet. Av hvitevarer har kjøkkenet en stor gasskomfyr, en integrert oppvaskmaskin og et side by side kjøleskap med isbitmaskin. Over kokesonen er en ventilator installert, og inn til stuen har kjøkkenet en dobbelfløyet glassdør.

Stue
Stuen er et innbydende oppholdsrom, med god møbleringsfrihet og fint gjennomlys via vinduer på begge sider av rommet. Midt i rommet sørger en jernovn og en oppmurt peis for ekstra varme og hygge. Atmosfæren er lun og intim, og en glassdør fører ut til den vakre hagen. Tregulvet fra kjøkkenet fortsetter inn i stuen, i kombinasjon med beige panelvegger og hvitmalte takbjelker. Utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper i ulike soner.

Bad/wc/vaskerom
Planløsningen er praktisk, med bad i begge etasjer. Badet nede er helfliset, utstyrt med toalett, varmekabler og en svingbar glassvegg i dusjhjørnet. Baderomsinnredningen består av en søyleservant og et speil med tilhørende hylle.

Bad 2
Badet oppe har lysegrå gulvfliser, kombinert med hvite fliser og grålmalt panel på veggene. På badet er det både et hjørnebadekar og et åpent dusjhjørne med

regnfallsdusj. Varme er lagt under gulvet, og badet har toalett og opplegg for vaskemaskin under en hendig benk. Den øvrige innredningen består av et elegant speil og en hvit servantseksjon med hyller.

Soverom og garderobe
Boligen har til sammen fire pene soverom, fordelt med ett i første etasje og tre sammen i andre etasje. Hovedsoverommet nede er meget romslig, malt i en dus blåtone for en behagelig atmosfære. Rommet får mye lys fra to retninger, og det er god plass til både dobbeltseng og annet møblement. Plassbygd i rommet er det mye oppbevaring i fine garderobeskap holdt i den samme fargen som veggene. Gangen utenfor er innredet med plassbygde skap, og godt med ekstra lagringsplass finnes i garasjen.

I tilknytning til eiendommen er det pliktig medlemskap i Hagakilen båtforening, for å kunne ha garantert båtplass. Her tildeles det båtplasser etter ansiennitet. Kostnad pr. plass pr år er forskjellige, men ligger på et sted mellom kr. 2600-3600. Båtplassene har en lysåpning på ca. 2,70m - det er forskjellige dybder på alle.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er parkering i en stor garasje/anneks fra 2015, med fullisolerte vegger, to gode foldeporter og et samlet areal på ca. 124 kvm. Garasjen/annekset holder en svært høy standard, der en hems med glassrekkverk benyttes for lagring og avkobling. Vann er innlagt, og garasjen har et hendig bad med åpent dusjhjørne.

Selve garasjerommet utgjør ca. 62 kvm, mens de resterende kvadratmeterne er innglasset og innredet med salonggruppe. Utvendig er garasjen kledd med teglstein, og bygget ligger på en gruslagt gårdsplass med hvitmalt port ut til veien. Ved hovedinngangen har boligen en asfaltert adkomst med carport på ca. 20 kvm. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Igjennom selgers eiertid er følgende gjort i nyere tid:
- Anneks/garasje med kjøkken og bad ca. 2014
- Lysthus med peis bygget i 2017

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Nytt bad i 1.etasje, samt utbedring av det i 2.etasje. Nytt bad i annekset.
- Selger opplyser om at bad/vaskerom er bygget opp av faglært; David Clarke. Og snekkermester Øyvind Tønnessen. Tjøme Rørservice, Tjøme elektriske.
- Tak/fasade m.m er utført av faglært; Samme som over. Og Kanten. Og Tjøme rør. Langved.
- Drenering er utført av faglært ved Kanten.
- Arbeid utført på det elektrisk arbeidet er utført av Tjøme elektriske.
- Arbeid på vann og avløp er gjort av Tjøme Rørservice i vår eiertid.
- Ny varmepumpe i 2025.
- Bygging av lysthus, og garasje-anneks er også gjort av faglært
- Opplyser om at det ble gjennomført radonmåling i 2020 (målingsverdier er ikke mottatt)
- Vent.kommentarer/pålegg fra feier er blitt utbedret
- Boligen selges med utleiedel eller hybel som er godkjent av bygningsmyndighetene (ikke ferdigattest).

- Garasje-annekset er godkjent som bolig (ikke ferdigattest)
- Det ble tidligere i 2025 laget en rapport av takstmann Lasse Evensen.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Enebolig hvor store deler er bygget i 1998/1999, og har ferdigattest datert 23.06.1999. Deler av grunnmur og deler av konstruksjonsvirke i gulv, vegg og tak er av eldre ukjent årgang. Boligen er tilbygget rundt 2005 og 2011. Foruten etablering av tilbygg er det gjort flere oppgraderinger. Det kan nevnes kjøkken, en skiferplatting, varmepumpe, utvendig vann, avløp, varmtvannsbereder, noe innredninger på bad og utført vedlikehold. Frittliggende garasje/verksted er bygget i 2013 og lysthus i 2018 ifølge eier. Disse tilleggsbyggere er kun enkelte beskrevet, målt opp og er ikke vurdert etter NS 3600. Ifølge eier og slik opplysninger fra kommunen tolkes, er det søkt om etablering av tilbygg, garasje og lysthus. Vurderingen av boligen er basert på de krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Som det fremgår av rapporten, er det registrert flere forhold som avviker fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av alder, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Det er viktig å merke seg de anbefalte tiltakene og konsekvensene som er beskrevet i rapporten. Manglende utbedringer vil kunne føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader. Det må presiseres at eiendommen, etter befaring, fortsatt er i normal bruk, noe som naturlig medfører videre slitasje og svekkelse over tid. Utvendige konstruksjoner vil i tillegg bli påvirket av vær- og klimabelastninger, og det er derfor viktig med jevnlig kontroll og forebyggende vedlikehold. Manglende oppfølging av vedlikehold og nødvendige tiltak vil kunne resultere i ytterligere forringelse og skader. Ved fraflytting vil det ofte kunne avdekkes ytterligere slitasje og misfarging. Det vises for øvrig til rapportens beskrivelser og forutsetninger.

Utvendig
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taket er røstet helt opp til møne, og dette er et lukket takverk. Vurderingen er basert på eldre, utvendige og innvendige visuelle observasjoner. Det er loft
over carporten med adkomst via nedfellbar stige. Taktekkingen er av takstein. Tekkingen er fra byggeåret og 2005. Taket er renset og behandlet i 2024. Veggene har bindingsverkskonstruksjo fra byggeår og noe er eldre. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen er fra byggeåret og noe fra tilbygget år. Yttervegger er malt i 2024. Ved stikktagninger på tilfeldige valgte steder ble det ikke registrert noe råteskader. Det betyr ikke at det kan være råte /svekkelser

andre steder som ikke er kontrollert. Kledningen må jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes for å unngå svekkelser og råte, som kan føre til skader på tilliggende konstruksjoner.

Tekniske installasjoner
El-anlegget er fra byggeåret og fra 2005. Noen oppgraderinger er utført i ettertid. Se bilde for samsvarserklæringer. Sikringsskapet er plassert inne i skap i stuen. Anlegget har automatsikringer.

Tomteforhold
Utvendige observasjoner indikerer fjell i grunnen. Grunnmur er en eldre støpt mur. Grunnmuren ellers består av ringmurer hvor det er pukket og støpt med plate på mark. Et utbygg har støpte pilarer.
Vurdering av grunnmurer er basert på det som er mulig å se på en visuell befaring.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > Etasje 1 > Stue/Kjøkken > Overflater og innredning

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Krypkjeller
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre

Følgende følger med boligen: Vaskemaskin og oppvaskmaskin.
Følgende følger ikke med boligen: Komfyr og kjøl/frys
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-gardiner og oppheng på soverom

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleieenhet, men kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarmingen er elektrisk, med gulvvarme i de flislagte rommene. Det er installert ny varmepumpe i hovedstuen i 2025. For vedfyring er det en jernovn og en oppmurt peis i stuen. Boligen har naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Strømutgifter, både nettleie og forbruk, er av selger opplyst å utgjøre ca 21 000 kWt pr år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Med tanke på

dagens strømpriser er det vanskelig å estimere kostnad i forhold til forbruk. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 692,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: vann, avløp, renovasjon og feiegebyr.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig.

Velavgift

Kr 2 600,- pr. år
Hagakilen Båtforening

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring
- Årlig avgift til Hagakilen båtforening ca. kr. 2600-3600 (avhenger av båtplass)
- Tv/internett kostnader

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 489 342,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 957 368,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

IF Forsikring
Polisenr: 8768006

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er tilknyttet Telenor som leverandør av TV og internett.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 465 kvm (Eiertomt)
Skjermet og usjenert ligger denne perlen, en stor og idyllisk hjørnetomt med vakker hage. Plasseringen gir fin utsikt over sjøen, og fra boligen er det gangavstand til både vannet, ned til brygga i Hagakilen og flotte turmuligheter i skogen. Eiendommen ligger i en stille blindvei; trygt og rolig i grønne omgivelser.

Adkomsten er asfaltert, og gangveier og trapper i terrenget binder sammen de ulike sonene. Estetikk, kreativitet og faglig tyngde er kombinert for å skape en gjennomført eiendom. Fra veien er det port inn til et gruslagt gårdsrom med stor garasje av høy kvalitet. Tomten har skrånet terreng med fjellknauser, og rundt om på eiendommen er det flere koselige kriker og kroker hvor man enkelt trekker seg tilbake for litt egentid.

Eiendommen oppleves som en privat oase med mye boltreplass for store og små. Begge stuene har utgang til steinlagte terrasser, som innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder. Den største terrassen ligger ved spisestuen, et usjenert og delvis overbygd uterom med belysning montert. Sommerdagene tilbringes også på en koselig balkong utenfor gangen i 2. etasje.

Ikke nok med det; øverst på tomten finner man et nydelig lysthus med flott utsyn over det naturskjønne landskapet. Lysthuset er stort og innglasset, der lyset strømmer inn fra alle retninger. I tillegg er det full-isolert. Downlights rundt hele taket gir stemningsfull belysning, og sommerkveldene forlenges av en oppmurt peis – et blikkfang i seg selv. Det kan også være en mulighet å skille ut en separat boligtomt her hvor lysthuset står, og at det da kan bygges et bolighus der med privat vei opp. Det gjøres oppmerksomt at dette ikke noe en kan garantere går igjennom og ikke er kontrollert opp nærmere med kommunen.

Matrikkelbrev fra Færder er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i finnannonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling

Selger opplyser om at det tidligere har vært utført radonmåling på eiendommen og at denne skal ha vært godt innenfor, men har ikke lagt frem resultatet. Det antas at verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Tjøme, en av Vestfolds mest ettertraktede sommerperler – kjent for sin unike skjærgård, flotte strender og avslappede atmosfære året rundt. Her bor man med nærhet til både natur, servicetilbud og gode fritidsmuligheter. Det er gangavstand ned til vannet hvor en kan ta seg en dukkert og til brygga i Hagakilen, hvor man har båtplass i Hagakilen båtforening.

I nærområdet finnes flere av Tjømes mest populære badestrender, som Verdens Ende, Moutmarka, Havna, Mostranda og barnevennlige Bekkevika i Langvika og Regnbuen på Ormelet – alle med gode bade- og turmuligheter. Tjøme byr på mange idylliske turområder med kyststier, svaberg og naturreservater, perfekt for både små og store.

Det er kort vei til Tjøme sentrum, hvor du finner dagligvarebutikker (Spar, Rema og Coop), apotek, blomsterbutikk, frisør, vinmonopol, klesbutikker, cafeer, treningssenter og annen nødvendig service. I sommersesongen blomstrer øya opp med flere spisesteder og kafeer – blant annet populære Havna Hotell, Engø Gård, Cafe Rosso, Tjøme kolonial, Skafferiet og Verdens Ende Spiseriet, som tilbyr alt fra sjømat til gourmetmåltider med utsikt over havet.

For barnefamilier er det kort vei til både barnehager, Tjøme skole (1.–10. trinn) og idrettsanlegg med gode fritidstilbud. Øya har også bibliotek, kulturskole og aktivt foreningsliv, og er godt tilrettelagt for familier som ønsker å bo i naturnære og trygge omgivelser.

Tjøme ligger kun ca. 30 minutter fra Tønsberg sentrum og har god veiforbindelse

via Vrengen bru. Velkommen til Tjøme!

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp er Hulebak som ligger ca 0,3 km unna. Planlegg din reise på vkt.no

Skoler og barnehager

Randineborg barnehage og Lindøy barnehage.
Grunnskole på Lindøy og ungdomsskole på Haug.
Det er flere skoler og barnehager i området. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.
Eiendommen sogner til Lindøy skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg av enebolig datert 23.06.1999.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøper overtar alt ansvar og risiko knyttet til dette.

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

Boligen er noe ombygget i begge plan og det finnes ingen tegninger som viser dagens bruk. Enkelte rom på tegninger er ikke definert og utvidet del på kjøkken finnes ikke på tegninger. Det er viktig å presisere at bruksendring og fasadeendringer er søknadspliktig og i dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Takstmann har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring. Tilbygg i 2005 og 2011 er ut i fra dokumenter søkt om hos kommunen som har godkjent tiltaket. Det foreligger her ingen ferdigattest på tiltakene.

Lysthus
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Slik dokumenter fra kommunen tolkes er det søkt om tiltaket som er godkjent. Det finnes ingen ferdigattest.

Garasje og anneks
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger er vanskelig å tolke men ser ikke ut til å stemmer med dagens bruk. Tegninger viser ikke toalettrom, men dette er godkjent oppført ifølge eier.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplanens arealdel vedtatt 06.09.2023 er området avsatt til boligbebyggelse nåværende,

byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, samt ras- og skredfare. I henhold til opplysninger fra kommunen foreligger det ikke som planforslag som berører eiendommen. Ta kontakt med megler eller kommunen for spørsmål.

Boplikt

Det er boplikt på eiendommen.

Færder kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette medfører at det er boplikt på eiendommen.

Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at boligen vil bli benyttet som helårsbolig.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3911/220/197:
25.06.2004 - Dokumentnr: 9017 - Bestemmelse om bebyggelse. Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:220 Bnr:169. Fri sikt til fjorden opprettholdes ved en maksimum høyde på vegetasjon og bebyggelse. Bestemmelse om bebyggelse - rett til å legge en mindre bygningsdel inntil tomtegrensen, dog ikke nærmere enn 2,5 meter. Overført fra: Knr:3911 Gnr:220 Bnr:232. Gjelder denne registerenheten med flere. Se avtale vedlagt i salgsoppgaven.

25.06.2004 - Dokumentnr: 9017 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:220 Bnr:112. Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:220 Bnr:132. Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:220 Bnr:169. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Med flere bestemmelser. Overført fra: Knr:3911 Gnr:220 Bnr:232. Gjelder denne registerenheten med flere. Se avtale vedlagt i salgsoppgaven.

31.08.2006 - Dokumentnr: 12233 - Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:220 Bnr:50. Bestemmelse om veg. Med flere bestemmelser. Overført fra: Knr:3911 Gnr:220 Bnr:232. Gjelder denne registerenheten med flere. Se avtale vedlagt i salgsoppgaven.

24.06.2025 - Dokumentnr: 719002 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS, Org.nr: 814 449 912. Elektronisk innsendt
13.08.1992 - Dokumentnr: 9902 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3911 Gnr:220 Bnr:1
15.04.2004 - Dokumentnr: 5127 - Målebrev
15.04.2004 - Dokumentnr: 5127 - Grensejustering. Gjelder denne registerenheten med flere.
21.03.2005 - Dokumentnr: 3789 - Målebrev
21.03.2005 - Dokumentnr: 3789 - Grensejustering. Gjelder denne registerenheten med flere.
11.12.2013 - Dokumentnr: 1077703 - Arealoverføring. Areal overført fra: Knr:0723 Gnr:20 Bnr:183. Vederlag: NOK 1 000 000. Omsetningstype: Fritt salg.
01.01.2018 - Dokumentnr: 164398 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0723 Gnr:20 Bnr:197.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1833094 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0729 Gnr:220 Bnr:197.
01.01.2024 - Dokumentnr: 549611 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3811 Gnr:220 Bnr:197.
19.04.2024 - Dokumentnr: 1345112 - Sammenslåing. Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:3911 Gnr:220 Bnr:232. Elektronisk innsendt.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gbnr. 220/1 i Færder kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning

avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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.

Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant

markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Hulebakveien 21B, bruksenhet H0101, 3145 TJØME den 15.08.2024. Det ble under dette tilsynet avdekket følgende avvik:
Skorsteinsløp 31446 (Ukjent)
1. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse avvik: Takstige må monteres slik at feieren kan gå og stå på takstigen for å utføre feiing og tilsyn. Det må monteres et taktrinn til nederst mot takrenne.

Følgende forhold ble anmerket: Skorsteinsløp 31446 (Ukjent) 1. Det har sotbrann i skorstein. Skorstein må feies, eier må kontakte oss høsten 2024 for å avtale tidspunkt for feiing. VIB opplyser videre at de mottok samme dag som tilsynet var at det var mottatt skriftlig tilbakemelding på tilsynsrapport den 15.08.24 og de ansa denne som tilfredsstillende og tilsynet ble derfor avsluttet under forutsetning at avvik lukkes som beskrevet i fremdriftsplan.

Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp. Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er:
- Overvann (takvann og drenering) og spillvann (toalett, dusj, vask m.m) er ikke separert (fellessystem).
- Ledninger som ikke er tette – primært betongledninger/galvaniserte ledninger.
- Slamavskiller i bruk.
- Ikke tilknyttet kommunalt avløp og har et privat avløp som er mer enn 10 år gammelt.
- Takvann ledes til kommunal ledning.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 160 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke (Inkl alle visninger) kr. 3 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 230 240,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. april 2026

Ansvarlig megler

Christoffer Kvalshaugen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95594100

Meglerforetaket

Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG

Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Hulebakveien 21B

Hulebakveien 21B

Nabolaget Grimestad/Hulebakk - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Lindhøy skole (1-7 kl.) 235 elever, 16 klasser	5 min 3.1 km
Tjøme ungdomsskole (8-10 kl.) 109 elever, 6 klasser	18 min 1.6 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	18 min 14.5 km
Færder videregående skole 750 elever	26 min 19 km

Ladepunkt for el-bil

Engø Gård, Tjøme	11 min
Rema 1000 Tjøme	16 min

Offentlig transport

Hulebak Linje 022	4 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	29 min 20.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	51 min

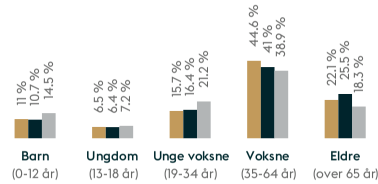
Barnehager

Lindhøy barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 2.9 km
Randineborg barnehage (0-5 år) 73 barn	9 min 6.1 km
Brattås barnehage (0-5 år) 150 barn	15 min 12.1 km

Dagligvare

Coop Extra Tjøme	16 min
Rema 1000 Tjøme	17 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grimestad/Hulebakk	1 042	505
Tjøme	3 333	1 657
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

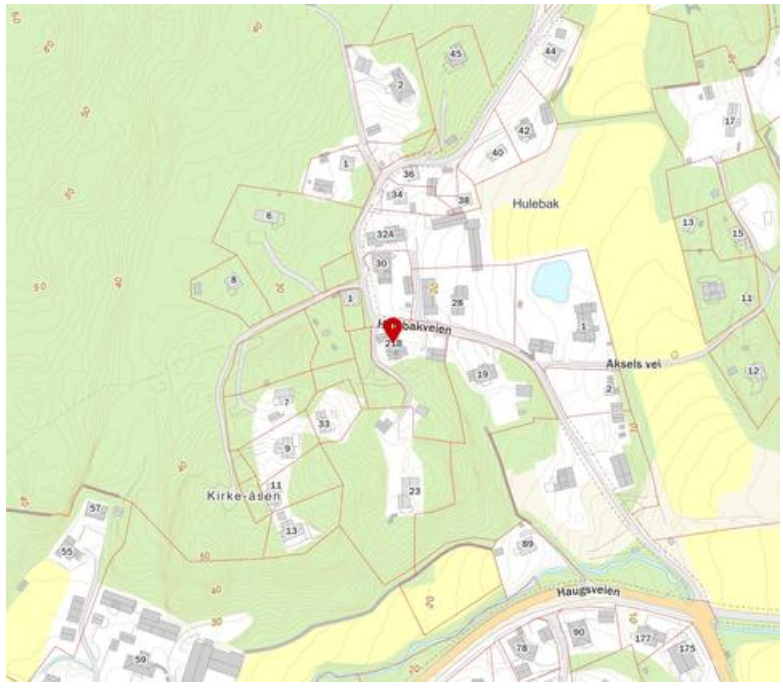
Sport

Tjøme ungdomsskole gymsal	20 min
Ormelet idrettsanlegg	4 min
Fokus Treningssenter	17 min
ENERGY Fitness Borgheim	19 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100



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

Tilstandsrapport

Hulebakveien 21B , 3145 TJØME
FÆRDER kommune
gnr. 220, bnr. 197

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 27.03.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 19072-2683 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** TW6636

Autorisert foretak: Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Fusdahl Rossavik

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

Norsk takst

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

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

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

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

Vestfold Takst og Byggvurdering



Rapportansvarlig

Jan-Erik Fusdahl Rossavik
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@byggvurdering.no
930 09 950

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

Hulebakveien 21B , 3145 TJØME
Gnr 220 - Bnr 197
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

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

Enebolig hvor store deler er bygget i 1998/1999, og har ferdigattest datert 23.06.1999. Deler av grunnmur og deler av konstruksjonsvirke i gulv, vegg og tak er av eldre ukjent årgang. Boligen er tilbygget rundt 2005 og 2011. Foruten etablering av tilbygg er det gjort flere oppgraderinger. Det kan nevnes kjøkken, en skiferplatting, varmepumpe, utvendig vann, avløp, varmtvannsbereder, noe innredninger på bad og utført vedlikehold.

Frittliggende garasje/verksted er bygget i 2013 og lysthus i 2018 ifølge eier. Disse tilleggsbyggere er kun enkelte beskrevet, målt opp og er ikke vurdert etter NS 3600.

Ifølge eier og slik opplysninger fra kommunen tolkes, er det søkt om etablering av tilbygg, garasje og lysthus.

Vurderingen av boligen er basert på de krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Som det fremgår av rapporten, er det registrert flere forhold som avviker fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av alder, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Det er viktig å merke seg de anbefalte tiltakene og konsekvensene som er beskrevet i rapporten. Manglende utbedringer vil kunne føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

Det må presiseres at eiendommen, etter befaring, fortsatt er i normal bruk, noe som naturlig medfører videre slitasje og svekkelse over tid. Utvendige konstruksjoner vil i tillegg bli påvirket av vær- og klimabelastninger, og det er derfor viktig med jevnlig kontroll og forebyggende vedlikehold. Manglende oppfølging av vedlikehold og nødvendige tiltak vil kunne resultere i ytterligere forringelse og skader.

Ved fraflytting vil det ofte kunne avdekkes ytterligere slitasje og misfarging. Det vises for øvrig til rapportens beskrivelser og forutsetninger.

Enebolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taket er røstet helt opp til møne, og dette er et lukket takverk. Vurderingen er basert på eldre, utvendige og innvendige visuelle observasjoner. Det er loft over carporten med adkomst via nedfellbar stige. Taktekkingen er av takstein. Tekkingen er fra byggeåret og 2005. Taket er renset og behandlet i 2024.

Veggene har bindingsverkskonstruksjo fra byggeår og noe er eldre. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen er fra byggeåret og noe fra tilbygget år. Yttervegger er malt i 2024. Ved stikktagninger på tilfeldige valgte steder ble det ikke registrert noe råteskader. Det betyr ikke at det kan være råte /svekkelser andre steder som ikke er kontrollert. Kledningen må jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes for å unngå svekkelser og råte, som kan føre til skader på tilliggende konstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, furu e.l og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeanordninger og misfarginger. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet.

VÅTROM Gå til side

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er fra byggeråret. Det er i 2025 skiftet dusjvegger og boblekaret er fra 2015.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er oppvaskmaskin og stekeovn med gasstopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket fungerer greit på denne befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

El-anlegget er fra byggeåret og fra 2005. Noen oppgraderinger er utført i ettertid. Se bilde for samsvarserklæringer. Sikringsskapet er plassert inne i skap i stuen. Anlegget har automatsikringer

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendige observasjoner indikerer fjell i grunnen. Grunnmur er en eldre støpt mur. Grunnmuren ellers består av ringmurer hvor det er pukket og støpt med plate på mark. Et utbygg har støpte pilarer. Vurdering av grunnmurer er basert på det som er mulig å se på en visuell befaring.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen/leiligheten. For boliger som er bygget etter TEK, hvor det er krav til radonsperre, legges ferdigattest til grunn for akseptert dokumentasjon.

Punktet kan omfatte balkonger, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses boligen og leiligheten, og det som er relevant og tilgjengelig å kontrollere på befaringstidspunktet.

Før overtagelse må det kontrolleres at røykvarslere er tilstede, at de fungerer og at tilfredsstillende slukkeutstyr er på plass.

Hulebakveien 21B , 3145 TJØME
Gnr 220 - Bnr 197
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Boligen er noe ombygget i begge plan og det finnes ingen tegninger som viser dagens bruk. Enkelte rom på tegninger er ikke definert og utvidet del på kjøkken finnes ikke på tegninger. Det er viktig å presisere at bruksendring og fasadeendringer er søknadspliktig
og i dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning.
Takstmann har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring.

Tilbygg i 2005 og 2011 er ut i fra dokumenter søkt om hos kommunen som har godkjent tiltaket. Det foreligger her ingen ferdigattest på tiltakene.

Lysthus

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

Slik dokumenter fra kommunen tolkes er det søkt om tiltaket som er godkjent. Det finnes ingen ferdigattest.

Garasje og anneks

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

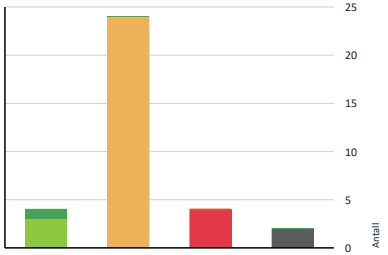
Tegninger er vanskelig å tolke men ser ikke ut til å stemmer ikke med dagens bruk. Tegninger viser ikke toalettrom men dette er godkjent oppført ifølge eier.

Hulebakveien 21B , 3145 TJØME
Gnr 220 - Bnr 197
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Sammendrag av boligens tilstand

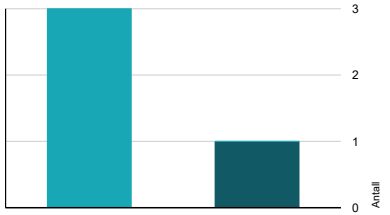
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bør presiseres at leiligheter og boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering og annet utstyr. Dette gjør at det blir begrensninger i kontrollmuligheten. Ved fraflytting vil det ofte fremkommer misfarginger, skader og mer synlig slitasje.

Kostnadsestimat er basert på skjønn. Det kan ikke utelukkes at denne posten kan bli høyere og det må innhentes pris på arbeidene. Bygningsdeler som er angitt med TG 3 er vurdert som et strakstiltak. Her kan det blir følgesskader hvis dette ikke utføres innen kort tid. Kostnader kan da øke i vesentlig grad.

Ved vurdering av bad og spesielt sluk og fallforhold kan det være begrensinger for kontrollmulighet. Dette grunnet installasjoner, plasseringer samt sluk som ofte er grodd. Ved utført egeninnsats må det forventet kortere levetid på bygningsdeler.

Det må presiseres at vurderingen er basert på befaringstidspunktet. Boliger og leiligheter er i bruk etter befaringen som fører til mer slitasje og svekkelser.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side

Hulebakveien 21B , 3145 TJØME
Gnr 220 - Bnr 197
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Stue/Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
Det er avvik i rømningsveier.	
Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1999

Kommentar
Deler av boligen er eldre

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Tilbygg med bad, inngang, kjøkken og stue
2011	Tilbygg	Carport med loft

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av takstein. Tekkingen er fra byggeåret og 2005. Taket er besiktiget fra bakkenivå og takfot med stige og via stigtrinn. Taket er renset og behandlet i 2024. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot med stige og via stigtrinn, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på raten av taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

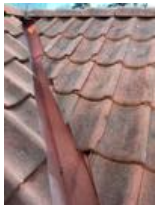
Vurdering av avvik:
• Det er enkelte knekte taksten.

Der er enkelte svake overganger, ved kilrenner og møner. Enkelte stein er knekt.

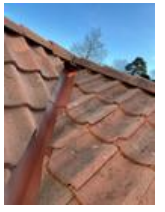
Konsekvens/tiltak
• Knekte takstein må skiftes.

Knekte takstein bør skiftes for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Svake overganger ved kilrenner og møner bør utbedres for å redusere risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.







TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner, nedløp og beslag er fra byggeåret og noe fra tilbygget år.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det er registrert enkelte svake skjøter og overganger. Renner, nedløp og beslag av denne årgang er svekket som fører til lekkasjer og i noen tilfeller følgesskader på andre konstruksjoner. Vegetasjon foringer renner og nedløp og bør fjernes.

Det er krav til snøfangere på hele taket.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
• Andre tiltak:

Hulebakveien 21B , 3145 TJØME
Gnr 220 - Bnr 197
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres snøfangere for å ivareta kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet og for å sikre personsikkerhet.

Svake skjøter og overganger samt svekket tilstand på renner, nedløp og beslag bør utbedres for å hindre lekkasjer og følgeskader på andre konstruksjoner.

Nedløp bør ledes vekk fra grunnmur og vegetasjon bør fjernes for å unngå fuktskader på bygningsmassen.

Kostnadsestimatet gjelder montering av snøfangere.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjo fra byggeår og noe er eldre. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen er fra byggeåret og noe fra tilbygget år. Yttervegger er malt i 2024. Ved stikktagninger på tilfeldige valgte steder ble det ikke registrert noe råteskader. Det betyr ikke at det kan være råte /svekkelser andre steder som ikke er kontrollert. Kledningen må jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes for å unngå svekkelser og råte, som kan føre til skader på tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist andre avvik:

Det er enkelte steder ikke tilfredsstillende tetthet ved gjennomføringer i vegg. Kledningen er for nær terrenget.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Andre tiltak:
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør utføres tiltak for å sikre tilfredsstillende tetting ved gjennomføringer i vegg, for å unngå risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader på veggkonstruksjonen.

Kledningen bør også tilpasses slik at den får tilstrekkelig avstand til terreng og trapper, for å redusere risikoen for fuktopptak, råte og soppdannelse, noe som kan forkorte byggets levetid.



Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taket er røstet helt opp til møne, og dette er et lukket takverk. Vurderingen er basert på eldre, utvendige og innvendige visuelle observasjoner. Det er loft over carporten med adkomst via nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

• Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Luftespalter bør minst være 5 cm. Basert på noe lite lufting og forhold bemerket under taktekking, kan dette isolerte skråtaket være en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres, og ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Utilstrekkelig lufting kan føre til oppfuktning, råte og soppdannelse i takkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Enkelte vinduer er noe skjeve og har noe slitasje. Det er også noen gliper mellom karm og belistning. Det kun fuget vinduer ved utbygget del på kjøkken. Her burde det vært montert blekk. Belistning ned mot blekk er for tett.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres justering og vedlikehold av vinduene, samt utbedring av gliper mellom karm og belistning for å hindre varmetap og redusere risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Det bør også monteres beslag ved utbygget del på kjøkken for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging. Belistning ned mot beslag bør justeres for å unngå råteskader.

Manglende utbedring kan føre til økt energiforbruk, fuktskader og ytterligere forringelse av vinduenes tilstand.



Hulebakveien 21B , 3145 TJØME
Gnr 220 - Bnr 197
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport







TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler tett blekk under dørterskel. Det registrert mindre skjevheter og noe værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Andre tiltak:

Det bør monteres tett blekk under dørterskelen for å hindre vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.

Mindre skjevheter og værslitasje bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse av dørenes funksjon og levetid.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Denne vurderingen gjelder skiferplattinger rundt huset. Ett skiferdekke er fra 2016, og her er det ifølge selger lagt varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert flere brudd, skjevheter og løse skifer. Dette gjelder eldre dekke. På dekket fra 2016 er det enkelte skifer med bom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av brudd, skjevheter og løse skifer for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere skade og svekkelser.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre økt risiko for ytterligere svekkelser og forverring av tilstanden på plattingen.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Balkong i 2. etasjen er fra byggeåret. Det meste av asfaltpapp/tett dekke er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Treverk ellers er noe slitt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt vedlikehold av slitt treverk for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader eller råte.

Manglende innsyn til asfaltpapp/tett dekke medfører usikkerhet om tilstanden, noe som kan øke risikoen for skjulte skader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er to støpte og skiferkledde trapper.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrerer noe skjevheter og sprekker. Rekkverket har noe rust. I hovedsak gjelder dette trapp på østsiden.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av skjevheter og sprekker, samt fjerning av rust og eventuell overflatebehandling av rekkverket, spesielt på trappen på østsiden.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres over tid, noe som kan føre til redusert sikkerhet, økt vedlikeholdsbehov og mulig fare for følgesskader.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, furu e.l og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeanordninger og misfarginger. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er bom på enkelte fliser, noe sprekker er registrert og en del av overflatene er noe slitte og misfarget. I hovedsak gjelder slitasjen gulv.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflater med bom og sprekker bør utbedres eller skiftes for å forhindre ytterligere skade og redusert levetid.

Slitte og misfargede overflater bør vurderes overflatebehandlet eller utskiftet for å opprettholde estetikk og funksjon, samt unngå økt risiko for skader eller forringelse av materialene.

Hulebakveien 21B , 3145 TJØME
Gnr 220 - Bnr 197
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. og støpt gulv på grunn. Det er kontrollert stue/kjøkken, gang og soverom. Det er med bruk av Leica krysslaser utført målinger som er plassert på tilfeldige valgte steder. Møbleringer hindrer fullstendige målinger av etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan det føre til problemer med gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk, samt redusert komfort og brukervennlighet.
Forholdet bør holdes under oppsikt.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe e.l. Sotluke er plassert i stuen og det feies fra taket. Det er etablert peis og eldre vedovn.

Ved tilsyn i 2024 var det mindre avvike som er rettet med tilfredsstillende tilbakemelding. Godkjent pipe og ildsted skal etter standardens krav legges til grunn for vurderingen.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er en mindre utvendig åpning som også er delvis stengt med rørgater.

Vurdering av avvik:

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

Det er for trang adkomst og det er kun mulig å se noe via bilder tatt fra åpningen. Basert på bilder kan det være skader innerst i krypdelen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Det bør etableres bedre adkomst til krypkjelleren slik at hele arealet kan inspiseres.

Manglende tilgang medfører risiko for at eventuelle fukt- og råteskader ikke oppdages, noe som kan føre til skjulte skader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport









TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Trappen har noen merker og sår.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Mindre skader og merker bør utbedres for å redusere risiko for ytterligere slitasje og for å opprettholde trappens funksjon og sikkerhet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Flere dører skjeve og slitte.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Flere dører bør rettes opp eller byttes ut for å sikre funksjonalitet og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt slitasje over tid.



VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

Hulebakveien 21B , 3145 TJØME
Gnr 220 - Bnr 197
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og taket har glass. Fliser på vegger er lagt på betong/blokker.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fuger.

Det er i hjørner og overganger brukt sementbaserte fuger. Her skulle det vært montert ekspansjonsfuger. Det er ellers enkelte misfarginger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres ekspansjonsfuger i hjørner og overganger for å sikre nødvendig bevegelighet og hindre sprekkdannelser.

Manglende ekspansjonsfuger kan føre til skader på flisarbeidet og økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.

Misfargede fuger bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å opprettholde god hygiene og estetikk.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er fall til sluket men noe mindre en krav. Noe fuger er misfarget og det er registrert noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene mot sluk, samt utbedre fliser med bom og misfargede fuger, for å redusere risikoen ytterligere forringelser.

Konsekvensen av utilstrekkelig fall og bom under fliser er økt fare for fuktskader, lekkasjer og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Rørgjennomføringer i gulv og vegger er svake løsninger. Overgang mellom gulv og vegg er har sementbasert fuge, her skulle det vært brukt ekspansjonsfuge. Basert på alder og observasjoner er det kort gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør påregnes utskiftning av membran og sluk på grunn av kort forventet gjenværende brukstid.

Rørgjennomføringer i gulv og vegger samt feil type fuge i overgang mellom gulv og vegg øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Tilstandsrapport







ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

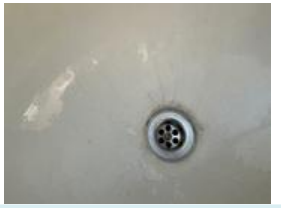
Sisternen er på toalettet er slitt og det er krakkelering i vasken.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sisternen bør vurderes reparert eller skiftet. Vasken er en antikk vask men krakkeleringen bør observeres over tid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå lekkasjer eller ytterligere forringelse av sanitærutstyret, noe som kan medføre økte kostnader og redusert brukervennlighet.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke tett gjennomføring i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres tette gjennomføringer i veggen for å hindre fuktinntrengning og videre skader på konstruksjonen. Manglende tetting kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert inneklima.



ETASJE 1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger på badet er i mur.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Hulebakveien 21B , 3145 TJØME
Gnr 220 - Bnr 197
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

Grunnet fysiske hindringer er det ikke utført hulltaking, og eventuelle skjulte skader i konstruksjonen kan derfor ikke avdekkes.

Vurderingen er basert på fuktmålinger og visuelle observasjoner på tilstøtende vegger og inne på rommet.

Konsekvensen av manglende mulighet for hulltaking er økt risiko for skjulte fuktskader eller svekkelser i konstruksjonen, som kan medføre redusert levetid og behov for omfattende utbedringer dersom skade foreligger.

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er fra byggeråret. Det er i 2025 skiftet dusjvegger og boblekaret er fra 2015.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vurderingen er er basert på 27 års alder, noe motfall til sluk, svekkelser, uegnede materier og oppbrukt forventet levetid på membran/tett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Manglende dokumentasjon, alder, motfall, uegnede materialer og oppbrukt levetid på membran/tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På soverommet . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er oppvaskmaskin og stekeovn med gasstopp. .

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er heller ikke montert komfyrvakt. Lekkasjestopper og komfyrvakt er et krav som kom i 2010. Deler av innredning har noe merker og sår.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.

Komfyrvakt bør monteres av sikkerhetsmessige årsaker for å forhindre brannfare.

Merker og sår på innredningen bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk.



ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket fungerer greit på denne befaringen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd. Det er flere lokale stoppekraner, hovedstoppekran er plassert utvendig.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men siden over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer og behov for utskiftninger.

Risikoen for skader er større på eldre anlegg, og det anbefales jevnlig tilsyn for å oppdage eventuelle lekkasjer eller svakheter tidlig.

Det bør også avklares om det finnes en hovedstoppekran som stenger alt vann til boligen, for å sikre rask avstengning ved eventuelle lekkasjer. Manglende oversikt over hovedstoppekran kan medføre økt skadeomfang ved vannlekkasje.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Det ble ikke registrert noen lekkasjer eller brudd på det som er synlig av rør på denne befaringen. Ingen unormal lukt fra avløp ble registrert.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrørene har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

Konsekvens/tiltak

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

Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer og behov for utskiftninger.

Konsekvensen av dette er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner dersom lekkasje skulle oppstå.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilasjon utover åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Det er ingen permanent ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres en permanent ventilasjonsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og godt inneklima.

Manglende ventilasjon medfører økt risiko for dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og utvikling av mugg eller andre skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimatet gjelder montering av lufteluker i alle oppholdsrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert vegghengt luft-luft varmepumpe.

Kilde: Eier

Hulebakveien 21B , 3145 TJØME
Gnr 220 - Bnr 197
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er plassert i kott ved trappegang.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Beredere av denne årgang er svekket og har kort gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da beredere av denne årgangen har kort gjenværende brukstid og økt risiko for plutselig lekkasje.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring for å unngå vannskader ved eventuell lekkasje fra tanken.



Elektrisk anlegg

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

El-anlegget er fra byggeåret og fra 2005. Noen oppgraderinger er utført i ettertid. Se bilde for samsvarserklæringer. Sikringsskapet er plassert inne i skap i stuen. Anlegget har automatsikringer

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.
   Som bemerket i beskrivelsen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Arbeider utført av nåværende eier kan dokumenteres.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Fem samsvarserklæring ligger inne i sikringsskapet og resterende ligger på boligmappa.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Generell kommentar

Det mangler deksler sikringsskapet og en del av anlegget er fra 1998/1999. Anlegget bør ha en el-kontroll og tiltak bør påregnes.





Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Utvendige observasjoner indikerer fjell i grunnen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er registrert fuktsikring rundt deler av tilbygget fra 2005. Drenering ellers rundt grunnmur er ukjent. Selger bemerker følgende: Det er lagt rør langs hele fjellet v/terrassen som ender midt på plenen der hvor den faller utover.

Det er viktig å presisere at drenering og fuktsikring i hovedsak er en skjult konstruksjon. Dreneringen blir vurdert ut i fra alder og det som er mulig å kontrollere ved en visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Synlig fuktsikring er ikke festet til muren med klemlist.

For øvrig er det ingen synlig fuktsikring, og tilstanden til dreneringen ellers er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Lokal utbedring må utføres.

Klemlist bør monteres for å hindre at vann trenger inn bak fuktsikringen på grunnmuren.

Manglende eller ukjent tilstand på drenering og fuktsikring medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til redusert levetid og behov for omfattende utbedringer. Videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstanden og eventuelt behov for tiltak.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er en eldre støpt mur. Grunnmuren ellers består av ringmurer hvor det er pukket og støpt med plate på mark. Et utbygg har støpte pilarer. Vurdering av grunnmurer er basert på det som er mulig å se på en visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert enkelte sprekker og avskallinger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av sprekker og avskallinger i grunnmuren for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på bygget.





TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Hulebakveien 21B , 3145 TJØME
Gnr 220 - Bnr 197
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

Det er ikke vurdert opparbeidelser på tomten medregnet trapper og skifer. Dette medregnet gjerder, opparbeidelser og steinsatt arealer. Vurderingen gjelder terrengforhold og kontroll av mulige vannansamlinger.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Ifølge selger blir det ikke liggende vann på skiferplatting. Det er krav til fall ut fra grunnmurer. Grunnet fjell er dette vanskelig å gjøre noe med.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å lede vann bort fra bygningen, for eksempel ved å etablere drenering eller avskjæringer, selv om terrengforholdene gjør dette utfordrende.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrengning i grunnmur og krypkjeller, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsetimatet er basert på en mulig enkel utbedring. Her bør det innhentes pris på arbeider for å lede vannet vekk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2015. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2015. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er viktig å presisere at utvendige vann og avløpsledninger er skjulte konstruksjoner som ikke kan kontrolleres uten at det graves opp. Vurderinger blir gjort på bakgrunn av alder. Ifølge opplysninger fra kommunen og selger er boligen tilknyttet offentlig vann og kloakk. Ifølge selger er det ikke problemer med lukt, tette avløp eller dårlig vanntrykk.

Årstall: 1998 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør/vannrør har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger for å avdekke eventuelle skader eller svakheter, da rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være lekkasjer, driftsavbrudd eller fuktskader på grunn av svekkede eller defekte rør.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen/leiligheten. For boliger som er bygget etter TEK, hvor det er krav til radonsperre, legges ferdigattest til grunn for akseptert dokumentasjon.

Punktet kan omfatte balkonger, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses boligen og leiligheten, og det som er relevant og tilgjengelig å kontrollere på befaringstidspunktet.

Før overtagelse må det kontrolleres at røykvarslere er tilstede, at de fungerer og at tilfredsstillende slukkeutstyr er på plass.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i et område med kvikkleire. Denne eiendommen har en del fjell og det er ikke gitt opplysninger som tilsier at det er kvikkleire på denne tomten.

Det er foretatt radonprøver i 2 omganger senest i -15. Og det er radonsperrer i kjøkkenet og i hele garasje-annekset.

Vinduer i boligen er for smale for rømning. Det er krav til rømning fra annenhvert rom. Det må da monteres minst et rømningsvinduer i 2. etasjen.

Forstøtningsmurer mangler sikring.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det bør monteres rømningsvinduer i 2. etasje for å oppfylle krav til rømningsveier og redusere risikoen for manglende evakuering ved brann eller annen nødsituasjon.

Rekkverk og håndløpere bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Eier har håndløpere.

Det anbefales å innhente ytterligere dokumentasjon eller vurdering vedrørende kvikkleire på tomten, for å avklare eventuell risiko for skred.

Videre bør det gjennomføres jevnlige radonmålinger for å sikre at radonnivåene fortsatt er innenfor anbefalte grenser, og at radonsperrene fungerer som forutsatt.

Forstøtningsmurer bør sikres i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for fall og personskade.

Hulebakveien 21B , 3145 TJØME
Gnr 220 - Bnr 197
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Bygninger på eiendommen

Lysthus



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar
Ifølge eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Lysthuset er etablert rundt 2018. Fundamentert med støpt gulv, yttervegger med puss e.l. vinduer og pussfasade. Taket er tekket med sarnafil.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje og andre tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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

Garasje og anneks



Anvendelse

Byggeår
2013

Kommentar
Ifølge selger

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje/verksted er bygget rundt 2013. Fundamentert med støpt dekke og har utvendig tegl, puss og noe blokker. Taket er tekket med betongstein.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje og andre tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

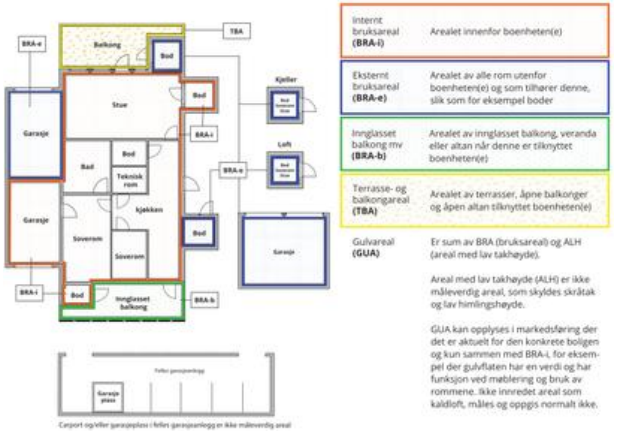
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) — Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Hulebakveien 21B , 3145 TJØME
Gnr 220 - Bnr 197
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 1	122			122			122
Etasje 2	54			54	5	8	62
SUM	**176**				**5**	**8**	**184**
SUM BRA	**176**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Bad, stue/kjøkken, soverom, vindfang, stue		
Etasje 2	Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er noe ombygget i begge plan og det finnes ingen tegninger som viser dagens bruk. Enkelte rom på tegninger er ikke definert og utvidet del på kjøkken finnes ikke på tegninger. Det er viktig å presisere at bruksendring og fasadeendringer er søknadspliktig
og i dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Takstmann har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring.

Tilbygg i 2005 og 2011 er ut i fra dokumenter søkt om hos kommunen som har godkjent tiltaket. Det foreligger her ingen ferdigattest på tiltakene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført arbeider på el-anlegget og arbeider på yttertaket. Det henvises her til eiers egenerklæring.

Lysthus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		27		27	
SUM		**27**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lysthus	

Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Slik dokumenter fra kommunen tolkes er det søkt om tiltaket som er godkjent. Det finnes ingen ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje og anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		62		62	
SUM		**62**			
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje/verksted, toalettrom	

Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger er vanskelig å tolke men ser ikke ut til å stemmer ikke med dagens bruk. Tegninger viser ikke toalettrom men dette er godkjent oppført ifølge eier.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Ut i fra hvordan informasjon fra kommunen tolkes er det søkt om oppføring tiltaket er godkjent hus kommunen. Det finnes heller ingen ferdigattest på tiltaket.

Hulebakveien 21B , 3145 TJØME
Gnr 220 - Bnr 197
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Jan-Erik Fusdahl Rossavik med lånt nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	220	197		0	2465.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hulebakveien 21B

Hjemmelshaver
Greve Gro Nesjar, Greve Halfdan

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	23.06.1999		Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.03.1998	Det er også tegninger av tilbygg fra 2005 og 2011	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

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, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Hulebakveien 21B , 3145 TJØME
Gnr 220 - Bnr 197
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

• Fuktmåling: Måling av 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 nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

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

• 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/TW6636

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Halfdan Greve	9578-5999-4-3774892	2026-03-25 10:44:52
Gro Nesjar Greve	9578-5999-4-2356040	2026-03-23 13:51:53

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
23. mars 2026

Oppdragsnummer
25-0134/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hulebakveien 21B, 3145 TJØME

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Gro Nesjar Greve, Halfdan Greve

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2002

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8768006
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i 1.etasje, samt utbedring av det i 2.etasje. Nytt bad i annekset.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: David Clarke. Og snekkermester Øyvind Tønnessen. Tjøme Rørservice, Tjøme elektriske

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som over. Og Kanten. Og Tjøme rør. Langved.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kanten

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tjøme Elektriske

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Tjøme Elektriske

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tjøme Rørservice

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: samme som tidligere nevnt.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

Eventuell kommentar: Ny varmepumpe i 2025

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygging av lysthus, og garasje-anneks

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2020

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: vent.kommentarer/pålegg fra feier er blitt utbedret

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: garasje-annekset er godkjent som bolig.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: tilstendsrapport og takst fra Lasse Evensen, autorisert takstmann, utført i 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? alt er gjort iht Tjøme Kommune, og av Lasse Evensen.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0134/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

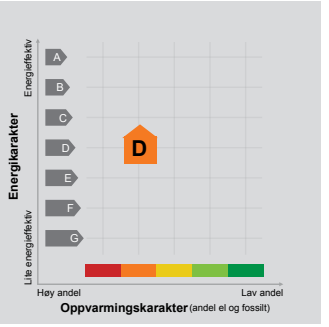
Navn	Dato	Navn	Dato
Gro Nesjar Greve	2026-03-23	Halfdan Greve	2026-03-25
Identifikasjon		Identifikasjon	
Gro Nesjar Greve		Halfdan Greve	

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hulebakveien 21B
Postnummer	3145
Sted	TJØME
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	220
Bruksnummer	197
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163937018
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-139499
Dato	24.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 20 333 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 333 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2024/7444
Dokumentdato	15.08.2024
Kontrolldato	15.08.2024
Saksbehandler	Jonas Alexander Skjelstad
Gnr/bnr.	220/197
Adresse	Hulebakveien 21B
Leilighet	H0101

HALFDAN GREVE
Hulebakveien 21B
3145 TJØME

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Hulebakveien 21B, bruksenhet H0101, 3145 TJØME den 15.08.2024

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:
Eier/representant for eier: GRO NESJAR GREVE
For brannvesenet: Jonas Alexander Skjelstad

Formål
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Definisjoner
Avvik
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.
Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.
Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Beskrivelse av avvik
Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Avvik
Følgende avvik ble avdekket:

Skorsteinsløp 31446 (Ukjent)
1. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***
Beskrivelse avvik:
Takstige må monteres slik at feieren kan gå og stå på takstigen for å utføre feiing og tilsyn. Det må monteres et taktrinn til nederst mot takrenne.

Anmerkninger
Følgende forhold ble anmerket:

Anmerkning:
Skorsteinsløp 31446 (Ukjent)

1. Det har vært sotbrann i skorstein. Skorstein må feies, eier må kontakte oss høsten 2024 for å avtale tidspunkt for feiing.

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.
Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 14.10.2024 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **2024/7444** ved svar.

Spørsmål rettes til Jonas Alexander Skjelstad på **feier@vibr.no** eller **98 26 30 06**.

Med vennlig hilsen

Jonas Alexander Skjelstad
Feiersvenn

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2024/7444
Dokumentdato	21.10.2024
Kontrolldato	15.08.2024
Saksbehandler	Jonas Skjelstad
Gnr/bnr.	220/197
Adresse	Hulebakveien 21B
Leilighet	H0101

HALFDAN GREVE
Hulebakveien 21B
3145 TJØME

Tilfredsstillende tilbakemelding på tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Hulebakveien 21B, bruksenhet H0101, 3145 TJØME
Gårds og bruksnr: 220/197

Vi har mottatt skriftlig tilbakemelding på tilsynsrapport etter tilsyn med fyringsanlegg den 15.08.2024.

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende og tilsynet er avsluttet under forutsetning at avvik lukkes som beskrevet i fremdriftsplan.

Med vennlig hilsen

Jonas Skjelstad
Feiersvenn

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse

Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

24.06.2025

Feie og tilsynsopplysninger:

3911/220/197/0/0 Adresse: Hulebakveien 21B, 3145 TJØME

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 15.08.2024. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført/kontrollert	Ikke utført
Siste feiebesøk	24.10.2024	X	

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale
Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

-----Opprinnelig melding-----

Fra: gro Nesjar Greve

Sendt: fredag 11. oktober 2024 15:04

Til: #VIB Post Emne: Saksnr.2024/7444

Hei, Viser til tidligere korrespondanse og bekrefter herved at manglende trinn for feier er bestilt og vil bli montert. Men jeg husker ikke helt om vi også skulle avtale tid for feiing av pipeløpet? Vi er her frem til 27.10, og tilbake igjen i beg.av desember.

Mvh, Gro Nesjar Greve +47 90924689

Skatteetaten

Dato
23.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3911 FÆRDER

Gnr 220 Bnr 197 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Hulebakveien 21B, 3145 TJØME

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 489 342
Som sekundærbolig:	kr 5 957 368

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 23.06.25

Gnr:	220	Bnr.:	197	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Hulebakveien 21B						
Selger/Megler	Tønsberg og Færder Eiendomsmegling						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt ☒	privat ☐
Merknad:		

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

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

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

Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp.
Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er:

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

Merknad:

Adkomst:

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

Kommunale gebyrer 2025:

Gebyr	Årlig beløp
Vann	5799
Avløp	10953
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m^3-pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon Tillegg+/fradrag- Helårs ☒ Sommer ☐	3434
Feiing	506
Merknad:	

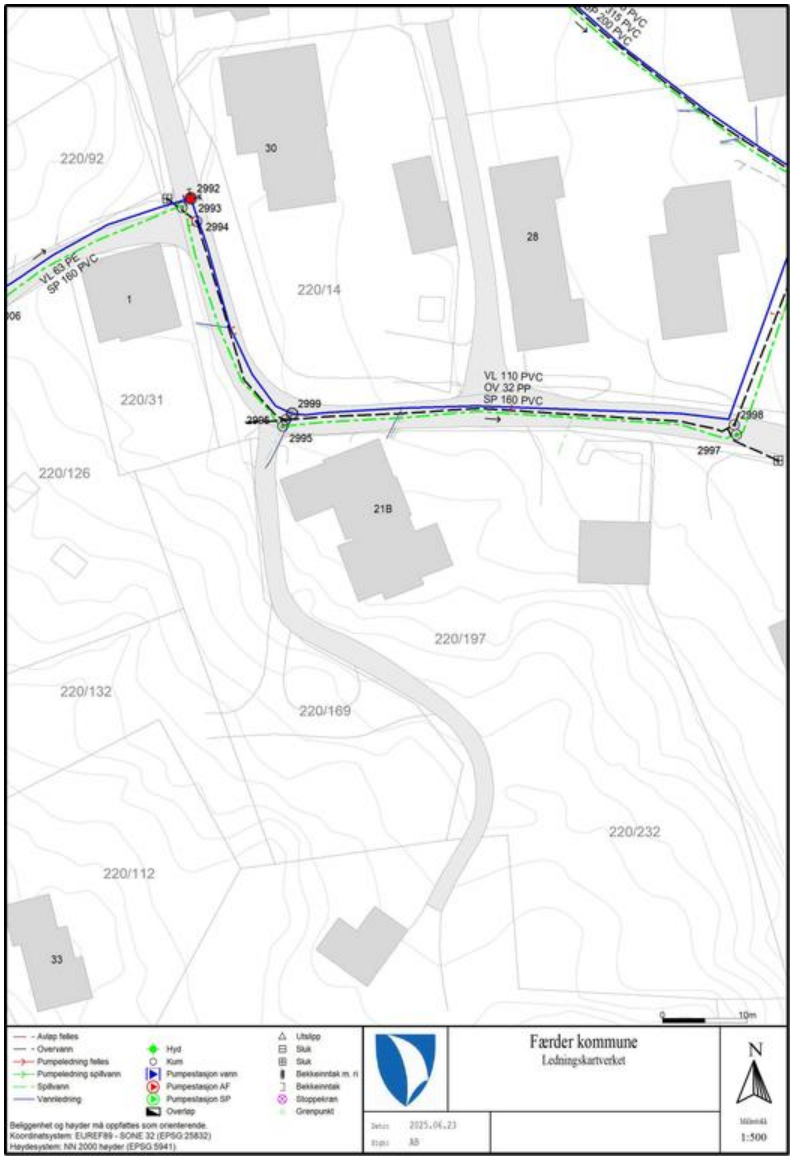
Alle priser er inkl.mva.

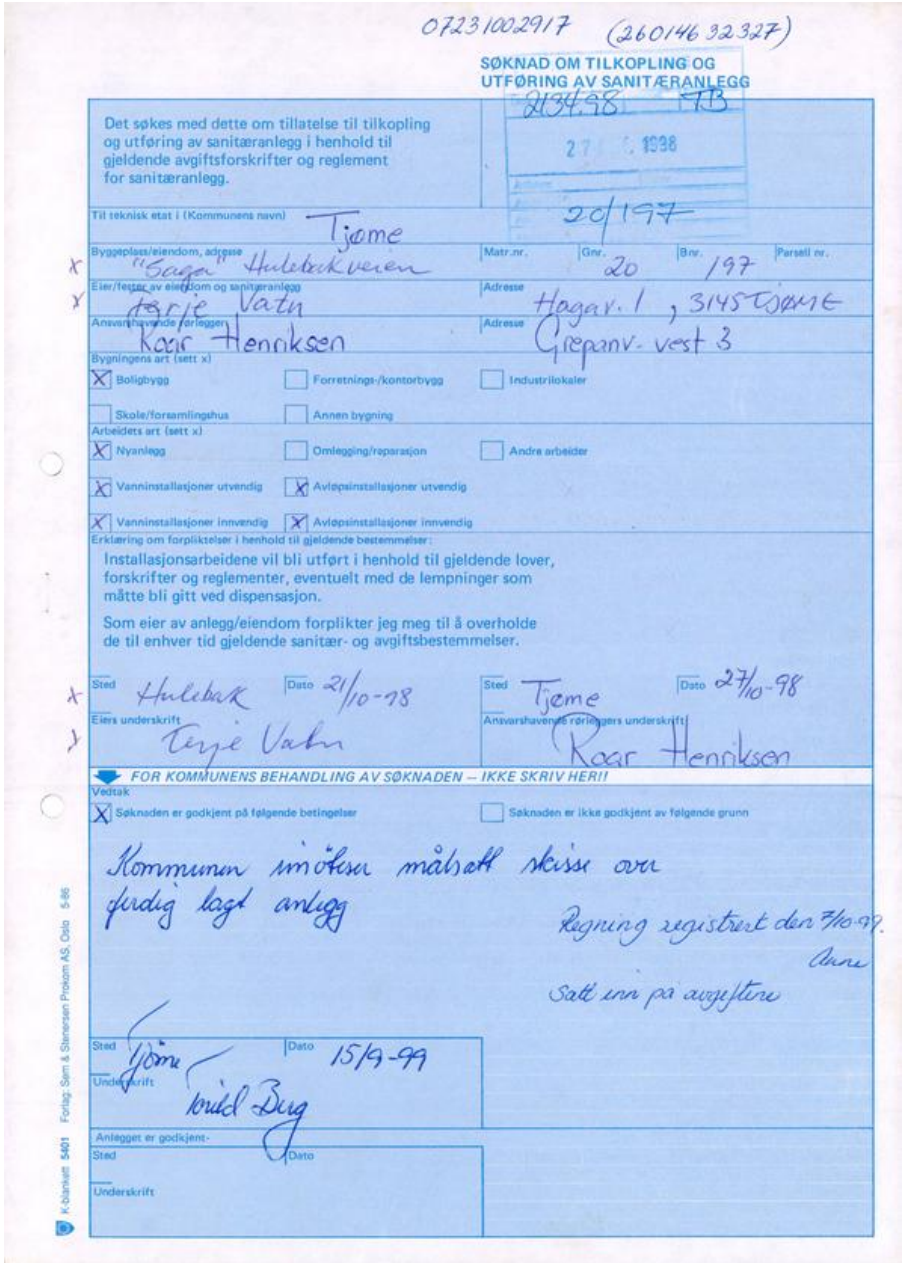
Olje/parafin:

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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


220/92
30
2992
2993
2994
VL 63 PE
SP 160 PVC
1
220/14
28
220/31
2999
2996
2995
VL 110 PVC
OV 32 PP
SP 160 PVC
2998
2997
220/126
21B
220/197
220/132
220/169
220/232
220/112
33
0
10m
Avløp felles
Overvann
Pumpeledning felles
Pumpeledning spillvann
Spillvann
Vannledning
Hyd
Kum
Pumpestasjon vann
Pumpestasjon AF
Pumpestasjon SP
Overløp
Utslipp
Sluk
Sluk
Bekkeinntak m. ri
Bekkeinntak
Stoppekran
Grenpunkt
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)
Færder kommune
Ledningskartverket
Dato: 2025.04.23
Utgis: AB
N
Målestokk
1:500



07231002917 (260146 32327)

SØKNAD OM TILKOPLING OG UTFØRING AV SANITÆRANLEGG

2134.98 TB

27 . 1998

20/197

Det søkes med dette om tillatelse til tilkopling og utføring av sanitæranlegg i henhold til gjeldende avgiftsforskrifter og reglement for sanitæranlegg.

Til teknisk etat i (Kommunens navn): Tjøme

	Byggeplass/eiendom, adresse	Matr.nr.	Gnr.	Bnr.	Parsell nr.
x	"Saga" Hulebekkveien		20	197	

	Eier/fester av eiendom og sanitæranlegg	Adresse
x	Terje Vatn	Hagar. 1, 3145 TJØME
	Ansvarshavende rørlegger: Kaar Henriksen	Adresse: Grepanv. vest 3

Bygningens art (sett x)

- [X] Boligbygg
- [ ] Forretnings-/kontorbygg
- [ ] Industrilokaler
- [ ] Skole/forsamlingshus
- [ ] Annen bygning

Arbeidets art (sett x)

- [X] Nyanlegg
- [ ] Omlegging/reparasjon
- [ ] Andre arbeider
- [X] Vanninstallasjoner utvendig
- [X] Avløpsinstallasjoner utvendig
- [X] Vanninstallasjoner innvendig
- [X] Avløpsinstallasjoner innvendig

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser:

Installasjonsarbeidene vil bli utført i henhold til gjeldende lover, forskrifter og reglementer, eventuelt med de lempninger som måtte bli gitt ved dispensasjon.

Som eier av anlegg/eiendom forplikter jeg meg til å overholde de til enhver tid gjeldende sanitær- og avgiftsbestemmelser.

	Sted	Dato	Sted	Dato
x	Hulebekk	21/10-98	Tjøme	27/10-98
x	Eiers underskrift: Terje Vatn		Ansvarshavende rørleggers underskrift: Kaar Henriksen	

FOR KOMMUNENS BEHANDLING AV SØKNADEN – IKKE SKRIV HER!!

Vedtak

- [X] Søknaden er godkjent på følgende betingelser
- [ ] Søknaden er ikke godkjent av følgende grunn

Kommunen inviteres målsatt skisse over ferdig lagt anlegg

Regning registrert den 7/10-99. Anne

Satt inn på avgiftene

Sted: Tjøme Dato: 15/9-99

Underskrift: Arild Berg

Anlegget er godkjent:

Sted: Dato:

Underskrift:

K-blankett 5401 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-86

Vannforsyning

	Dim. i mm	Materiale	Trykklasse
Stikkledning –	32	PE-50	NT 10

Reduksjonsventil	[ ] Ja	[X] Nei	Trykkforsterkning	[ ] Ja [X] Nei
Sil/filteranlegg	[ ] Ja	[X] Nei	Vannmåler	[ ] Ja [X] Nei
Annet utstyr	[ ] Ja	[X] Nei		

Avløp [ ] Fellessystem [ ] Dobbeltsystem

	Dim. i mm	Materiale	Trykklasse
Fellesledning			
Spillvannsledning	110	PVC	kl. T
Overvannsledning			

Slamavskiller	[ ] Ja	[X] Nei	Våtvolum i m³: Antall kummer:
Annet rensetiltak/-utstyr	[ ] Ja	[X] Nei	Angi hvilket:

Arealer m.m.

	Brutto golvflate i m²	Leieareal (boligbygg) i m²	Avgiftspliktig tilleggsareal i m²
Byggets/tilbyggets areal			

	Areal i m²		Volum i m³
Opparbeidet hageareal		Svømmebasseng	
Vannklosett	[X] Ja	[ ] Nei	

Tegningsbilag

Vedlagt søknaden

- [ ] Situasjonsplan
- [ ] Kjellerplan
- [ ] Installasjonstegning — Angi antall
- [ ] Etasjeplan
- [ ] Andre tegninger — Angi hvilke

Tinglyste erklæringer

Vedlagt søknaden

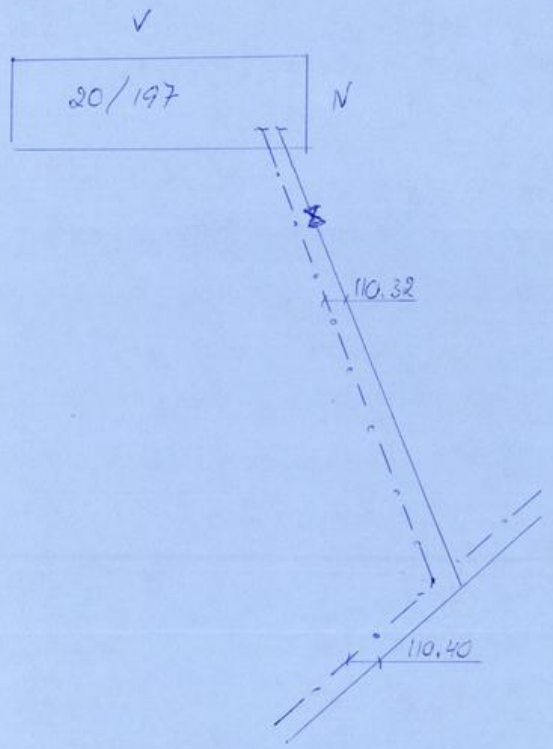
- [ ] Tillatelse til å legge og vedlikeholde ledninger, kummer m.v. på andres eiendom.
- [ ] Solidarisk ansvar for eiere av felles ledninger.
- [ ] Rett og plikt til nødvendig service av pumpeanlegg, maskinelt utstyr m.m.
- [ ] Kommunens rett til å kreve provisorisk anlegg satt ut av funksjon ved tilknytning til kommunens ledningsnett.
- [ ] Andre forhold — Angi hvilke

Dispensasjonssøknad (angi grunn)

Andre opplysninger (bruk om nødvendig baksiden av blanketten)

Situasjonsplan (kartskisse i målestokk) for utvendige anleggsdeler.

Utvendig stoppventil, tilkoplingssted, kummer m.v. skal vises og målsettes nøyaktig.
Rørdimensjoner skal påføres, også for offentlige ledninger.
Situasjonsplanen tegnes nedenfor eller vises på kartkopi som pålimes.



Tilleggsopplysninger

TJØME KOMMUNE
RØDSGT. 36
3145 TJØME
Telefon 33391072

KOMMUNAL FAKTURERING

Dato 07.10.99
10. termin 99

VATN TERJE
HAGAVEIEN 1
3145 TJØME

Sidenr. 1
Fakturanr. 01009951814
Org.nr. NO 964 952 345 MVA
Kundeident. 01003102917900518148

Avg.type	Grunnlag	Sats	Beløp
TILKNYTNINGSAVG. OFF. VANN GBNR. 20/197	1,00	14.500,00	14.500,00 *
TILKNYTNINGSAVG. OFF. KLOAKK GBNR.20/197	1,00	24.750,00	24.750,00 *

Bet. 14/10-99
TC.

Merverdiavgift av kr 39.250,00 (merket med *) : 9.027,50

TILKNYTNINGSAVGIFTER FOR 1998

Forfallsdato: 21.10.99 Å betale: 48.277,50

Kvittering

Innbetalt til konto	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
	48.277,50		6088292063

Betalingsinformasjon

GIRO

Betalingsfrist 21.10.99

Underskrift ved girering

0100/99/51814

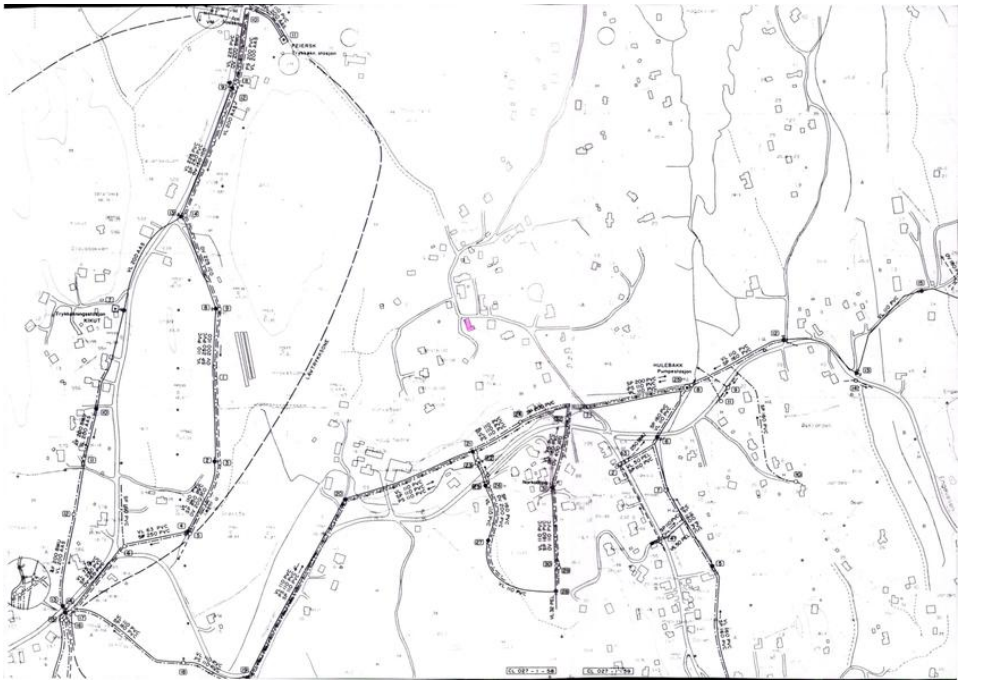
Betalt av
VATN TERJE
HAGAVEIEN 1
3145 TJØME

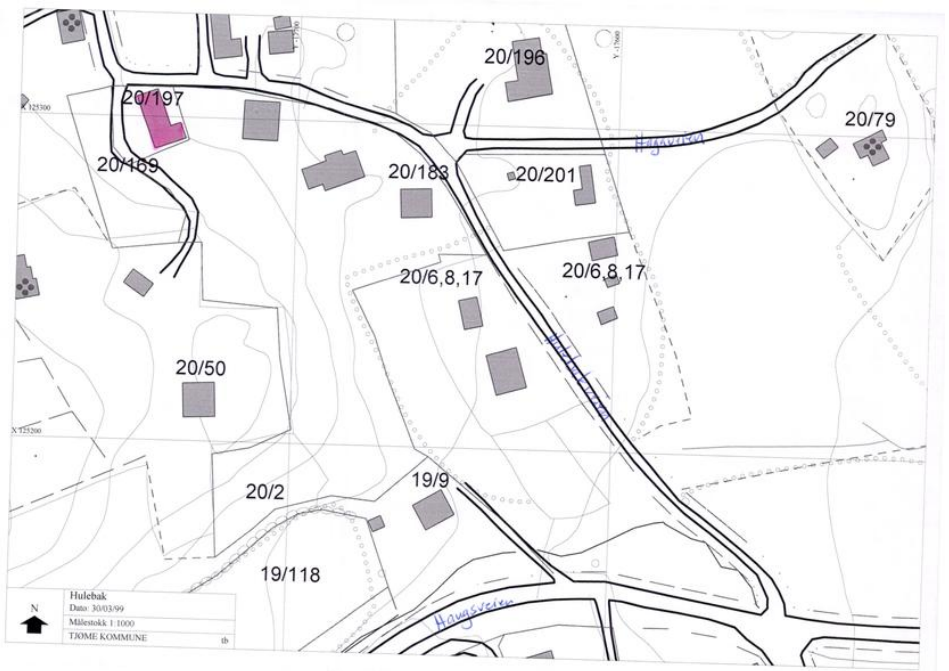
Betalt til
TJØME KOMMUNE
ØKONOMIKONTORET
RØDSGT. 36
3145 TJØME

Befast konto

Kvittering tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer
01003102917900518148	48277	50 < 3 >		<6088292063>




20/196
20/197
20/79
20/169
20/183
20/201
20/6,8,17
20/6,8,17
20/50
20/2
19/9
19/118
Hulebak
Dato: 30/03/99
Målestokk 1:1000
TJØME KOMMUNE
N

Færder kommune
Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163
Telefon

Utskriftsdato: 23.06.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	Kilde: Færder kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 **Gårdsnr.:** 220 **Bruksnr.:** 197
Adresse: Hulebakveien 21B, 3145 TJØME
Referanse: 25-0134/25

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

TJØME KOMMUNE, TEKNISK ETAT
3145 TJØME

FERDIGATTEST

Plan- og bygningsloven av 14 juni 1985

Gnr./bnr.:	Sak nr.:	
20/196	621/98	
Arbeidssted:	**Bygningens art:**	**Arbeidets art:**
Hulebakveien	Bolig	Nybygg

Byggherre:
Terje Vatn, Gråbrødregt. 23, 3110 Tønsberg

Ansvarshavende:
d.s.

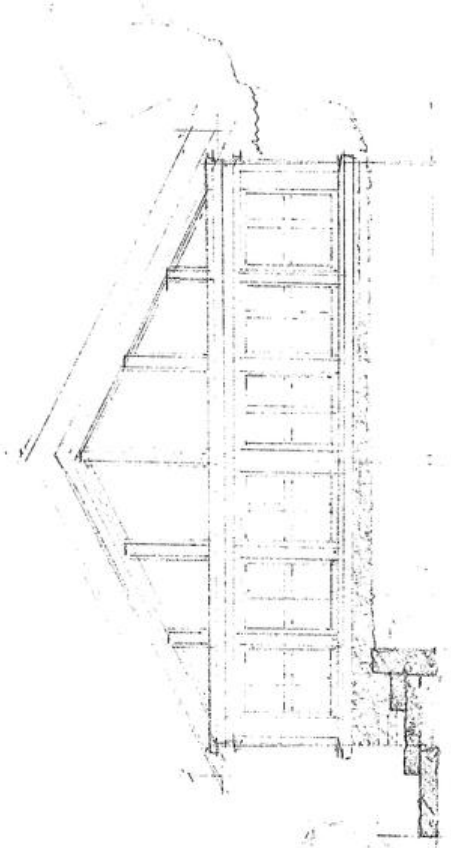
Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens @ 99.

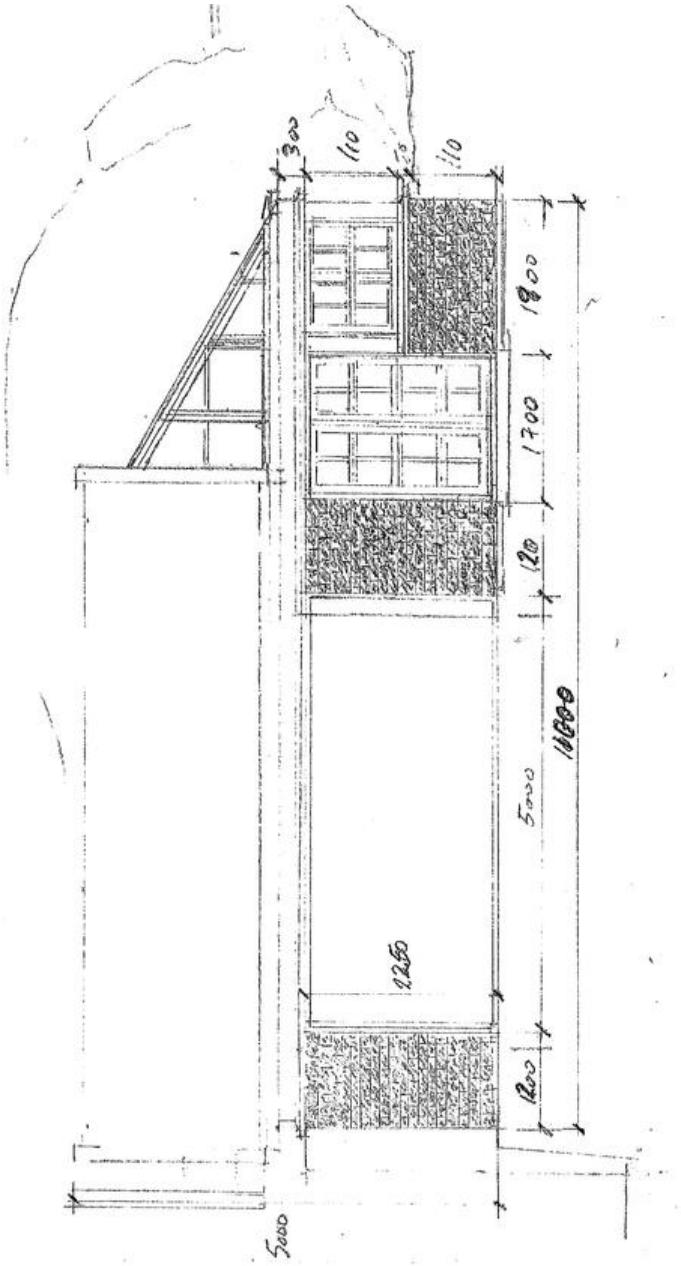
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningsloven.

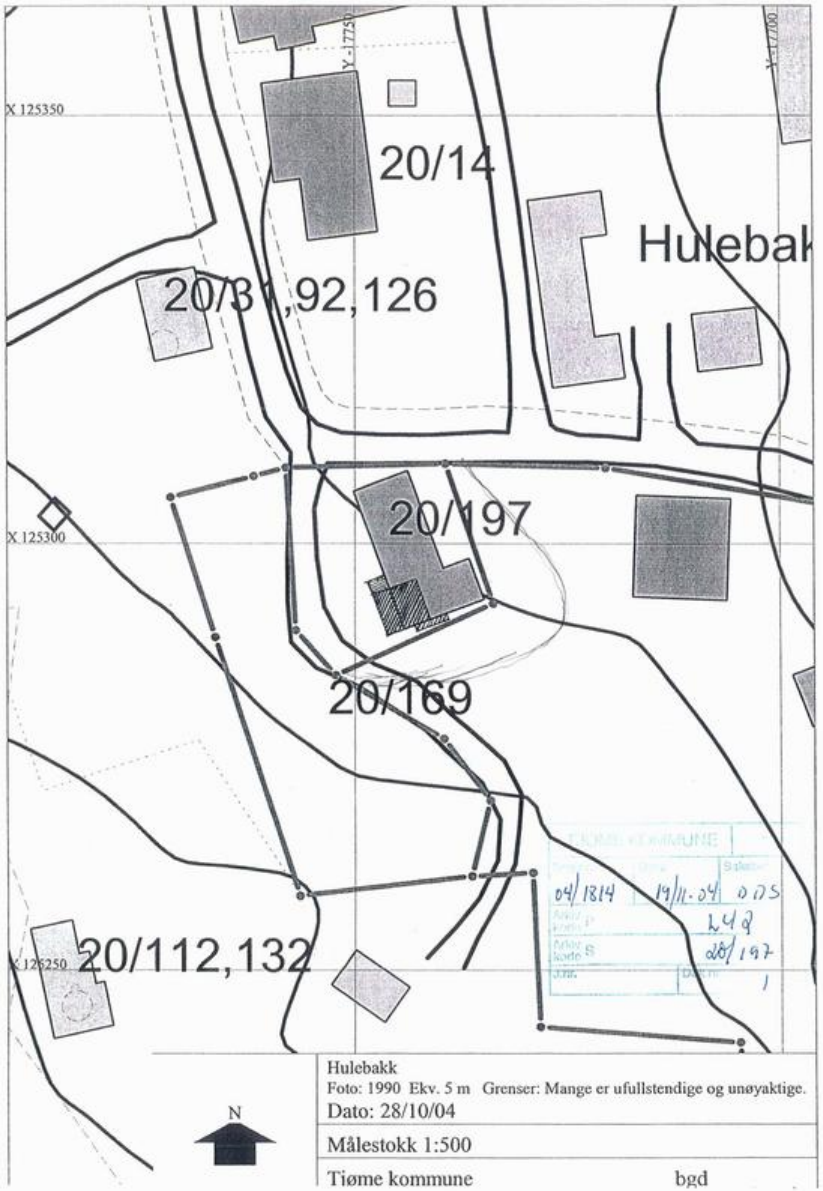
Merknader:

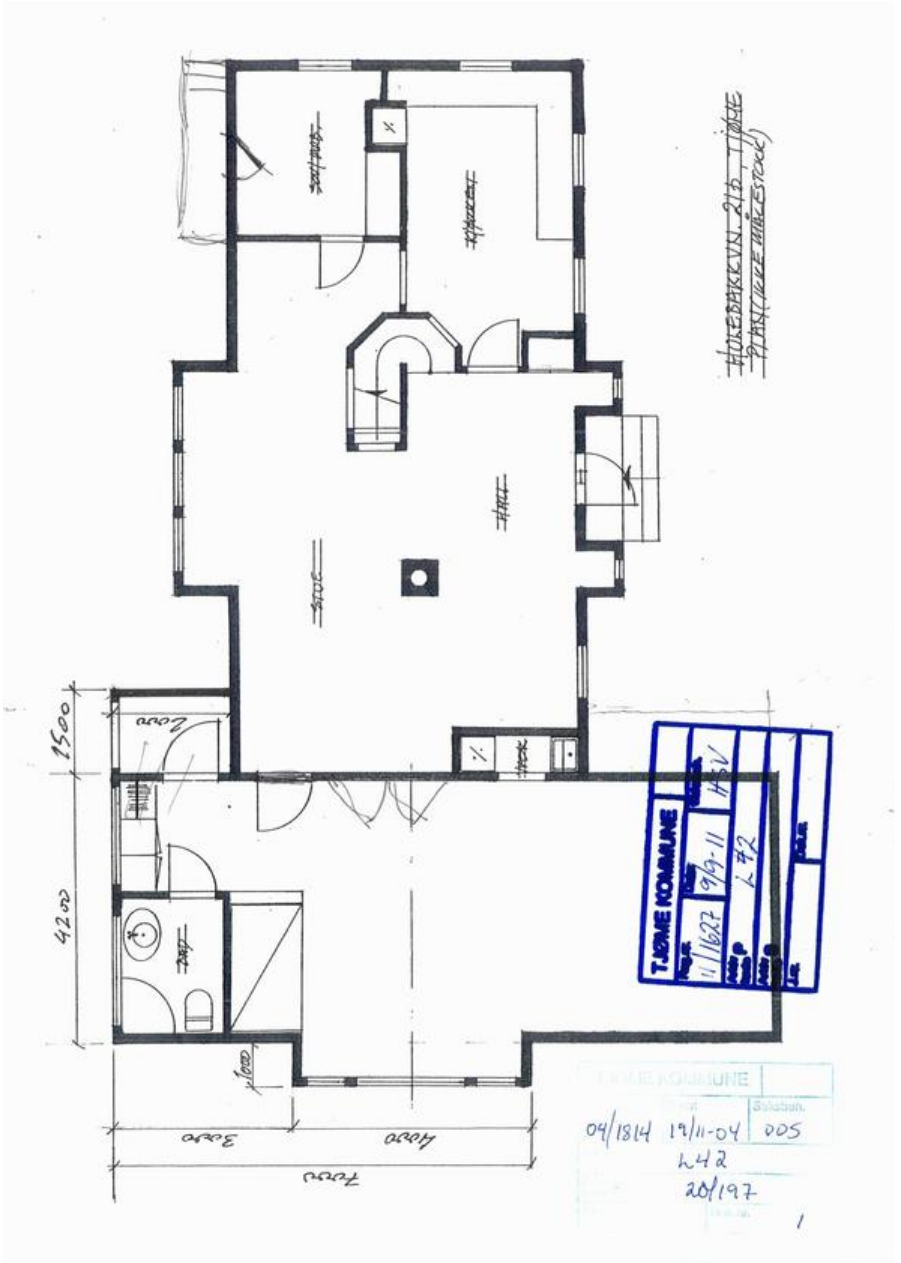
Teknisk etat, den 23.06.99

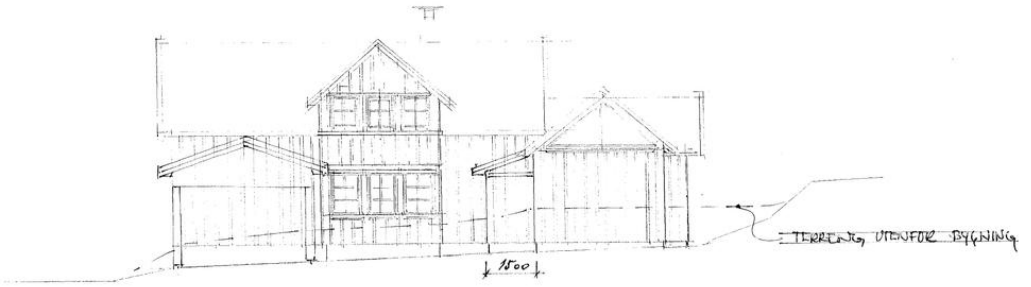
Dag Dreyer Sæter
leder byggesak og regulering



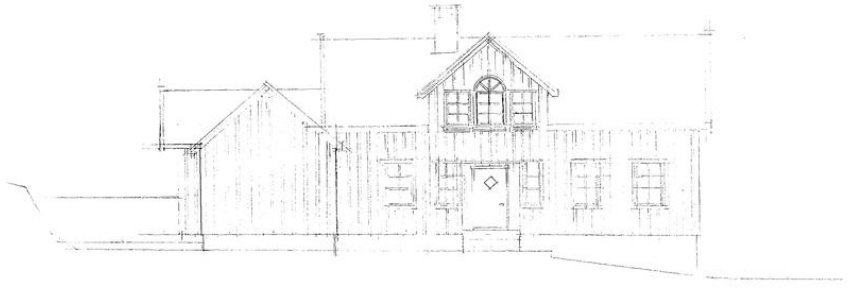

300
110
110
1900
1700
120
11800
5000
1250
1200
5000


X 125350
20/14
Hulebak
20/31,92,126
20/197
X 125300
20/169
20/112,132
X 126250
04/1814
19/11-04
0175
20/197
Hulebakk
Foto: 1990 Ekv. 5 m Grenser: Mange er ufullstendige og unøyaktige.
Dato: 28/10/04
N
Målestokk 1:500
Tiøme kommune
bgd

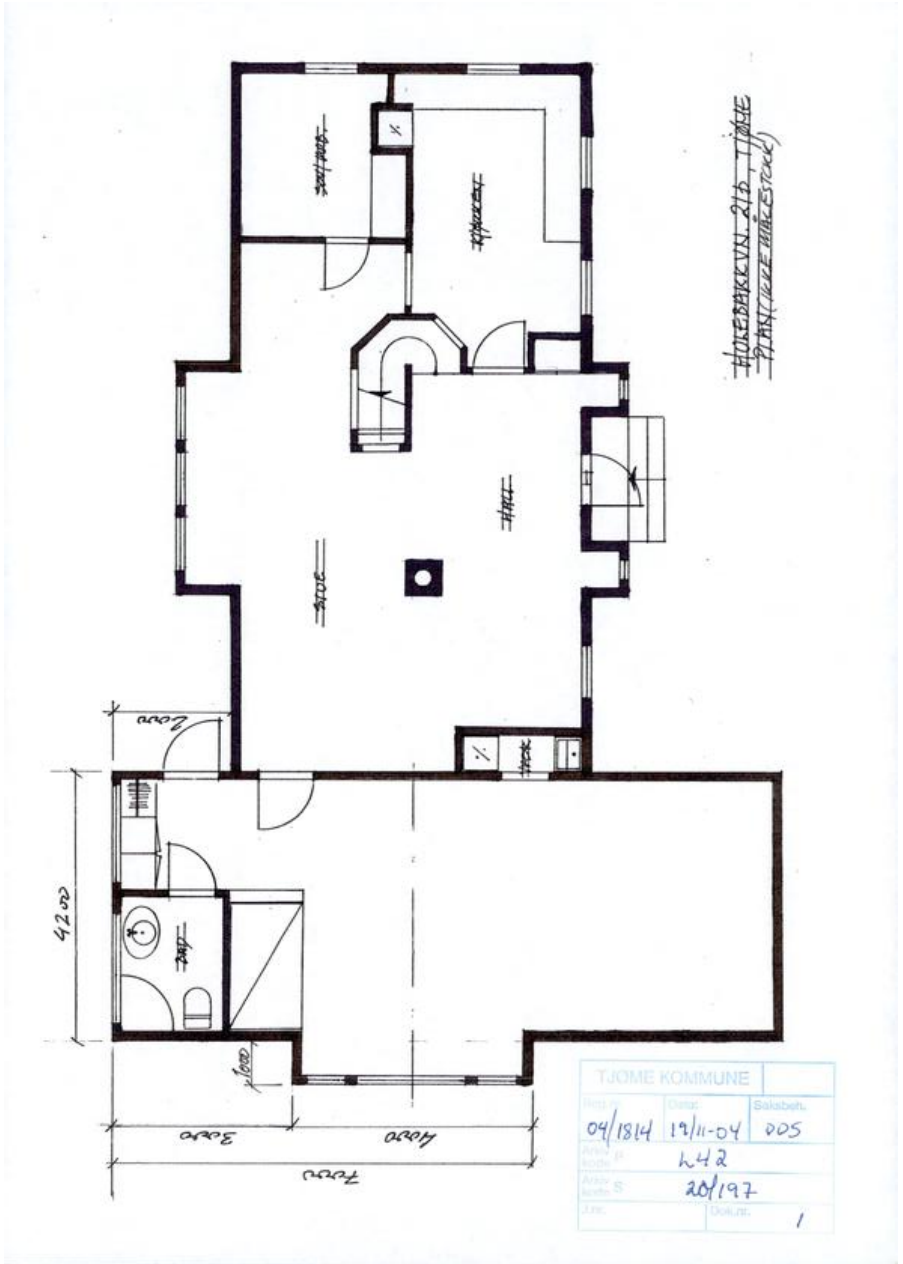

1500
4200
TJØME KOMMUNE
04/1814 19/11-04 005
L42
20/197

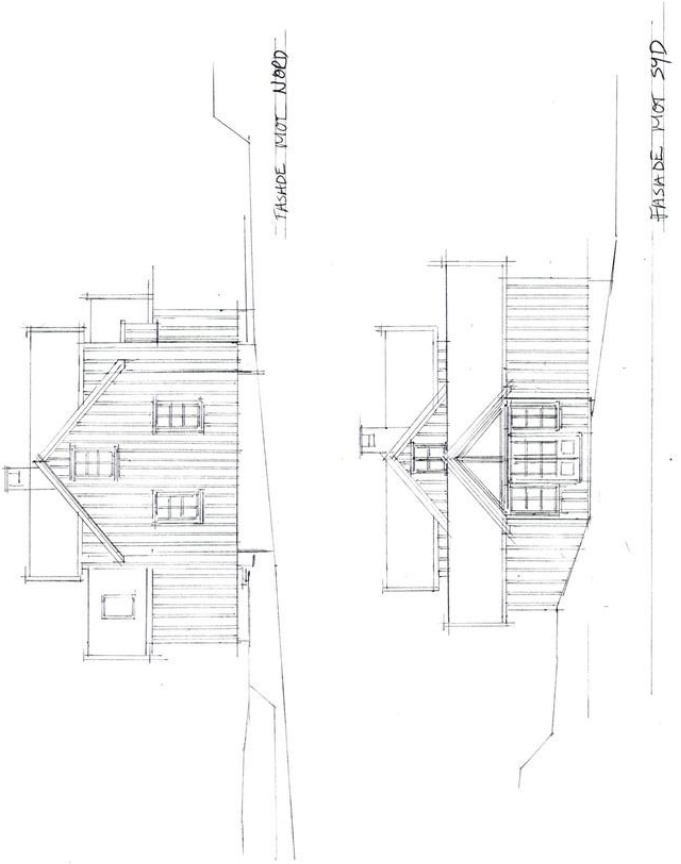


FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

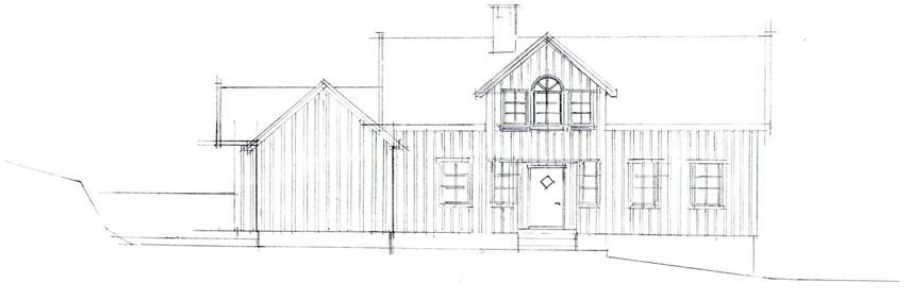

TJØME KOMMUNE
04/1814
19/11-04
005
20/197
1



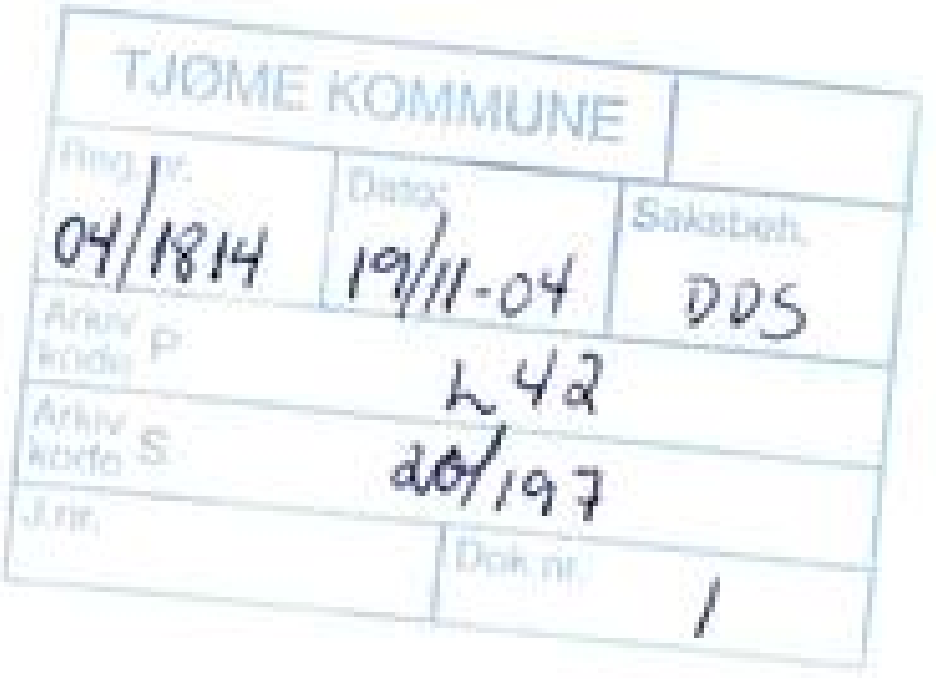
TJØME KOMMUNE		
Løp.nr. 04/1814	Dato: 19/11-04	Saksbeh. DDS
Arkiv p kode	L42	
Arkiv kode S	20/197	
J.nr.	Dok.nr. 1	

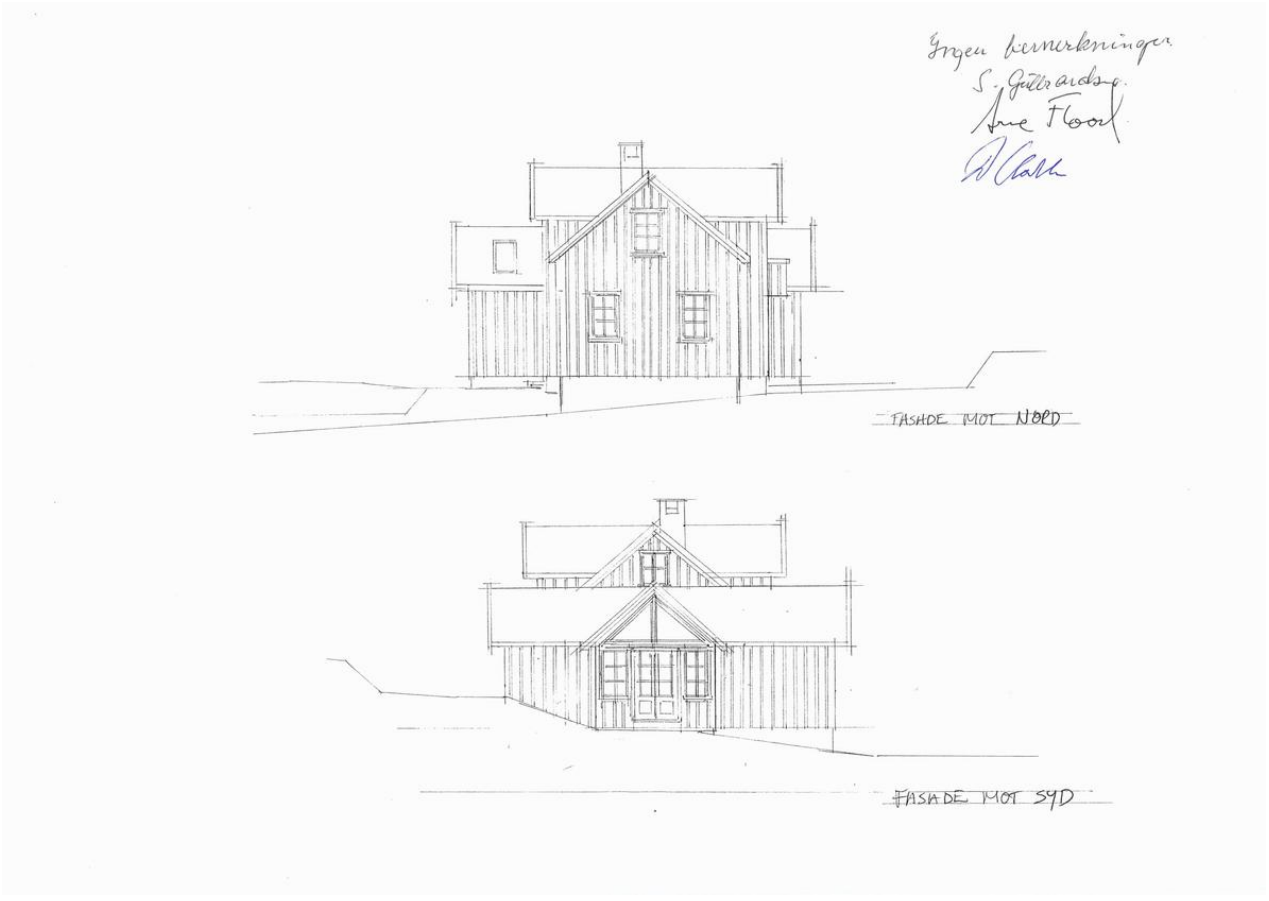


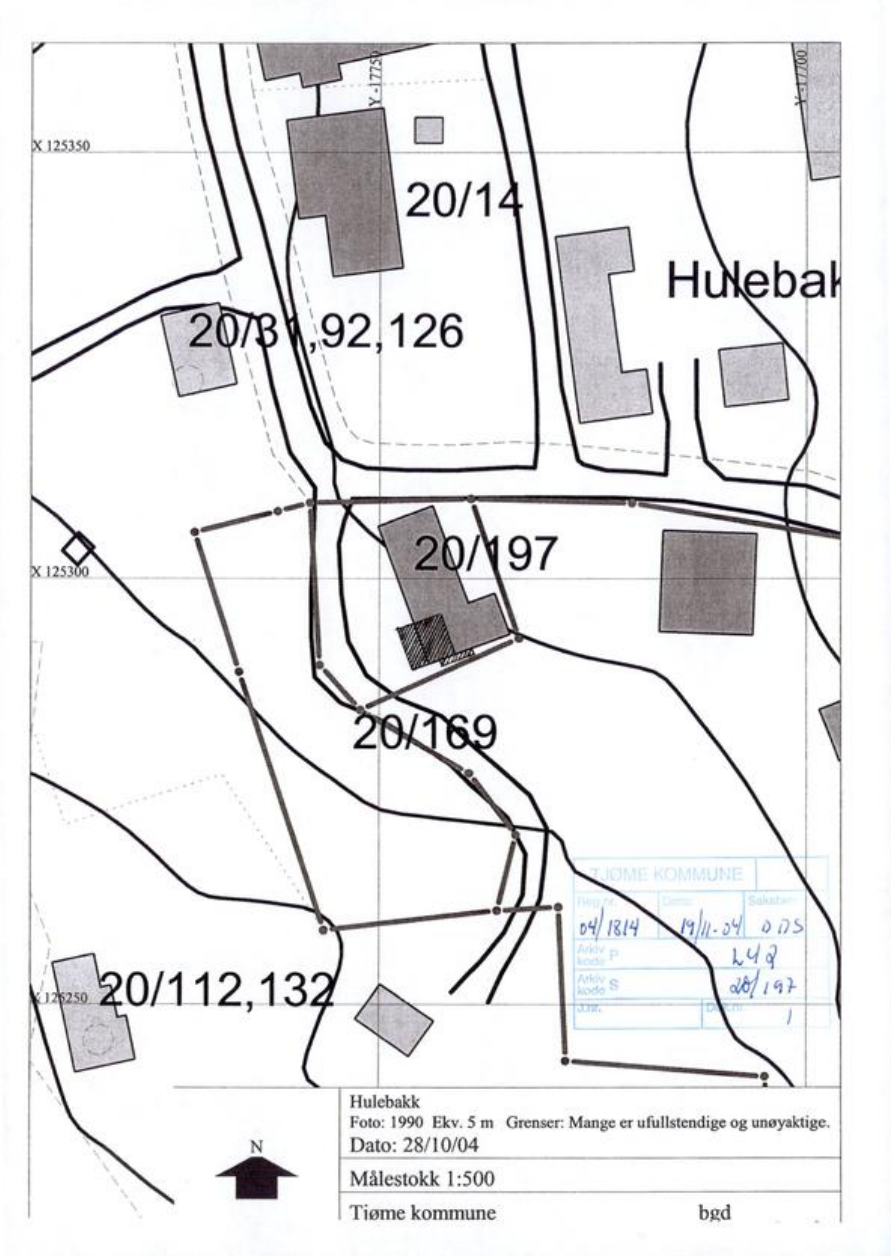
FASADE MOT VEST

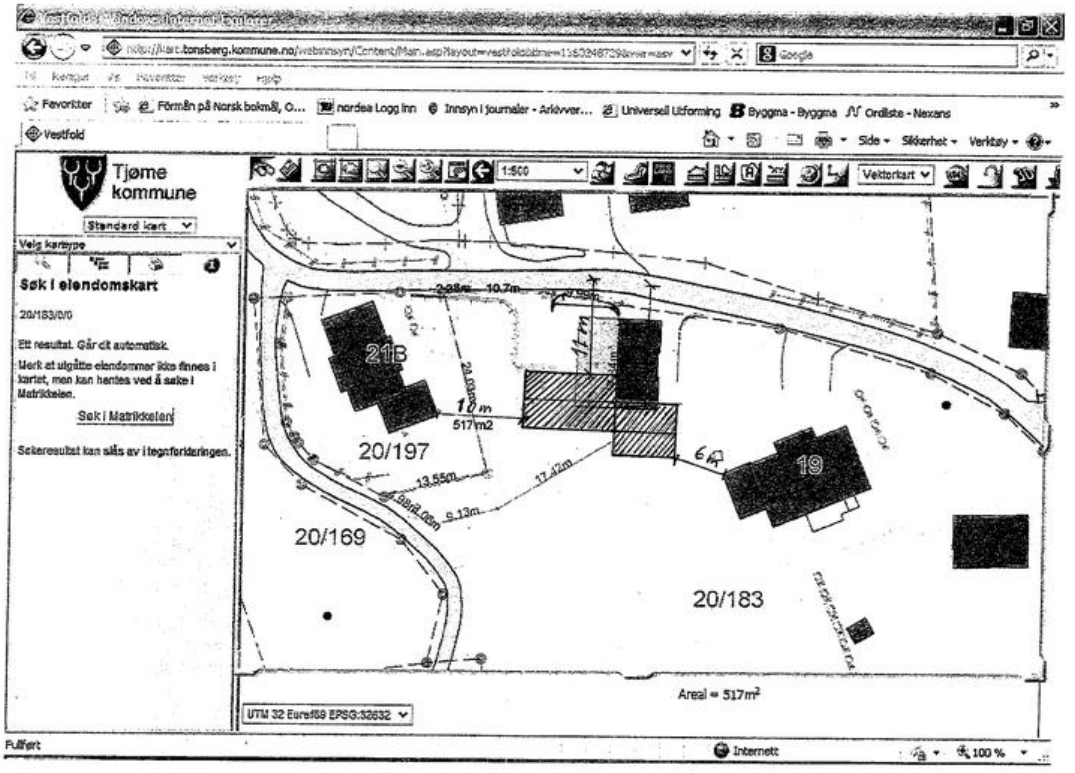


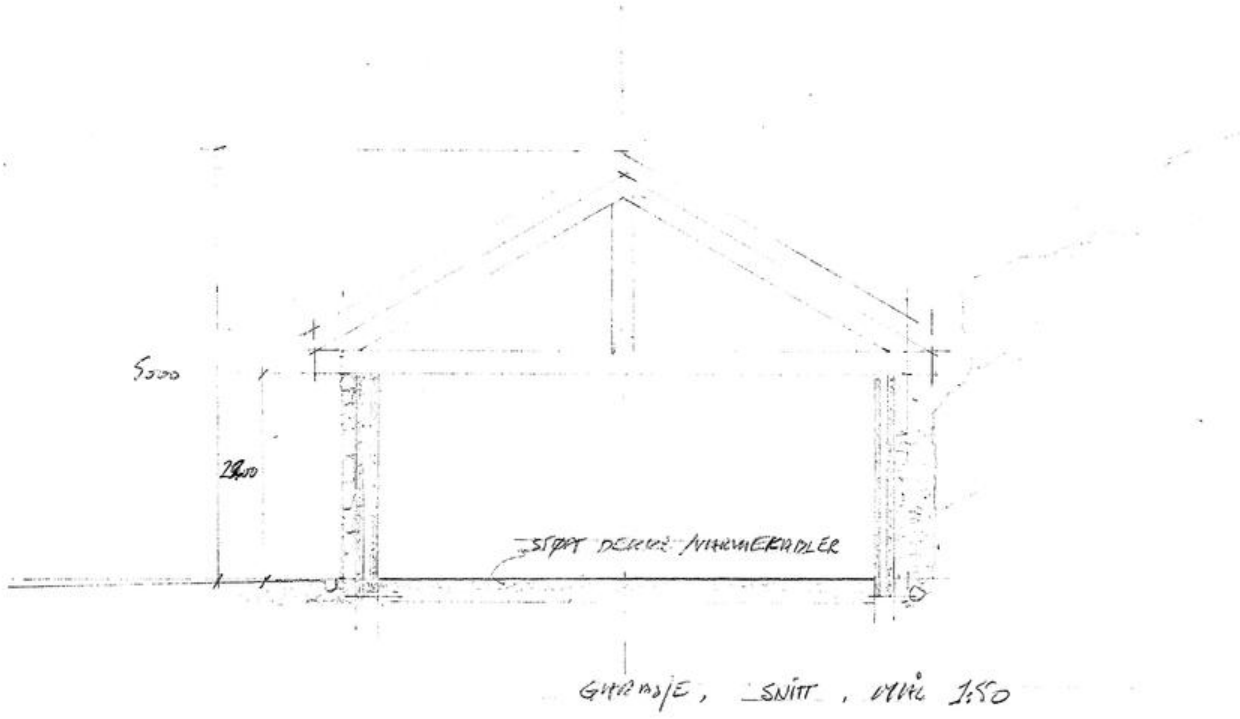
FASADE MOT ØST


TJØME KOMMUNE
Reg.nr.
04/1814
Dato:
19/11-04
Saksbeh.
DDS
Arkiv P kode
L42
Arkiv S kode
20/197
J.nr.
Dok.nr.
1

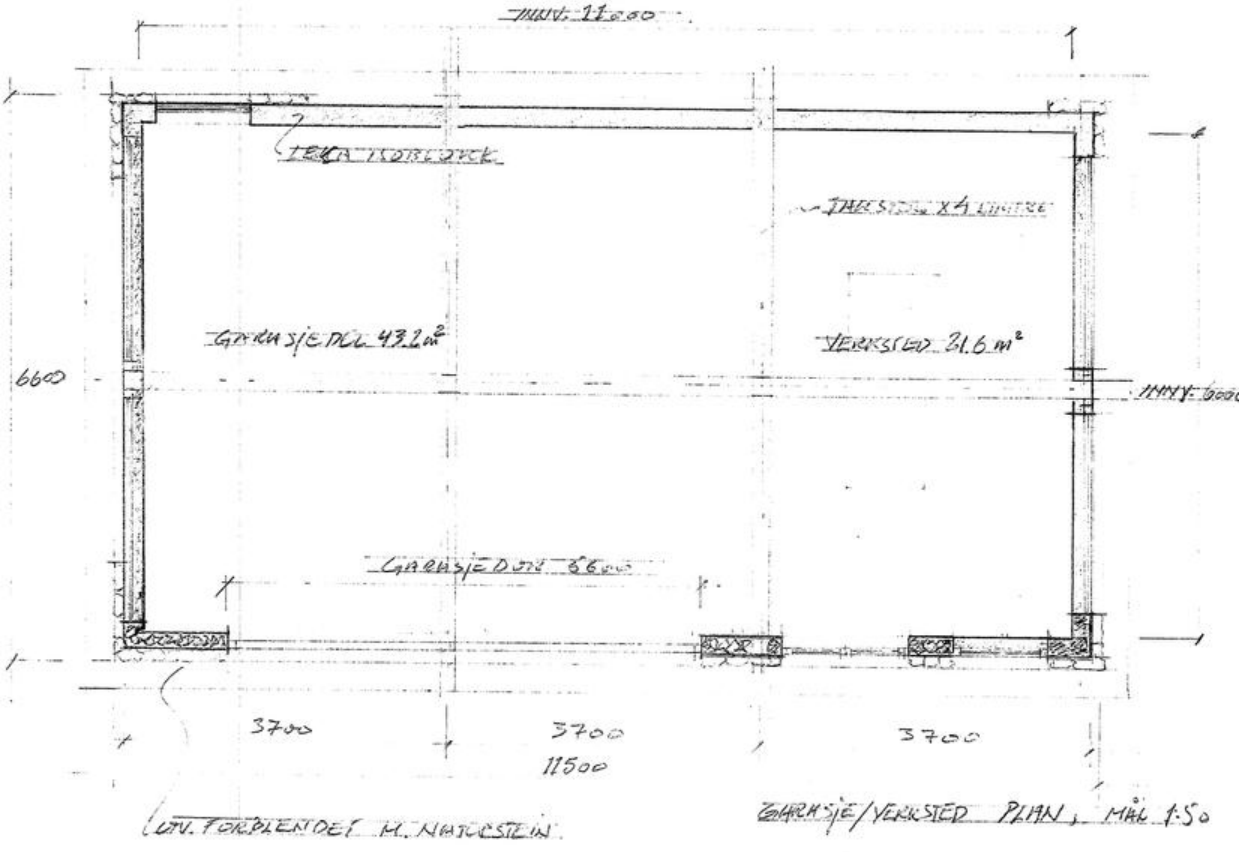

Ingen bemerkninger.
S. Gåsvarden
Arne Flood
FASADE MOT NORD
FASADE MOT SYD


Y-17750
Y-17700
X 125350
20/14
Hulebak
20/31,92,126
20/197
X 125300
20/169
20/112,132
X 125250
TIØME KOMMUNE
04/1814
19/11-04
Arkiv kode P
Arkiv kode S
20/197
Hulebakk
Foto: 1990 Ekv. 5 m Grenser: Mange er ufullstendige og unøyaktige.
Dato: 28/10/04
N
Målestokk 1:500
Tiøme kommune
bgd

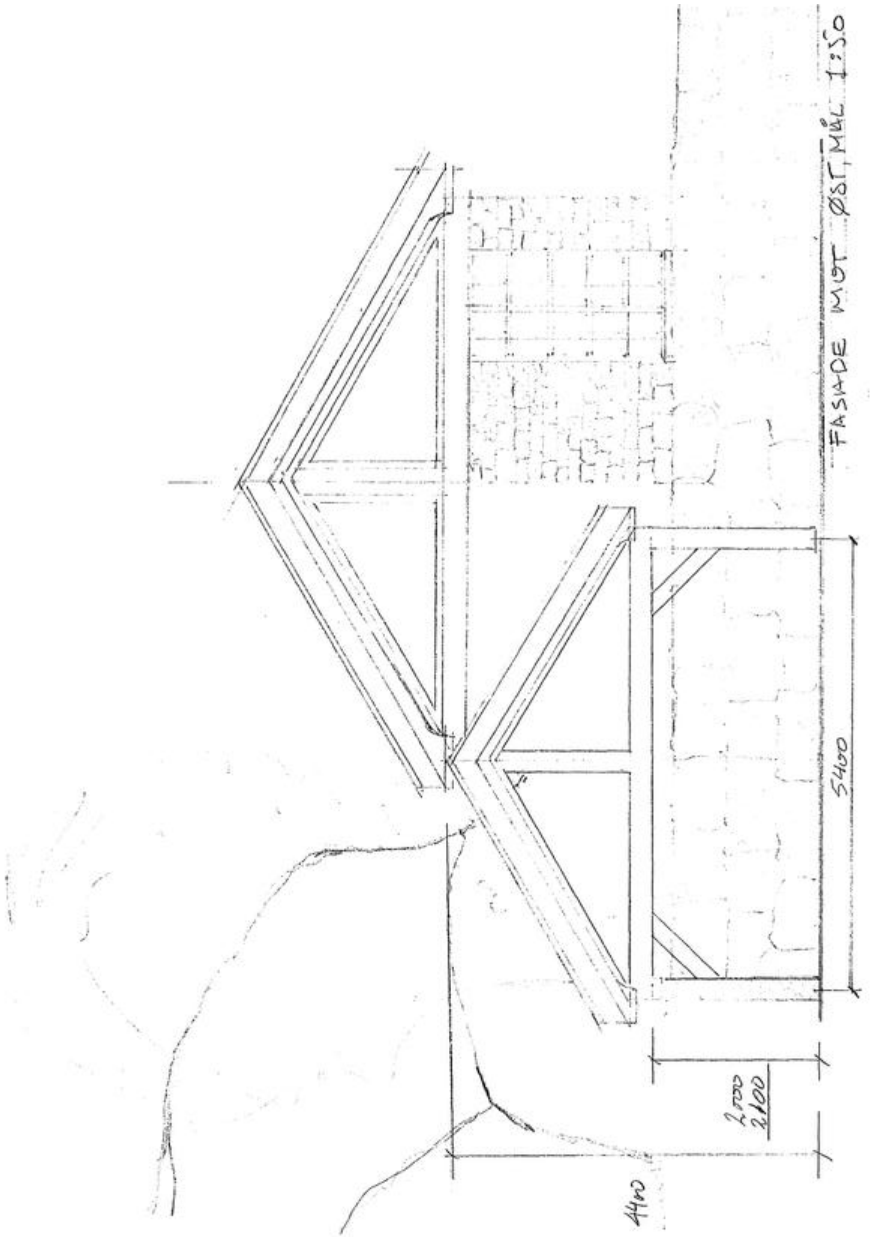

Tjøme kommune
Standard kart
Velg kartype
Søk i eiendomskart
20/183/0/0
Ett resultat. Går ut automatisk.
Merk at utgåtte eiendommer ikke finnes i kartet, men kan hentes ved å søke i Matrikkelen.
Søk i Matrikkelen
Søkeresultat kan sås av i tegnforklaringen.
1:500
Vektorkart
21B
20/197
20/169
20/183
19
517m2
10m
13,55m
9,13m
17,72m
Areal = 517m²
UTM 32 Euref89 EPSG:32632
Internett
100 %

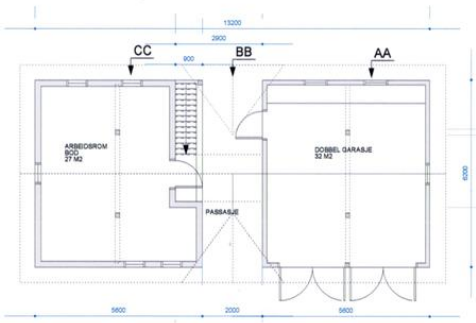


GARASJE, SNITT, MÅL 1:50

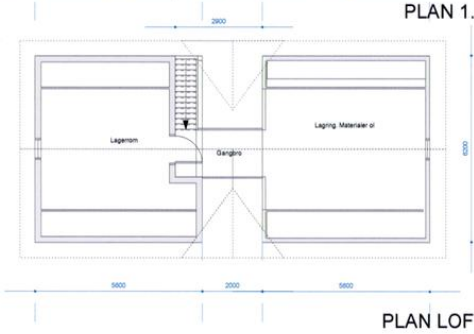


GARAGE/VERKSTED PLAN, MÅL 1:50

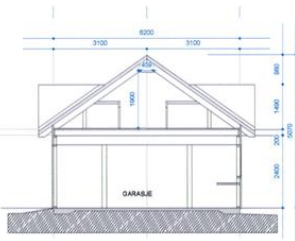

FASADE MOT ØST, MÅL 1:50
5400
2700
2100
4440



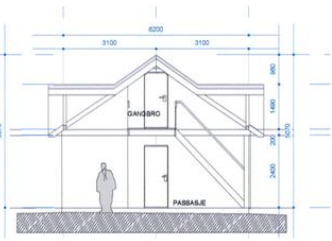
PLAN 1.ETG.



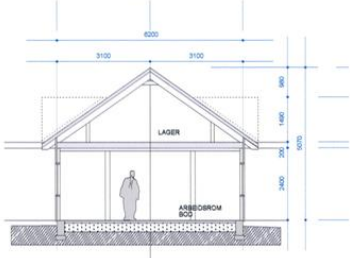
PLAN LOFT



SNITT AA



SNITT BB



SNITT CC

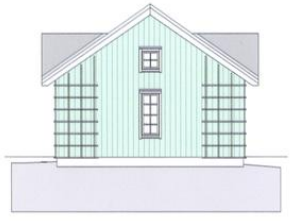
GARASJE OG BOD FOR NIELS & CHARLOTTE
Gnr. / Bnr 20 /196. Hulebakk, Tjøme kommune.

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE.
Tegn nr. 3.02 Mål; 1:100 Dato: 27.06.03.

Gaia Tjøme
Siv.ark.Rolf Jacobsen
Østosjøra
3145 Tjøme
T: 33391900
F: 33391701
E: rolf@gaiaarkitekter.no



FASADE SØR



FASADE ØST



FASADE NORD

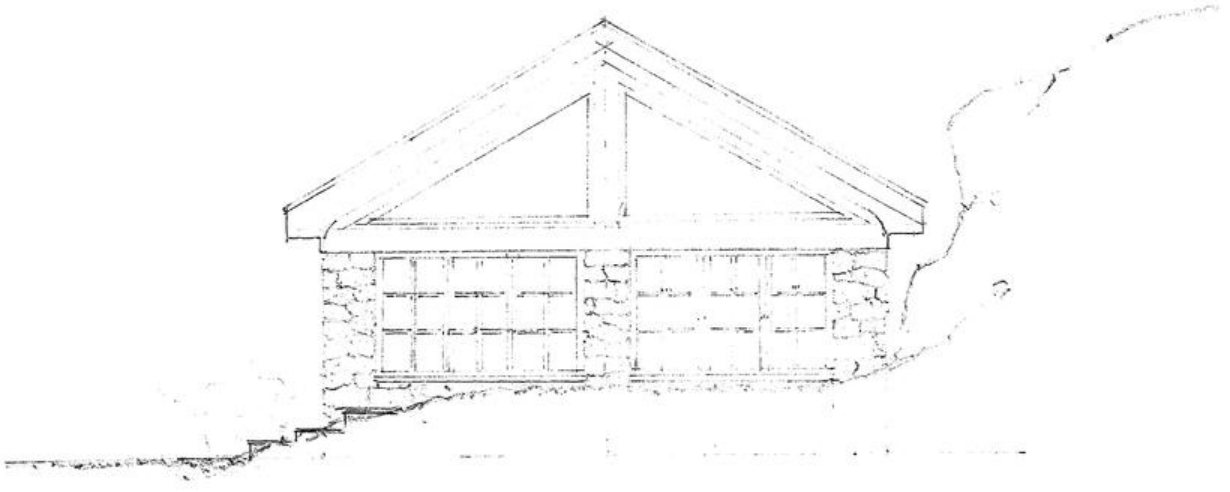


FASADE VEST

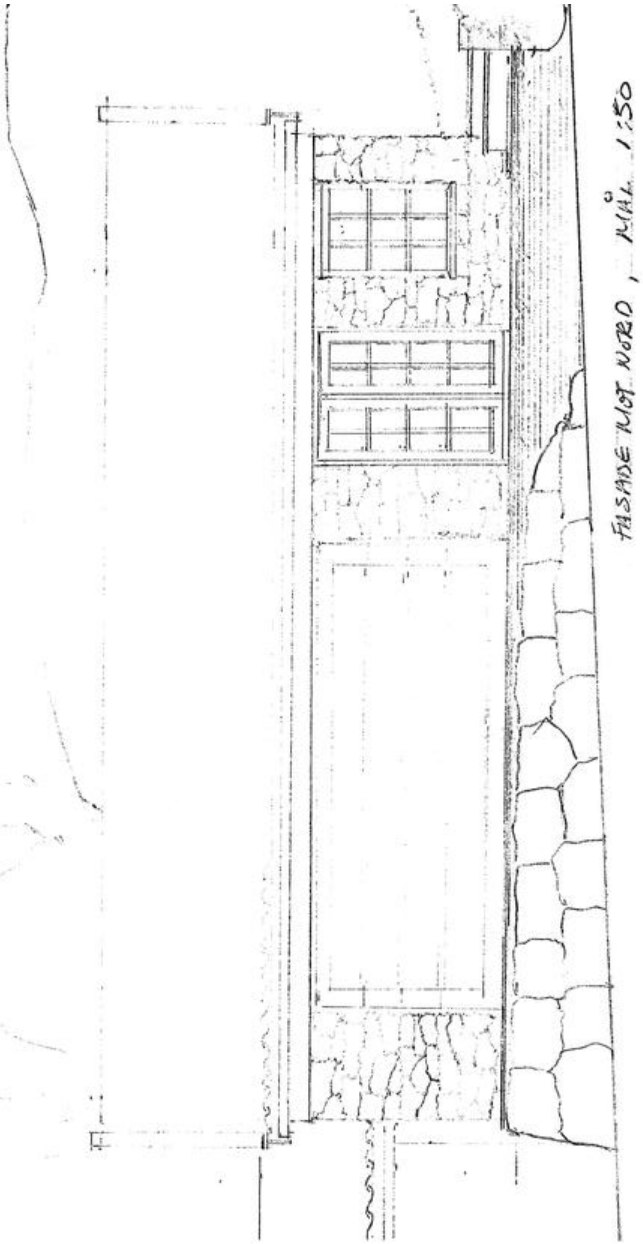
GARASJE OG BOD FOR NIELS & CHARLOTTE
Gnr. / Bnr 20 /196. Hulebakk, Tjøme kommune.

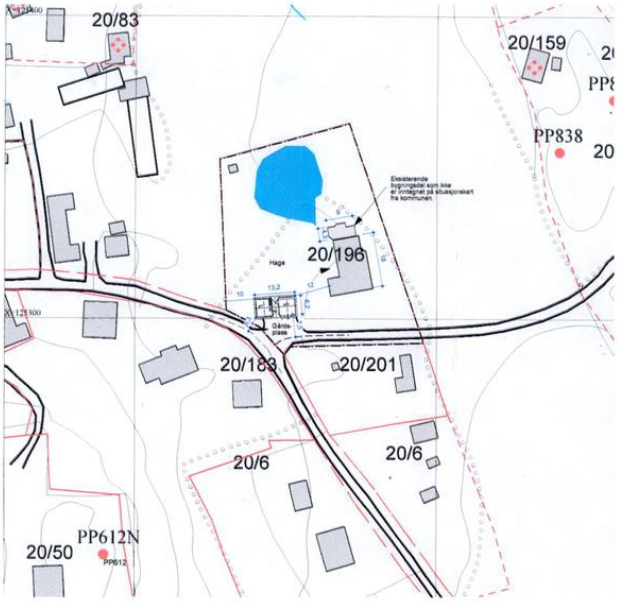
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE.
Tegn nr. 3.03 Mål; 1:100 Dato: 27.06.03.

Gaia Tjøme
Siv.ark.Rolf Jacobsen
Østosjøra
3145 Tjøme
T: 33391900
F: 33391701
E: rolf@gaiaarkitekter.no



FAÇADE MUR VEST, MAIL TISSÉ


FAÇADE NORD , M/M. 1:50

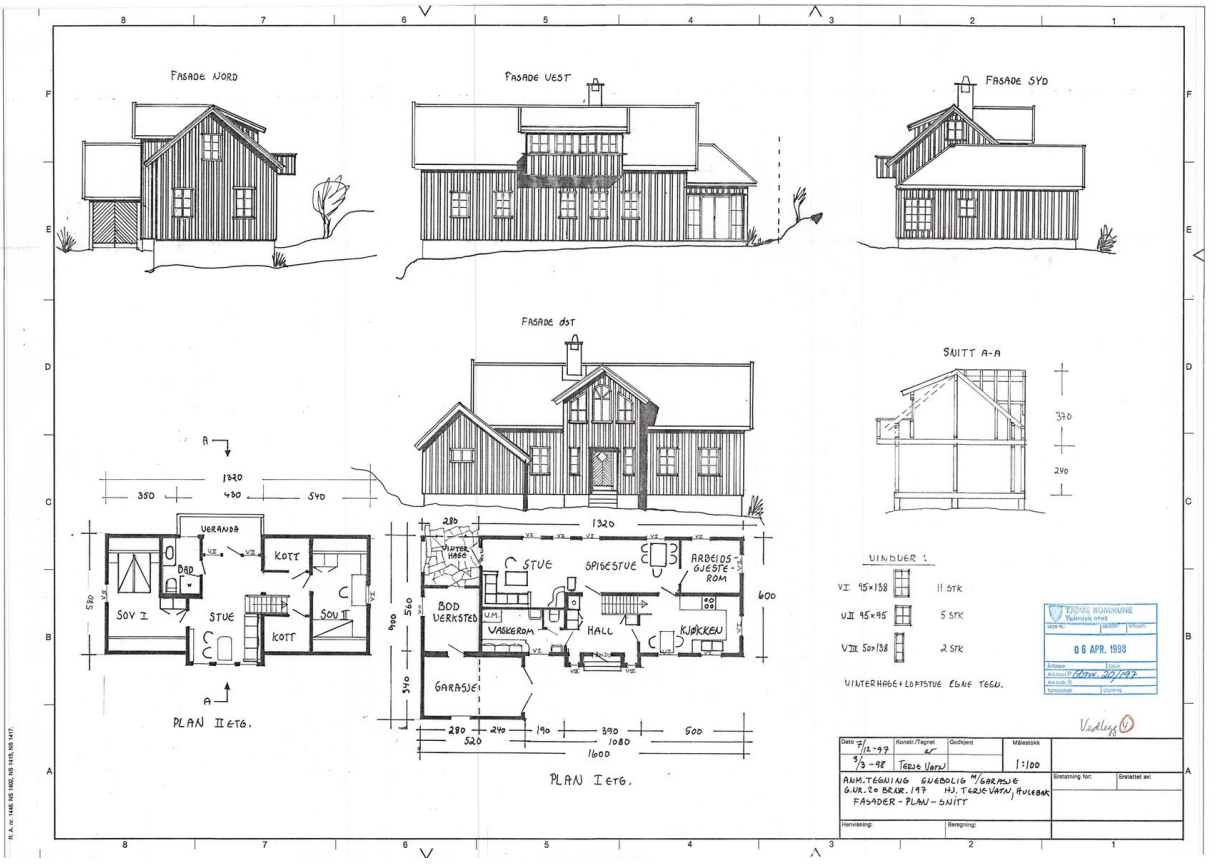


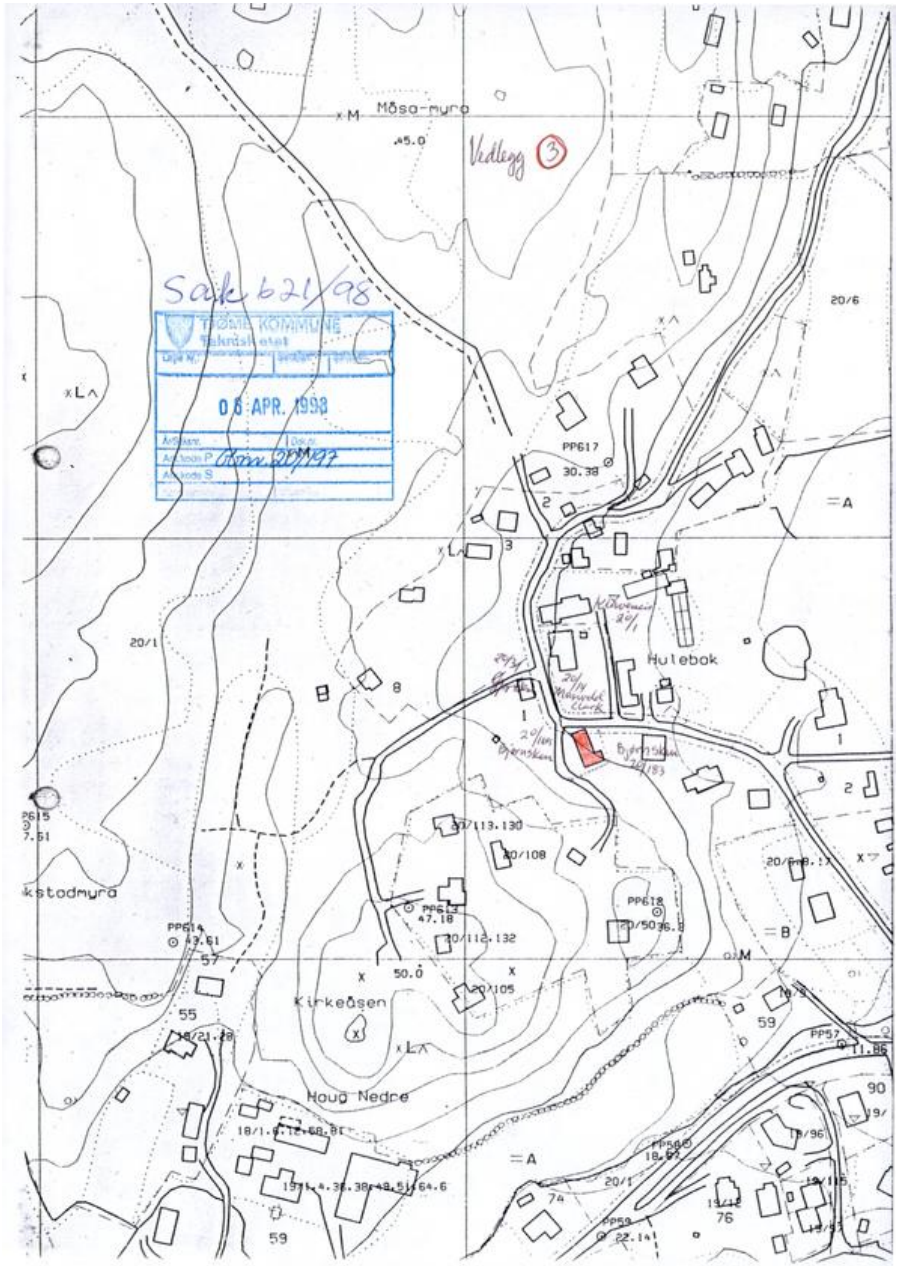
SITUASJONSPLAN
MÅL 1: 1000

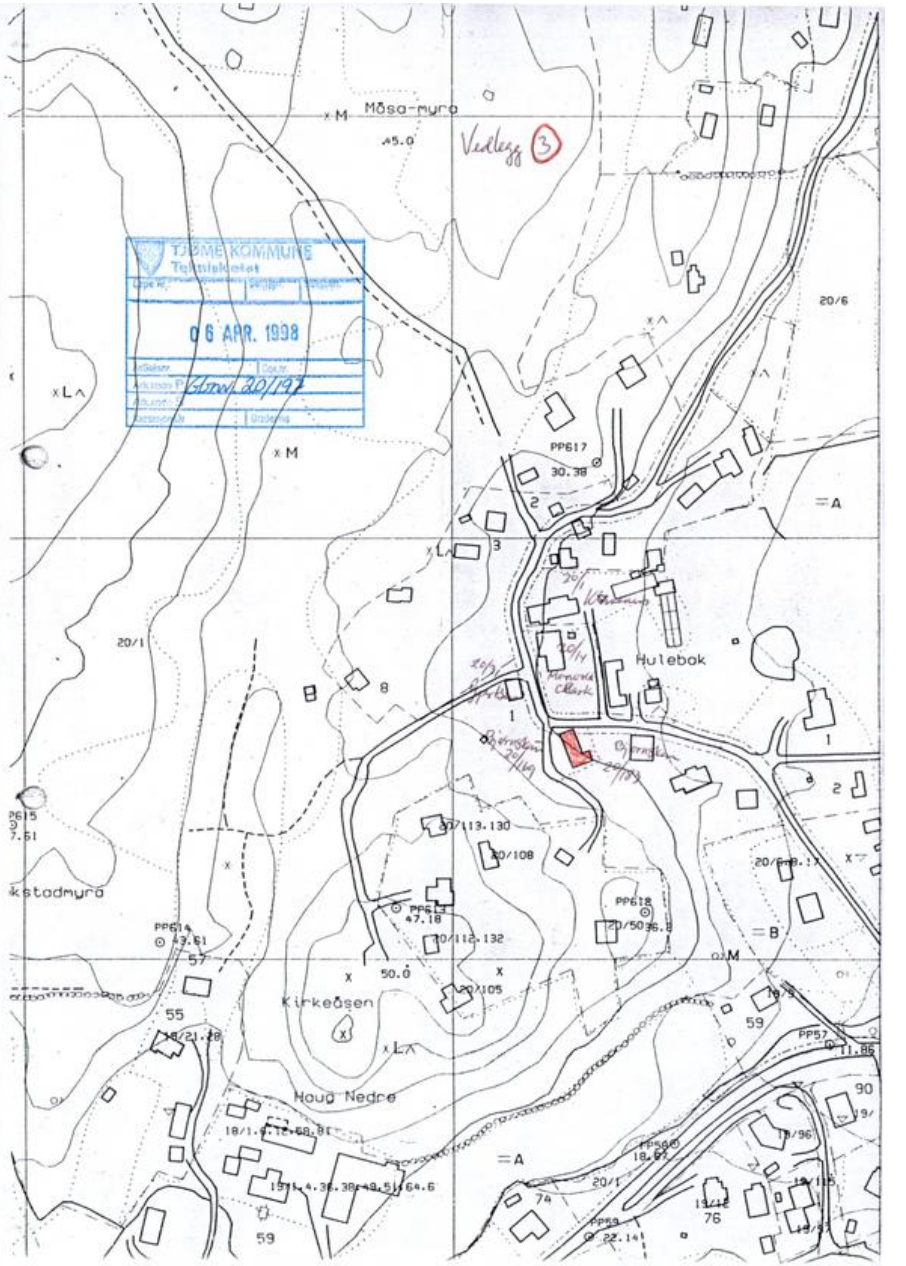
GARASJE OG BOD FOR NIELS & CHARLOTTE
Gnr. / Bnr 20 /196. Hulebakk, Tjøme kommune.

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE.
Tegn nr: 3.01 Mål; 1:1000 Dato: 27.06.03.

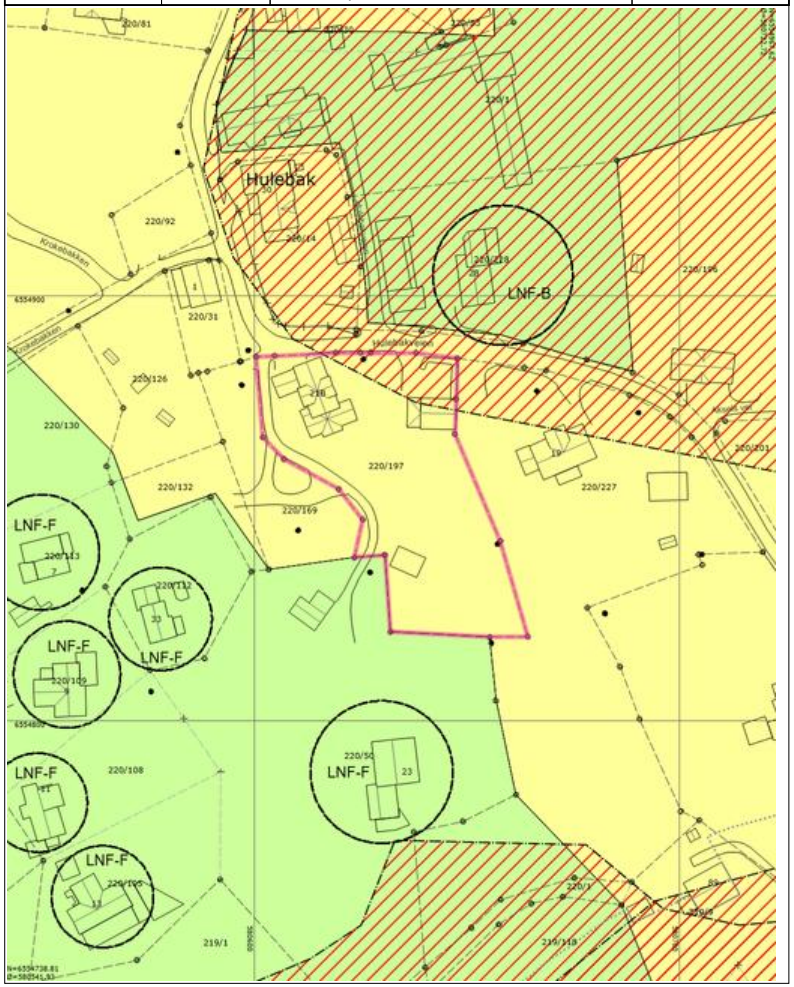
Gaia Tjøme
Siv.ark.Rolf Jacobsen
Øvrejens
3145 Tjøme
T. 33361701
F. 33361701
E. rolf@gaiaarkitekter.no


FASADE NORD
FASADE VEST
FASADE SYD
FASADE ØST
SNITT A-A
370
240
A
1320
380
480
540
VERANDA
KOTT
DØD
SOV I
STUE
SOV II
KOTT
PLAN II ETG.
280
1320
VINTER HAGE
STUE
SPISESTUE
ARBEIDS-GJESTE-ROM
600
BOD VERKSTED
VASKEROM
HALL
KJØKKEN
GARASJE
560
540
280
240
190
390
500
520
1080
1600
PLAN I ETG.
VINDUER :
VI 95×138 11 STK
VII 95×95 5 STK
VIII 50×138 2 STK
VINTERHAGE + LOFTSTUE EGNE TEGN.
TROMS KOMMUNE
Tekniske etat
06 APR. 1998
Arkivert
Arkivnr. P
Ark.kode
Kartotekstr
Journalnr
Dato 7/12-97
9/3-98
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk 1:100
ANM. TEGNING GUESTOLIG M/GARASJE
G.NR. 20 BR.NR. 197 HJ. TERJE VATN, NYLEBAK
FASADER - PLAN - SNITT
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:


Møsa-myra
Vedlegg 3
Sak 621/98
TJØME KOMMUNE
Teknisk etat
06 APR. 1998
Hulebok
Kirkeåsen
Houg Nedre


Møsa-myra
Vedlegg 3
TJØME KOMMUNE
Teknisk etat
06 APR. 1998
Hulebok
Kirkeåsen
Houg Nedre

Færder kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 220	Bnr: 197	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Hulebakveien 21B 3145 TJØME			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel			



Tegnforklaring

- Strandlinje vassdrag
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer med bokstav
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Ras- og skredfare
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Kanal og grøft
- Sirkeleiendom
- Nøyaktig grensepunkt
- Bygg og anlegg
- Skap
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- KpBestemmelseOmråde
- Grense for arealformål
- Flomfare
- KpOmråde gjeldende
- Innsjøkant
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- Grense for faresoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Elvekant
- Høydekurve

Færder kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3911 - Færder kommune	**220**	**197**	**0**	**0**	Hulebakveien 21B, 3145 TJØME

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	2465.12m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	2465.36m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	244.61m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

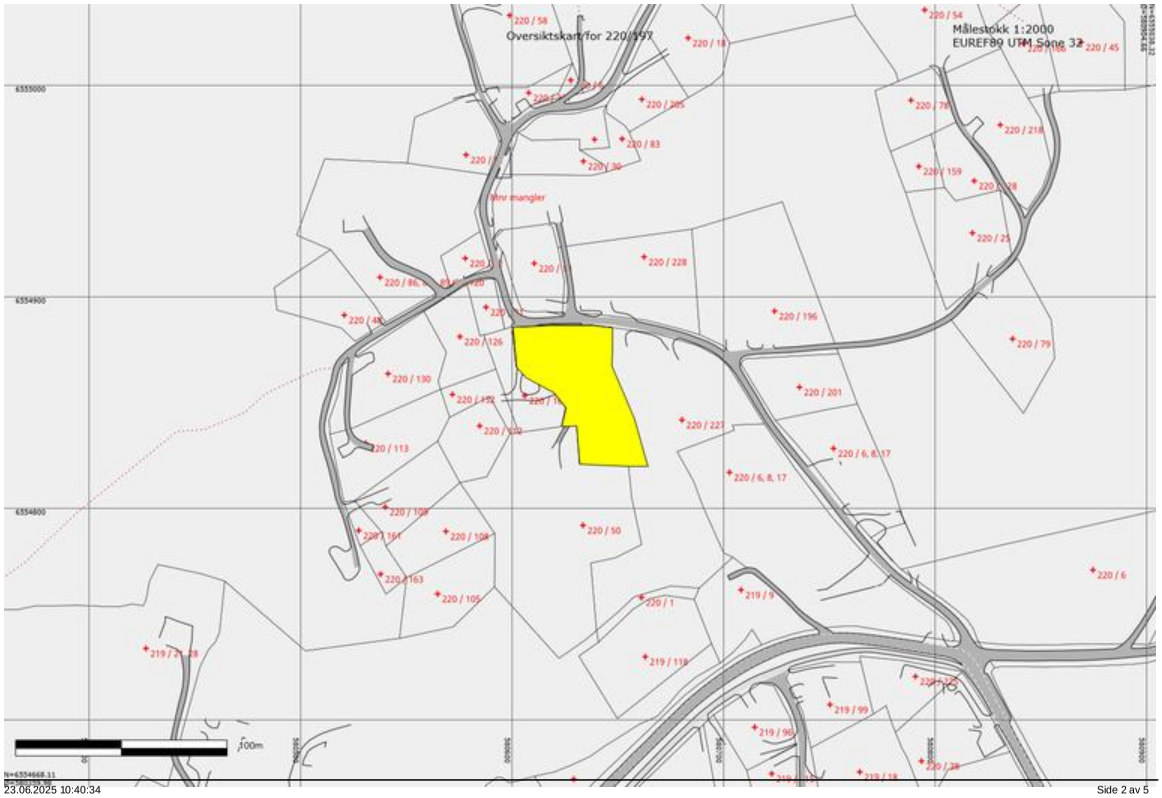
Færder kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	**220**	**197**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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





Areal og koordinater

Areal: 2465,30 Arealmerknad:

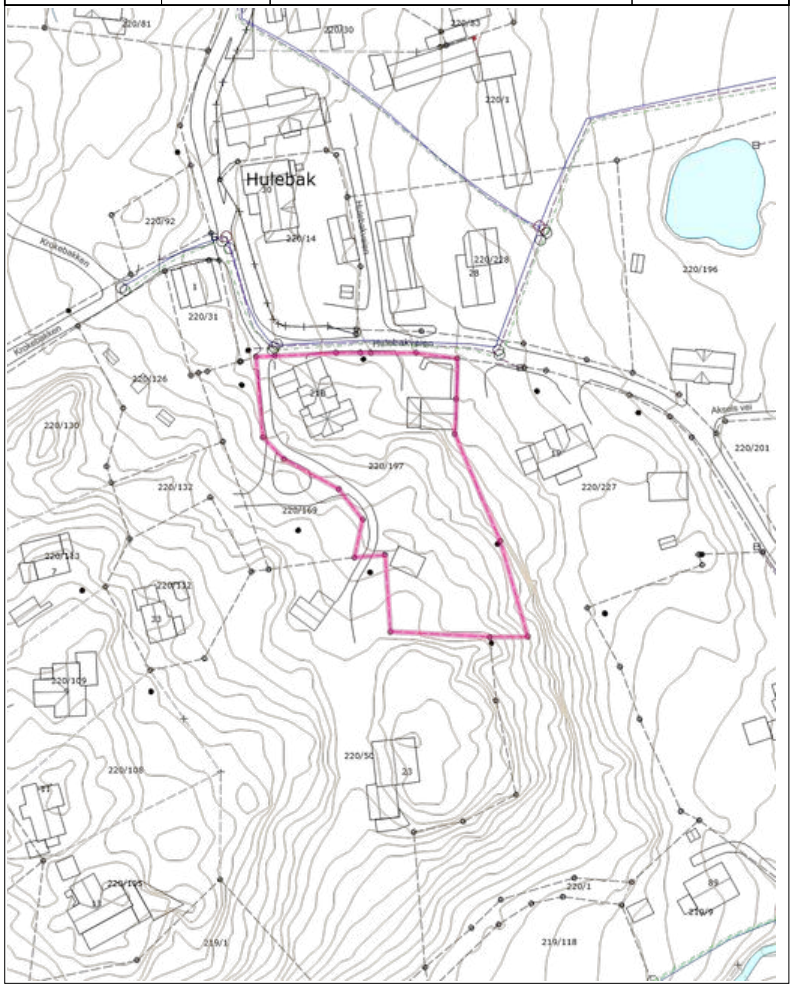
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6554864,40 Øst: 580624,75

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6554886,65	580638,02	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			9,72	Ikke hjelpelinje		5	
2	6554885,34	580647,65	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			9,56	Ikke hjelpelinje		5	
3	6554875,78	580647,43	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			8,26	Ikke hjelpelinje		5	
4	6554867,53	580647,13	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			27,29	Ikke hjelpelinje		5	
5	6554842,42	580657,82	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			23,44	Ikke hjelpelinje		5	
6	6554819,89	580664,25	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			8,98	Ikke hjelpelinje		13	
7	6554819,78	580655,27	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			23,31	Ikke hjelpelinje		13	
8	6554821,03	580631,99	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			18,12	Ikke hjelpelinje		13	
9	6554839,10	580630,68	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			7,20	Ikke hjelpelinje		13	
10	6554838,52	580623,50	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			9,14	Ikke hjelpelinje		13	
11	6554847,45	580625,45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			9,03	Ikke hjelpelinje		13	
12	6554854,54	580619,85	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			14,75	Ikke hjelpelinje		13	
13	6554861,63	580606,92	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			7,12	Ikke hjelpelinje		13	
14	6554866,81	580602,03	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	

			18,97	Ikke hjelpelinje		5	
15	6554885,71	580600,39	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			4,38	Ikke hjelpelinje		13	
16	6554885,92	580604,76	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			14,46	Ikke hjelpelinje		13	
17	6554886,64	580619,20	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			5,72	Ikke hjelpelinje		13	
18	6554886,64	580624,92	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			2,44	Ikke hjelpelinje		5	
19	6554886,64	580627,36	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			10,66	Ikke hjelpelinje		5	

Færder kommune	Oversiktskart med VA				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 220	Bnr: 197	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Hulebakveien 21B 3145 TJØME			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Brannventil
- Overvannsledning
- Sirkeleiendom
- Nøyaktig grensepunkt
- Bygg og anlegg
- Skap
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Elv
- Kum - annen eier
- Spillvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Innsjøkant
- Innsjø
- Sluk
- Vannledning - annen eier
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer med bokstav
- Elvekant
- Høydekurve

Færder kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	**220**	**197**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	163937018	0	Tatt i bruk	Bolig	220	170	0	220

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6554877 Øst: 580615 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet Biobrensel	Elektrisk Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	03.11.1998	10.11.1998	
IG-Igangsettingstillatelse	04.11.1998	20.11.1998	
TB-Tatt i bruk	23.06.1999	29.06.1999	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	220	0		0	0	Hulebakveien 21B	220	197	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	167	0	167
2	Hovedetasje	0	0	0	53	0	53

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: 539D/05
Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: 621/98

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tilbygg	163937018	1	Tatt i bruk	Bolig	50	0	0	50

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6554877 Øst: 580615 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	23.02.2005	25.05.2005	
IG-Igangsettingstillatelse	23.02.2005	25.05.2005	
TB-Tatt i bruk	15.12.2005	12.03.2007	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	50	0		0	0	Hulebakveien 21B	220	197	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	50	0	50

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: 539D/05

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tilbygg	163937018	2	Meldingssak tiltak fullført	Bolig	3	3	0	3

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 0 Øst: 0 System: EPSG:0	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
MT-Meldingssak registrer tiltak	13.09.2011	13.09.2011	
MF-Meldingssak tiltak fullført	13.09.2011	13.09.2011	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	3	0		0	0	Hulebakveien 21B	220	197	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	3	0	3

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: D 262/11

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Færder kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3911 - Færder kommune	**220**	**197**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	2465,3	559,7	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
08.05.1992	Nei	Nei	Nei			Nord: 6554864.397957 Øst: 580624.754528 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Sammenslåing	19.04.2024	19.04.2024	24/2474	Avgiver	220/232	-1348.9
				Mottaker	220/197	1348.9
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			220/197	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			220/197	0
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			220/197	0
Oppmålingsforretning	07.08.2017	07.08.2017	17/1190		0/0	0
					220/50	0
					220/169	0
				Avgiver	20/183	-1349
				Mottaker	220/232	1348.9
					220/197	0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	29.08.2013	09.12.2013	13/603	Mottaker	220/197	557
				Avgiver	20/183	-557
Oppmålingsforretning	19.08.2013	09.12.2013	13/603		20/183	0
					0/0	0
					220/197	0
Grensejustering	09.02.2005		M30-53	Avgiver	20/183	-114.2
				Mottaker	220/197	114.2

Grensejustering	01.04.2004		M30-53		220/197	0
					20/183	0
Kart- og delingsforretning	08.05.1992		M22-47	Mottaker	220/197	445.5
				Avgiver	220/1	-445.5

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
163937018	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	220	0	220
163937018-1	Tilbygg	Bolig	Tatt i bruk	50	0	50
163937018-2	Tilbygg	Bolig	Meldingssak tiltak fullført	3	0	3
300378975	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	65	65

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Hulebakveien	21	B		Nord: 6554877 Øst: 580615 System: EPSG:25832		Stemmekrets 1-TJØME SKOLEKRETS 1-LINDHØY Postnummerområde 3145-TJØME Kirkesokn 1-Tjøme Grunnkrets 805-Hulebakk Tettsted 2651-Tjøme

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
-	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
2465,3	Nord: 6554864,39802777 Øst: 580624,75452474 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Færder kommune
Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163
Telefon

Utskriftsdato: 23.06.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Færder kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 **Gårdsnr.:** 220 **Bruksnr.:** 197
Adresse: Hulebakveien 21B, 3145 TJØME
Referanse: 25-0134/25

Kommuneplan vedtatt	
Dato	06.09.2023
Planen vedlagt	Ja
Boligbebyggelse - Nåværende	

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	
Reguleringsformål	

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0134/25
Vår referanse: 3782221/26670867
Bestilling: C3 2025-06-24 (6) 67

Dato
24.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12233	91	31.8.2006	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3911 FÆRDER	220	197	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 https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. 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: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Stangeveien 71
0718 OSLO

TINGLYST
12233

ERKLÆRING

Angående tinglysning av veirett på gnr 20, bnr 183.

Vi bekrefter herved at eiendommen gnr. 20, bnr 50 har veirett på eksisterende bilvei over vår eiendom. Bilveien har vært benyttet i 55 år etter muntlig avtale. Veiretten innebærer ingen vedlikeholdsplikt for grunneieren.
Veiretten tinglyses som heftelse på gnr 20, bnr 183.

Tjøme den 28. august 2006

Arne Flood og Turid Giske Flood
Hjemmelshavere gnr 20, bnr 183

Mona Staubo Enger
Hjemmelshaver gnr 20, bnr 50

Jeg/vi bekrefter herved at underskriver er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver: NIELS CHR. GEELMUYDEN

Adresse: .....

2. vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver: CHARLOTTE GEELMUYDEN

Adresse: .....

Doknr 12233 Tinglyst 31.08.2006 Emb 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0134/25
Vår referanse: 3782218/26670852
Bestilling: C3 2025-06-24 (6) 66

Dato
24.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9017	91	25.6.2004	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3911 FÆRDER	220	197	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 https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. 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: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
25 JUNI 2004
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR. 9017

ERKLÆRING

Arne og Turid Giske Flood, hjemmelshavere til gnr. 20, bnr 183 på Tjøme, erklærer at eiere av gnr 20, bnr 169, 112 og 132, skal ha rettigheter som følger:

Rett til fri utsikt til sjøen.

Eiere av gnr. 20, bnr. 169 i Tjøme har rett til fri sikt til fjorden ved at det opprettholdes en maksimum høyde på vegetasjon, bebyggelse og annet på bnr 183 i en sektor av Gnr.20 Bnr.183 beliggende øst for Gnr.20 Bnr.169, og eventuelle fremtidige areal som senere måtte bli fradelt gnr.20 bnr.183 i samme sektor. Sektoren har sentrum i grensepunkt 52 og begrenses mot sydøst av en sektorgrense i retning sydspissen av Håholmen v/Burø. Sektorens vestgrense strekker seg mot nord, til grensepunkt 28, jfr vedlagte skisse.

Høyde på vegetasjon, bebyggelse og annet i sektoren skal vederlagsfritt holdes nede, slik at utsyn til fjorden, sett fra grensepunkt 52, ikke hindres (øyenhøyde=1,7 meter over grensebolt 52). Siktelinjen fra grensebolt 52 til nærmeste synlige del av fjorden definerer skråplanet som setter et tak på vegetasjon, bebyggelse og annet i den skraverte sektoren. Opprettholdelse av utsikten i sektoren utføres vederlagsfritt av eier av bnr. 183. Grensepunktene i avtalen refererer til målebrev for Gnr.20 Bnr 169, tinglyst 25 Sept. 1991 Tønsberg byrett, dagboknummer 11152.

Rett til adkomst, vann og avløp.

Eiere av gnr. 20, bnr. 112, 132 og 169 har rett til adkomst med bil for sine parseller bnr 112, 132 og 169 på eksisterende vei langs østgrensen av bnr 169 (Stauboveien, definert som en ca. tre meter bred vei grensende langs hele østsiden av 20/169, helt ned til Hulebakkveien), mot å dekke en forholdsmessig andel av normale vedlikeholdskostnader, samt rett til å anlegge vann- og avløpsledning i grunnen langs nevnte veitrasse. Det skal ikke betales for retten til å kjøre på veien.

Rett til å bygge inntil grense.

Eiere av gnr. 20, bnr. 169 i Tjøme har rett til å legge en mindre bygningsdel (hjørne e.l.) inntil tomtegrensen mot bnr 183, dog ikke nærmere enn 2,5 meter fra grensen, dersom det oppnås tillatelse fra offentlige myndigheter. Bygningsdelen skal ikke ha større grunnflate enn 6 kvm. Bygningsdelen må ha en brannteknisk standard som medfører at ingen del av Gnr.20 Bnr.183 blir båndlagt på noen måte.

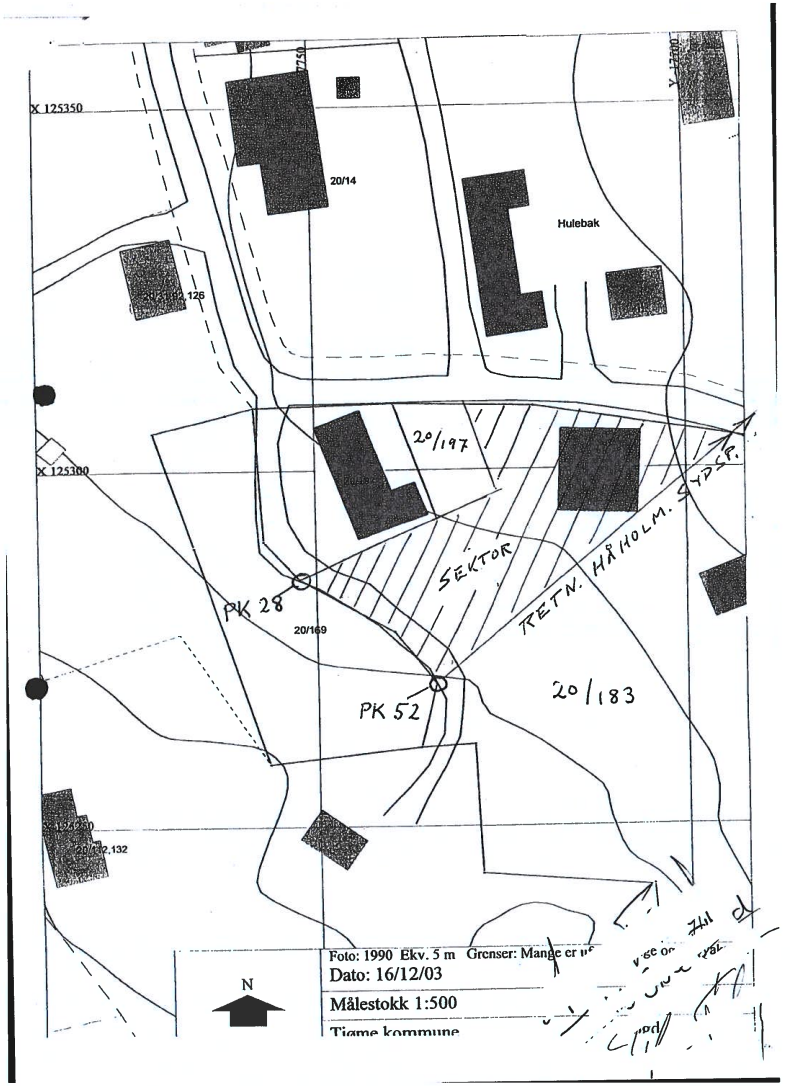
Tjøme 28/5 2004

Doknr 9017 Tinglyst 25.06.2004 Emb 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

14560,-

Arne Flood

Turid Giske Flood


X 125350
20/14
Hulebak
20/197
X 125300
SEKTOR
RETN. HÅHOLM. SYDSP.
PK 28
20/169
PK 52
20/183
N
Foto: 1990 Ekv. 5 m
Dato: 16/12/03
Målestokk 1:500
Tigme kommune

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3, 3111 TØNSBERG

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/tonsberg

33 31 31 32

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

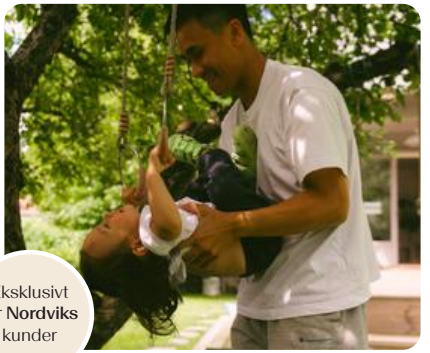
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 25-0134/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hulebakveien 21B 3145 TJØME

Betegnelse: Gnr 220, bnr 197 (ideell andel 1/1) i Færder kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no