

Boa



Tommy Friestad Gründer / Markedsfører / Eiendomsmegler MNEF / Partner Tlf +47 959 95 320 E-post tommy@boaeiendom.no

TJØMEKOLLEN 53

PRISANTYDNING
9 500 000,-

Vakker hytte tegnet av SKAPA Arkitekter. Kun 1,5 t fra Oslo.
Privat og skjermet, omsluttet av skog. Sjøutsikt, båt plass.

BRA-I
117 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til Tjømekollen 53, en moderne hytte fra 2018, i gjennomtenkt design, godt integrert i naturtomten. Hytta er tegnet av Skapa Arkitekter og ligger usjenert på en solrik kolle, omkranset av terrasser og skog. Mot sydvest åpner skogen seg og gir en nydelig utsikt til skjærgården og sjøen. Det er bilvei helt frem, mulighet for helårs bruk, og kun 5 min å gå til badeplass og egen båt plass ved Mågerø.

- Mye volum: Opp til 4,96m mønehøyde
- Fantastisk romfølelse med mye naturlig lys
- Snekkerbygd Hamran kjøkken
- Integrerte hvitevarer
- Delikat bad med regnfallsdusj
- Spesialdesignet baderomsinnredning av Hamran
- Tre soverom med egen utgang
- Hems for ekstra fleksibilitet
- Store vinduer og skyvedører
- Flytende skille mellom inne og ute
- Støpte terrasser på ca. 97,5 m²
- Utedusj
- Fasade i trepanel (sibirsk lerce) med lite vedlikeholdsbehov
- Betonggulv med elektriske varmekabler
- Gjennomtenkt lysdesign
- Parkeringsplass nedenfor hytta
- Nydelig skjærgård og båt plass
- 1,5 t fra Oslo og 25 min fra Tønsberg

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Hytte
Eierform	Fast eiendom
Primærrom (P-ROM)	117 m²
Bruksareal (BRA)	126 m²
BRA-I	117 m²
BRA-E	9 m²
Tomteareal	1511 m²
Antall rom	4
Antall soverom	3
Byggeår	2018
Energimerking	D - Red

ØKONOMI

Prisantydning	kr 9 500 000,-
Sekundær formuesverdi	kr 12 000 000,-
Omkostninger	
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing kjøpe	kr 545
Pantattest kjøper	kr 297
Boligkjøperforsikring	kr 19 900
Dokumentavgift	kr 237 500

INNHold OG BESKRIVELSE

Entré

Velkommen inn i en pent designet hytte fra 2018 med luftige rom, store vinduer, sjøutsikt og helt usjenert plassering. Hytta holder en høy standard og er bygd med nærmest skreddersydde løsninger og materialer som krever minimalt vedlikehold, slik at dagene kan benyttes til å bare være og slappe av. Rommene flyter over i hverandre, terskelfritt på hele grunnplanet og adskilt av skyvedører til soverom.

Entreen ligger på østsiden av hytta, rett ved trappen fra parkeringen. Ytterdøren har helt glassfelt og entreen har skyvedør til gangen mot soverommene, hvor det er flere utganger til uteplassen mot vest. Med skyvedøren i entreen åpen ser man rett gjennom hytta.

Entreen har pusset betonggulv med gulvvarme, lysmalte, glatte vegger og hvitlasert panelhimling med utenpåliggende downlights. Stilen er gjennomgående i de øvrige rom. Langs den ene veggen er det bygd inn en skyvedørsgarderobe med hvite fronter og speil. Hytta kan selges fullt møblert, foruten kunst på veggene og pendellampe over spisestuen.

Stue/spisestue

Stuen er et fantastisk rom med flytende overgang til kjøkkenet, sjenerøst takhøyde, flotte panoramavinduer og skyvedører ut til terrassen. Naturen utenfor føles som en del av rommet og i front bretter utsikten seg ut mot skjærgårdens glitrende sjø. Gulvet er i lettstelt, pusset betong med underliggende gulvvarme, veggene er lyse og nøytrale, mens himlingen er mønet og kledd i lys panel.

De store vinduene har sort ramme, og i taket er det langsgående bjelker og belysning som understreker den flotte høyden som strekker seg helt til 4,96 meter under mønet. Stuen har god plass til en stor sofalounge, samt et spisebord i overgangen til kjøkkenet. Terrassen utenfor er lun, overbygd og solrik, med god plass til utekjøkken og sommerens måltider. Samme materiale i terrassedekket og innvendig gulv, gir en glidende overgang og understreker den helhetlige følelsen.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger tilbaketrukket under hemsen med en stor kjøkkenøy i overgangen til stuen. Innredningen er takhøy og plassbygd på stedet av Hamran snekkerverksted. Innredningen langs veggen har hvite, glatte fronter med stålgrep og en lys benkeplate i kompositt med støpt vaskeum. Det er belysning over benken og veggen bak er malt i sort.

Kjøkkenøya er helt sort med benkeplate i sort stein, lakkede stålbøyer og store kolonialsuffer på begge sider. Kjøkkenøya har en planlimt og påkostet induksjonstopp fra Bora med integrert kullfilterventilator, og i innredningen langs veggen er det integrert stekeovn fra AEG, oppvaskmaskin og kombiskap. Taket over kjøkkenet er kledd i hvitlasert panel og utstyrt med belysning. De høye vinduene i rommet gir ellers rikelig med dagslys og nydelig sjøutsikt.

Hems

Over kjøkkenet er det bygd hems med et gulvareal på ca. 43 kvm. Hemsene har åpent galleri med sort nettingrekkverk i stålramme mot stuen, noe som gir god kontakt mellom arealene. Det er adkomst til hemsene via en flyttbar, smart designet trappestige i gangarealet. Hemsene har tregulv med vegg-til-vegg-teppe og er godt egnet som kontorplass, samt innredet med en skapløsning og en medfølgende gjesteseng.

Bad/vaskerom

Badet er delikat og stilrent utformet, et deilig sted å starte dagen. Rommet er utført med steinmønstrede, lysegrå fliser på gulvet og på veggene i våtsonen, samt glatte, lysmalte vegger ellers og dagslys fra et vindu med frosted glass. Himlingen er malt sort med downlights og det er varmekabler i gulvet.

Innredningen er spesialdesignet og håndlaget av Hamran snekkerverksted. Innredningen består av en heldekkende servantplate i hvit kompositt på en langstrakt skuffeseksjon med hvite, glatte fronter. Servantkranen er sort og et spesialtilpasset speil går fra servanten og opp til taket.

Videre er det et veggmontert toalett med Tece-sisterne og et dusjhjørne med takmontert, sort regnfallsdusj, matchende hånddusj og glassvegg. Rørøpplaget er lagt skjult og det er slukrenne langs veggen. Rommet har også medfølgende vaskemaskin med tørketrommelfunksjon.

Soverom

Hytta har tre gode soverom, der hovedsoverommet er ekstra stort med skyvedører på to sider ut mot terrassen, som ligger omkranset av skog. Her er det montert levegger og en utedusj, perfekt for en deilig morgendusj i solskinnet. Hovedsoverommet har også en mønet, panelkledd himling med høyde opp til 4,96 meter, noe som gir en luftig følelse.

Alle rommene ligger i egen fløy og har inngang via skyvedører fra gangen. Gangen har store skyvedører i glass ut til hagen på vestsiden og en flyttbar trappestige opp til hemsene. De to minste soverommene har også glassdører ut til østsiden av bygget. Det ene rommet er innredet med en hvitmalt køyeseng som kan følge med salget.

Garderobe og oppbevaring

Hemsen har medfølgende gjesteseng og en skapløsning. Det er også medfølgende hyller og lamper i hovedsoverommet, samt god oppbevaringsplass i en skyvedørgarderobe i entreen. Uteboden på ca. 9 kvm gir god plass til lagring.

Uteområde

Den arkitekttegnede hytta fra 2018 ligger skjermet plassert på en solrik kolle, midt mellom Mågerøkilen og Ødegårdskilen. Fra eiendommen er det kun 5 min ned til badeplasser ved sjøen og egen båtplass, som legger til rette for rekreasjon i skjærgården. Hytta ligger omgitt av naturtomt med fjell, skog på tre sider og noe åpnere areal mot øst.

Hytta er tegnet av Skapa Arkitekter og utført i en funksjonell og gjennomtenkt vinkel, omkranset av overbygde terrassearealer i betong på til sammen 97 kvm. Mot østsiden er det bygd trapper i terrenget fra hytta og ned til parkeringsplassen. I sydvest er det nydelig utsikt til sjøen og skjærgården.

Mot indre vinkel i sydvest er det opparbeidet en solrik hage med gressplen mot skogen, og i endene mot syd og nordvest er terrassearealet ekstra stort med god plass til romslige utemøbler. Delen mot syd ligger utenfor stuen og er ca. 18 kvm, og delen mot nordvest ligger utenfor hovedsoverommet og er ca. 13 kvm.

Fra stuesiden er utsikten nydelig over skogen og til glitrende sjø. Terrassen utenfor stuen er utstyrt med varmelamper i overbygget og høye levegger på siden, som er vindskjermende og godt egnet for utekjøkken. Terrassene har belysning i overbygget, som oppleves diskret mot omgivelsene. Store vinduer og skyvedører slipper inn dagslyset og lager minst mulig skille til naturen utenfor. Soverommene er skjermet plassert mot skogen, noe som gir en helt spesiell ro og enhet med naturen.

Terrassen ved soverommet er utstyrt med utedusj, en behagelig løsning som gjør at man kan gå fra sengen og rett ut i dusjen i finværet, omkranset av morgenfrisk skog. Hytta er designet med tanke på ro og kos, og har minimalt behov for vedlikehold. Derfor er hytta kledd i sibirsk lerk som ikke krever overflatebehandling, men som gråner med årene og får en nærmest sølvfarget patina.

Terrassene er i betong og hyttetaket er dekket av blikk, australskinspirert, trukket godt ut over terrassene i endene og ut på sidene, slik at man kan gå tørreskodd rundt hele hytta, samtidig som nedbør preller av uten behov for takrenner. Samtlige oppholdsrom har utgang til terrassen og i stuen er det store skyvedører både mot syd og vest. Det er også bygd en utebod på ca. 9 kvm, som gir god lagringsplass.

Beliggenheten ved Mågerø er perfekt, kun 1,5 timers kjøring fra Oslo og 25 minutter fra Tønsberg. Det er kort avstand til butikker på Kjøpmannsskjær og Kirkebygda. I nærområdet ligger også restauranten og utestedet 8 glass, som er svært populært. Hytta kan benyttes gjennom hele året, da den er lun og godt oppvarmet med gulvvarme i betonggulv.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befarng av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

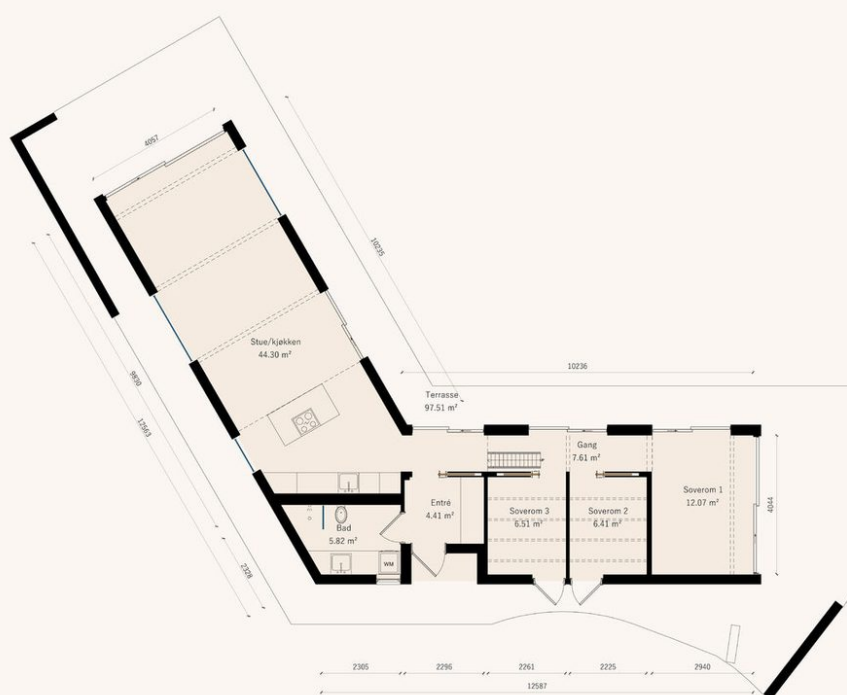
Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.





Tjømekollen 53

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa



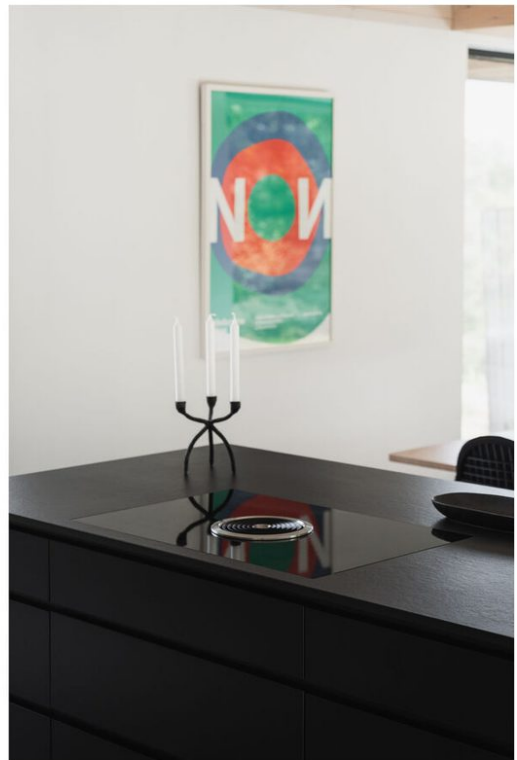












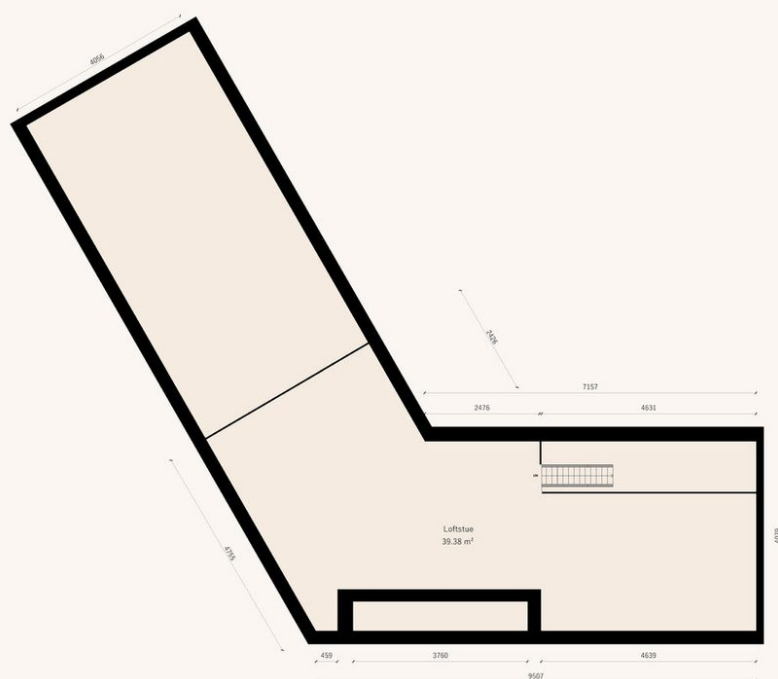








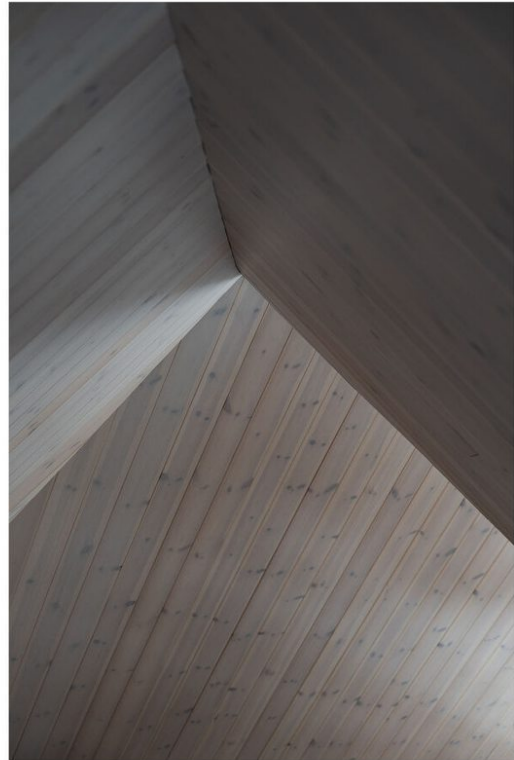
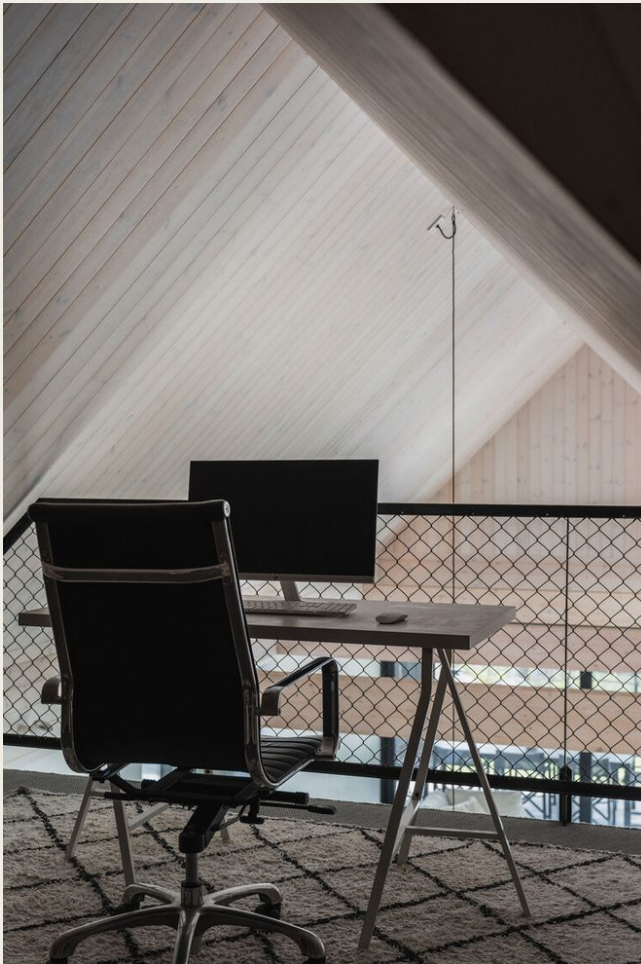


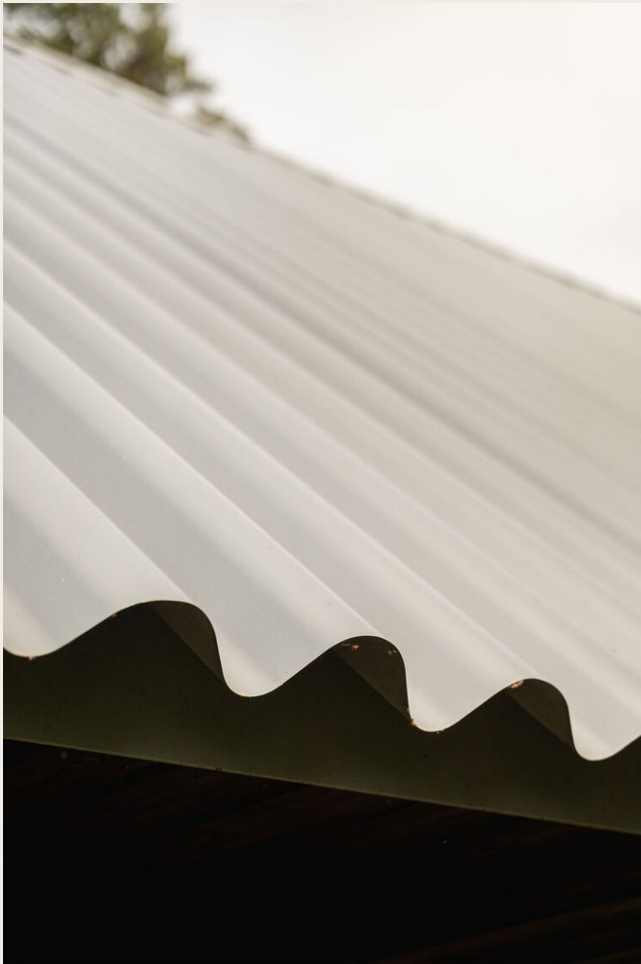


Tjømekollen 53

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

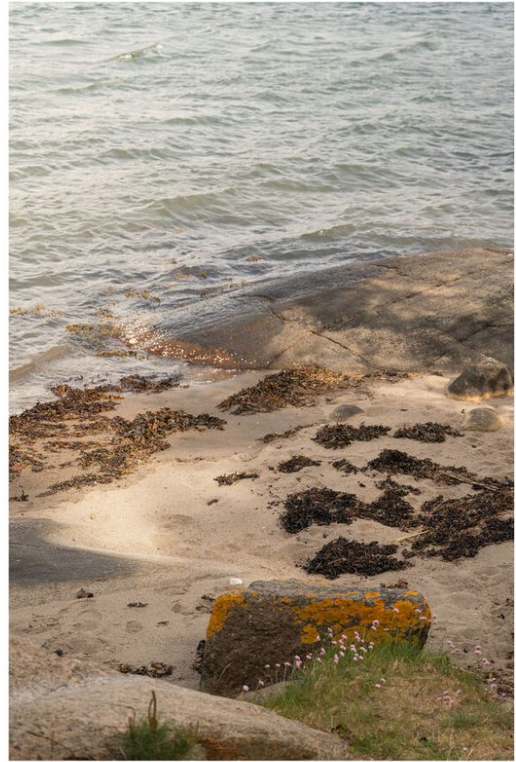
Boa















Tjømekollen 53

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa











Boa



360 visning

Denne boligen har virtuell visning,
klikk på symbolet '360 visning' i annonsen for å oppleve boligen virtuelt.

BELIGGENHET

Tjømekollen 53 byr på en sjelden kombinasjon av arkitektonisk særpreg, ro og nærhet til både natur og sjø. Eiendommen ligger høyt og skjermet til på en solrik tomt, like øst for Mågerø-halvøya - et stille og eksklusivt område på Tjøme der også kongefamilien har sin hytte. Her finner du ekte skjærgårdsidyll omgitt av skog og svaberg, kun 5 minutters spasertur fra sjøen og nærmeste badeplass. Hytta har egen utedusj - en luksus på varme sommerdager, samt båtplass en kort rusletur unna.

Tjømekollen er en helårs destinasjon, og denne fritidseiendommen er også designet for nettopp det. Med betonggulv med elektriske varmekabler, skjermede uteplasser, og praktiske løsninger som gir komfort både sommer og vinter. Den særegne arkitekturen er tegnet av SKAPA og har blitt omtalt i blant annet D2 og Interiørmagasinet Norden. Det gjennomgående designet med store vindusflater og skyvedører åpner opp mot naturen og gir en harmonisk følelse av å være i ett med omgivelsene.

Tjømekollen er del av et veldrevet hytteområde med felles vedlikehold gjennom Tjømekollen Vel, og det er kort vei til fasiliteter - både på Kjøpmannsskjær og i Tjøme sentrum. Her finner du dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, legesenter og små spesialforretninger. Fra eiendommen er det kun 1,5 times kjøring fra Oslo og omtrent 25 minutter til Tønsberg, noe som gjør dette til et ideelt sted for en spontan helgetur eller en lengre ferie - hele året.

OFFENTLIG TRANSPORT OG KOMMUNIKASJON:

Tjømekollen 53 har god tilgjengelighet også for de uten bil. Nærmeste bussholdeplass, Mågerøkrysset, ligger ca. 1,6 km unna med ruter som gir forbindelse til resten av Færder og videre til Tønsberg. Tønsberg stasjon, 26 minutter unna, betjenes av togene RE11 og RX11. Sandefjord Lufthavn Torp nås på under 50 minutter. For elbileiere finnes det ladepunkter både ved Rema 1000 Tjøme og Engø Gård.

FASILITETER OG SHOPPING

Dagligvarer handler du enkelt ved Coop Extra, Rema 1000 og Tjøme Kolonial - alle innen 8 minutters kjøring. Tjøme sentrum har også apotek, vinmonopol, blomsterbutikk og kaféer. For spesialvarer og interiør finnes flere små, hyggelige butikker i sentrum. I tillegg finner du post i butikk og søndagsåpne alternativer.

AKTIVITETER OG REKREASJON:

Med umiddelbar tilgang til skogsstier og kystlandskap rett utenfor døren, er dette stedet for deg som søker ro og natur. Tjøme byr på vakre turområder - inkludert det tidligere militærområdet på Mågerø - og den populære kyststien som strekker seg fra Verdens Ende til Mostranda. Her kan man nyte naturen til fots, på sykkel eller med joggesko - året rundt. Herkelås runden er en fin tur for å oppleve Herkelås og de fine områdene rundt. Runden tar ca 1,5 time og er en relativt lettgått tur som passer for de fleste. På toppen, som er Tjømes høyeste punkt, er det fantastisk utsikt utover i Oslofjorden ut mot Verdens ende, samt gamle vikinggraver.

For deg som liker bading og båtliv, finnes det en rekke badeplasser på øya som Paradisbukta, Svelvikstranda, Ormlet og Bustein. Egen båtplass ligger kun fem minutters gange fra hytta. Tennisbane finnes ved Mågerø Marina og golfmuligheter tilbys både ved Tjøme og Nøtterøy golfklubb. Vinterstid kan du finne skiløyper på Tømmerholt på Nøtterøy. Området har også Tjømehallen, Tjøme Skatepark og flere idrettsanlegg for barn og voksne.

LOKALE STEDER OG ATTRAKSJONER:

Verdens Ende er en klassisk attraksjon kun en kort kjøretur unna - perfekt for søndagsturen eller middagen i solnedgangen. Her finnes også Verdens Ende Handleriet for delikatesser og spesialvarer. Øya byr ellers på mange populære dagsturmål som Lilleskagen, Sandø og Hvasser syd - flotte både til fots og med båt. Engø Gård er en lokal perle med mat i toppklasse, perfekt for kvelder eller selskaper.

STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport:

Gulv:

Støpte betongdekker med pussede overflater i entré, gang, kjøkken og alle oppholdsrom. Tregulv med vegg til vegg teppe på hems.

Vegger:

Laserte trepaneler og pussede og malte gipsvegger.

Himling:

Laserte trepaneler. Synlige limtrebjelker i stue/spisestue/kjøkken og trebjelker på soverom.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med glatte fronter med integrerte grep og børstede stålgrep. Benkeplater i kompositt med integrert oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Malte veggoverflater mellom benkeskap og veggskap. Underbelysning. Integrert induksjonstopp med avtrekksventilator med kullfilter, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Praktisk kjøkken med kjøkkenøy og åpen løsning mot spisestue/stue.

Bad:

Dusj/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter og integrerte grep. Heldekkende benkeplate i kompositt med integrert servant og 1-greps blandebatteri. Heldekkende veggspeil. Vegghengt toalett med innebygget TECE sisterne. Dusjhjørne med innebygget blandebatteri, hånddusj/regndusj og fastmontert dusjvegg i herdet glass. Opplegg for vaskemaskin. Flislagte gulv og vegger i dusjhjørne, ellers pussede og malte overflater. Pussede og malte himlinger med innfelte spotter. Elektriske varmekabler i gulv.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig hentet fra tilstandsrapport:

Taktekking:

Yttertaket er tekket med bølgede stålplater. Taktekking er ikke besiktiget pga. manglende forsvarlig adkomst, og derfor ikke nærmere vurdert. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Veggkonstruksjon:

Bærende isolerte stenderverkskonstruksjoner, belagt med fasadeplater, utvendig utforet med stående malt/beiset trepanel.

Takkonstruksjon/Loft:

Saltak oppført i isolerte trekonstruksjoner. Synlige limtredragere. Takkonstruksjonene i seg selv er ikke kontrollert da disse er igjenbygget. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Vinduer:

Vindusrammer og vinduskarmer med stålprofiler og 2-3-lags isolerglass merket 2018.

Entrédør/terrasedører:

Entrédør og terrasedører med dørrammer og dørkarmer med stålprofiler og 2-3-lags isolerglass merket 2018. Heve-/skyvedører i stue og hovedsoverom, ellers ordinære slagdører med isolerglass i entré, spisestue og to soverom.

Terrasse:

Støpt betongterrasse rundt hele fritidsboligen. To overbygde terrasser, én ved stue (ca. 18 m²) og én ved hovedsoverommet (ca. 13 m²). Direkte adkomst til hage fra alle terrasser. Støpt dekke ved utedusj.

Utvendige trapper:

Trapp til fritidsboligen forankret med bjelkesko til fjell. Trappen er oppført i impregnerte trekonstruksjoner. Ifølge tilstandsrapporten er det ikke montert rekkverk eller håndløper (TG3 - sikkerhet). Se tilstandsrapport for vurdering, tiltak og kostnadsoverslag.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

Tilstand (tilstandsrapport 30.06.2026):

- TG3: Utvendig trapp mangler rekkverk og håndløper.
- TG2 blant annet: entrédør og dør til dusj/wc som subber i terskel, manglende tetting mellom gulv og vegg, manglende dokumentasjon på radonsperre, avvik på våtromsventilasjon, ingen synlig komfyrvakt, kjøkkenavtrekk med kullfilter/omluft. Enkelte konstruksjoner er ikke undersøkt (bl.a. taktekking og varmtvannsbereder). Se vedlagt tilstandsrapport for full oversikt.

BESKRIVELSE

Fritidsbolig

INNHold

1. etasje: Entré, gang, stue/spisestue/kjøkken, dusj/wc og 3 soverom.

Hems: Hemsstue.

Annet: Frittstående utebod/redskapsbod på ca. 9 m².

VEI, VANN, AVLØP

Felles privat adkomstvei frem til offentlig vei. Eiendommen har tinglyste veirettigheter (bl.a. 1989/9125, 2011/872664 og 2016/681814) knyttet til adkomst over naboeiendommer/fellesområde; se heftelser i salgsoppgaven og tinglyste dokumenter. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger (og fellesledninger) til offentlig nett. Ifølge tilstandsrapporten er det blant annet pumpekummer til tilkoblingspunkt i vei. Private stikkledninger vedlikeholdes for eiers regning.

PARKERING

Parkeringsområde på østsiden, rett ved trappen som leder opp til hytta. Ifølge tilstandsrapporten har eier rett til parkering på felles tomt tilhørende Kråkere Gård. Elbillader er ikke innlagt, men det er mulig å tilrettelegge for dette for ny eier. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger er tilbudt boligselgerforsikring via Söderberg & Partners. Status på forsikringsdekning avklares fortløpende (premietilbud kan ha utløpt 6-månedersvindu fra oppdragsinngåelse). Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i egenerklæring og vilkår før budgivning.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen ligger i et regulert område og omfattes av reguleringsplanen T2 – Kråkere, med formål hyttebebyggelse samt felles adkomst og parkering. Det foreligger ingen gjeldende planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Eiendommen omfattes også av kommuneplanen vedtatt 06.09.2023.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

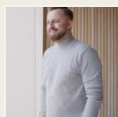
* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:
Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eiegenomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eiegenomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiegenomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

ANSVARLIG MEGLER



Tommy Friestad

Gründer / Markedsfører / Eiendomsmegler MNEF / Partner
+47 959 95 320
tommy@boaeiendom.no

Referat fra Årsmøtet i Tjømekollen Vel 20. juni 2026

Sted: Kirkestua, Tjøme kirke – kl. 11:00

Hedring av Vidar Lønn-Arnesen og Aram Vaughan

Vidar Lønn-Arnesen og Aram Vaughan ble minnet med 1 minutt stillhet.

Sak 1 – Godkjenning av innkallelse og dagsorden

Innkallelse og dagsorden ble godkjent.

Bjørn Liane foreslår å stokke om på dagsorden.

Morten V sier at innkomne forslag skal stemmes på etter andre saker. Vi følger derfor sakslisten.

Etter pausen ble det av styreleder likevel besluttet å stokke om på sak 15 og 16.

Sak 2 – Navneopprop

Det ble foretatt navneopprop med følgende resultat:

- 18 hytter var fysisk representert, 4 hadde stedfortreder med fullmakt, (Anette Dietrichson Bruun for hytte 47, Stein Sætersdal for hytte 35, Vibke Lilleby for hytte 48, Kjersti Lønn-Arnesen for hytte 31), til sammen 22
- Fem- 5 - hadde gitt fullmakt til annen hytteeier/til Styret /avgitt forhåndsstemme, til sammen 27 stemmeberettigede. 9 hytter var ikke representert.

Årsmøtet ble erklært beslutningsdyktig.

Sak 3 – Valg av møteleder

Styreformann Stein Sætersdal ble valgt til møteleder.

Sak 4 – Valg av referent

Styremedlem Anette Dietrichson Bruun ble valgt til referent.

Sak 5 – Årsrapport fra styret

Årsrapport fra styret ble gjennomgått.

Kjersti Lønn-Arnesen foreslår å gjeninnføre at de som ikke deltar på dugnad bidrar med kr 500,-. Årsmøtet var positive til dette i en provisorisk avstemning,

Det foreslås å fremme dette som et forslag til vedtak på neste års årsmøte.

Sak 6 – Godkjenning av årsrapport

Årsrapporten ble enstemmig godkjent.

Sak 7 – Regnskap 2025/2026

Regnskapet for perioden ble gjennomgått ved kasserer Morten Viul.

Kommunens refusjonsordning for tilkobling til offentlig kloakk ble avvirket den 31.12.25, og vi rakk akkurat å få refusjon for kloakkprosjektet.

Det er betalt ut refusjon beregnet i prosent, til alle hytteeiere, for å oppnå rettferdig fordeling.

Vedtaket fra i fjor om å flytte kr 150.000,- fra fellesfond til kloakkprosjektet ble ikke gjennomført, ettersom dette ikke ble nødvendig.

Ingen spørsmål til regnskapet.

Sak 8 – Godkjenning av regnskap 2025/2026

Regnskapet ble enstemmig godkjent.

Sak 9 – Budsjett og kontingent 2026/2027

Styrets forslag til budsjett og kontingent ble gjennomgått ved Morten Viul.

Petter Schulte informerte om problemer med mye vann i avløpet i år. Feilen er funnet, ingen varsler er pr dato for årsmøtet kommet etter vi har påpekt de problemene som har vært. Strømregningen vil gå ned når dette er løst.

Bjørn Liane foreslår å sette av en buffer/gi Styret en mulighet til å forvalte en buffer utover budsjettet for eksempel kr 20 000,- - kr 30 000,-.

Morten opplyser at fondet er en buffer. Styret kan bruke av dette når det er snakk om mindre beløp.

Det foreslås at det settes av penger til drift av kloakkanlegget/pumpene, for eksempel serviceavtale med pumpeleverandøren.

Det vil bli inngått serviceavtale og sum ca. 7000,- kan avsettes i neste budsjett.

Budsjettet ble enstemmig godkjent.

Sak 10 – Informasjonsaker

Det ble informert om at medlemmer som ønsker å delta på årets dugnad kan melde seg på liste hos Petter Schulte.

Behandling av saker med forslag til vedtak

Sak 11 – Tvist om betalingskrav – utbedring av privat stikkledning hytte 46

Bakgrunn: Saken gjelder et betalingskrav til hytte 46 (Pär Nygren og Janne Skranes) på kr 22 544 for strømpekjøring, provann og prøvegraving på hytteeiers private stikkledning, i forbindelse med vellets felles vann- og avløpsprosjekt. Styret presenterte sin redegjørelse. Nygren var forhindret fra å møte, men har gitt Bjørn Hansen fullmakt til å stemme på sine vegne. Nygrens saksfremstilling ble gjengitt som vedlegg 5 til innkallingen. Medlemmene ble informert om at de kunne få alle 11 vedlegg på forespørsel.

Debatt: Debatt:

Bjørn Hansen, som fullmektig for Nygren, leste opp et skriftlig innlegg fra Nygren med hans fremstilling av saken. Innlegget inneholdt blant annet:

- Kritikk av at styret ikke hadde videresendt alle de vedleggene til Nygrens fremstilling til samtlige hytteeiere.
- Argumentasjon for at bruksavbruddet inntraff etter at selve rørfornyingsarbeidet var avsluttet, og at det derfor ikke var omfattet av kontraktens bestemmelse om at det ikke kan være forbruk på ledningen mens arbeidene pågår.
- Et synspunkt om at det er styrets ansvar å ivareta hytteeierne interesser i forhold til entreprenøren.

Petter Schulte opplyste at det i perioder har vært omfattende korrespondanse mellom flere parter i denne delen av prosjektet og at dette hadde tatt mye tid.

Petter opplyste at fakturaen ble fremsatt i januar fordi innbetaling til AOL måtte være gjort før årsskiftet for at vellet skulle kunne motta kommunalt tilskudd.

Bjørn Liane ga uttrykk for at han hadde opplevd utfordringer knyttet til leverandøren (Serwent) som utførte strømpekjøringen.

Avstemning: Møtet voterte over to alternativer:

- **Alternativ A (styrets forslag):** Tilbakebetal kr 6250,- prøvegraving, oppretthold kr 16 294,-. Motkrav fra Nygren tas ikke til følge.
- **Alternativ B (forslag fra Nygren):** Tilbakebetal hele kr 22 544,-.

Før votering ble det bemerket av Bjørn Liane at det burde være skriftlig avstemning ved mer enn ett forslag. Det ble derfor besluttet å gjøre 2 muntlige avstemninger, og det kom ingen protester på dette.

Vedtak – sak 11:

Alternativ A fikk flertall og ble vedtatt.

Alternativ A ble vedtatt, det ble tellet opp 23 stemmer.

Alternativ B fikk 1 stemme

Vedtakets innhold:

- Vellet tilbakebetaler kr 6250,- til eier av hytte 46 for prøvegraving, ettersom hytteeier ikke ble varslet om risikoen ved denne.
- Det øvrige kravet på kr 16 294,- opprettholdes og tilbakebetales ikke.
- Motkravet fra Nygren tas ikke til følge.
- Styret følger opp eventuelle gjenstående tekniske forhold overfor entreprenør dersom det er grunnlag for det.
- Styrets forslag er vedtatt med 23 mot 1 stemmer

Sak 12 – Vedtektene – nytt punkt under § 7

Styrets forslag om å legge til punkt 7.7 ble presentert:

«Saker som ønskes tatt opp på ordinær generalforsamling i juni skal være styre i hende senest 15. mai.»

Det ble pekt på at gjeldende § 7.1 allerede regulerer tidslinjen for innkalling til ordinær generalforsamling: møtet skal avholdes innen utgangen av juni, tid og sted bekjentgjøres med minst fire ukers varsel, og dette varselet skal angi fristen for innlevering av forslag til saker. Den etterfølgende innkallingen, som angir de konkrete sakene til behandling, skal være tilgjengelig for medlemmene minst én uke før møtet.

Bjørn Liane mente at styrets forslag til nytt punkt 7.7, med en fast frist 15. mai, ikke nødvendigvis harmonerte med § 7.1, ettersom fristen etter denne bestemmelsen skal fastsettes i det årlige varselet og dermed kan variere fra år til år.

Morten Viul viste til at styret i år fulgte denne praksisen ved å sende forhåndsvarsel i februar og påminnelse i april, med frist 1. mai for innmelding av saker. Han foreslo at styret i stedet arbeider videre med en eventuell presisering av § 7 til neste ordinære årsmøte, og at et eventuelt forslag sendes medlemmene senest 1. mai i forkant av neste årsmøte.

Vedtak – sak 12 (uendret fra forrige utkast):

Styret trakk forslaget om nytt punkt 7.7. Styret vil i stedet vurdere en eventuell presisering av § 7 til behandling på neste ordinære årsmøte, og fortsetter praksisen med forhåndsvarsel og påminnelse om frist for innmelding av saker, i tråd med § 7.1.

Vedtak – sak 12: *Forslaget trekkes, og Styret vil vurdere saken til neste årsmøte.*

Sak 13 – Vedtektene – endring av § 6

Styrets forslag om å oppdatere § 6 ble presentert. Den oppdaterte teksten utvider overskriften til «Kontingent og utgifter vedtatt av generalforsamlingen og Styret» og innfører eksplisitt at også fakturaer kan ilegges sanksjoner ved manglende betaling.

Bjørn Liane foreslo å stryke ordet «og styret» fra den foreslåtte teksten i § 6.1, under henvisning til at en slik formulering etter hans oppfatning ville innebære en utarming av generalforsamlingens myndighet. Liane rettet i den forbindelse kritikk mot styrets håndtering av hans innspill, både i denne konkrete saken og mer generelt. Styret opplyste at det ikke hadde innvendinger mot å stryke ordet «styret» fra bestemmelsen, men valgte etter den videre debatten å trekke forslaget til vedtak.

Vedtak – sak 13:

Forslaget trekkes, og Styret oppfordres til å komme med forslag til mer gjennomarbeidet formulering neste årsmøte.

Vedtatt på akklamasjon.

Sak 15 – Saker meldt inn av medlem (Liane) Rekkefølge sak 14 og 15 ble byttet om etter oppfordring fra Liane

Forslag Stein til oppdatert tekst: Liane redegjorde for sitt ønske om en mer detaljert gjennomgang av prosjektrengskapet, med særlig vekt på fordelingen av provann-kostnadene. Styret ved Petter Schulte opplyste at en slik gjennomgang er praktisk gjennomførbar, men vil kreve noe tidsbruk fra styrets side. Vibeke Lilleby ga uttrykk for at hun oppfattet de reiste spørsmålene som detaljer av mindre betydning, og at hun mente prosjektet samlet sett var godt gjennomført.

Petter Schulte opplyste om at Liane har fått omfattende dokumentasjon på forespørsel, langt mer enn øvrige hytteiere og at han har brukt svært mye tid på dette.

Følgende saker meldt inn av Liane ble behandlet:

- Detaljert gjennomgang av prosjektrengskapet for kloakkprosjektet, fordelt på hovedledning, stikkledninger og vanntilførsel, inkludert MVA-refusjon og kostnadsfordeling. Forslaget trekkes av BL, ettersom han ser at Styret ikke er forberedt på å gå gjennom regnskapet.
- Gjennomgang av styrets kommunikasjon med medlemmene gjennom kloakkprosjektet. Ble ikke nærmere diskutert.
- Etablering av frivillig medlemsliste i tråd med GDPR. Dette har vært stemt over tidligere, men er blitt nedstemt.

Vedtak – sak 15: Forslagene fra Liane ble ikke vedtatt. 1 stemme for.

Sak 14 – Styrets ansvarsfrihet

Styreleder redegjorde for hva ansvarsfrihet innebærer: at årsmøtet godkjenner styrets forvaltning i perioden og fritar styrets medlemmer for personlig ansvar for de disposisjoner årsmøtet er gjort kjent med.

Morten Viul minner om at man har bommet med 1,5% på vedtatt budsjett og at det er sjeldent bra.

Vedtak – sak 14: Årsmøtet ga det avtroppende styret ansvarsfrihet for forvaltningen av vann- og avløpsprosjektet i perioden. Ingen stemmer imot dette

Sak 16 – Valg av styremedlemmer

Styreleder redegjorde for valgkomiteens innstilling og bakgrunn:

- Kjetil Buer og Stein Sætersdal ble innvalgt på to år på forrige ordinære årsmøte og fortsetter.
- Anette Dietrichson Bruun stiller ikke til gjenvalg av tidsmessige årsaker.
- Petter Schulte ønsker å fortsette.
- Henning Grorud foreslås som nytt styremedlem. -
- Morten Viul bistår som kasserer i ett år til.

Vedtak – sak 16: Petter Schulte ble gjenvalgt og Henning Grorud ble valgt som nytt styremedlem.

Vedtatt med akklamasjon

Det nye styret består av:

- Stein Sætersdal (formann)
- Kjetil Buer
- Petter Schulte
- Henning Grorud

Morten Viul bistår styret som kasserer i ett år til.

Irene Hagen tok opp spørsmålet om MVA-refusjon, og mente styret kunne hatt mindre arbeid med dette dersom man i større grad hadde benyttet kompetansen blant medlemmene i vellet.

Hallgeir Storvik, som sammen med Anette Dietrichson Bruun og Stein Sætersdal utredet spørsmålet om MVA-refusjon i fjor, herunder med bistand fra advokat, opplyste at saken den gang ble grundig vurdert, og at innspill fra Bjørn Liane også ble tatt med i vurderingen. Forslaget om at vellet selv skulle gjennomføre en slik prosess ble nedstemt på forrige årsmøte, med kun én stemme (styreleder) for. Storvik mente konklusjonen var fornuftig på det tidspunktet, ettersom det ble vurdert som en betydelig arbeidsbelastning og forpliktelse for styret.

Morten Viul opplyste at saken ble tatt på alvor i sin tid, men at advokaten ikke ga en klar anbefaling om å gjennomføre og forplikte vellet til dette i en periode på minst ti år.

Liane uttalte at han gjerne ville ha ledet et slikt arbeid, men opplevde at hans innspill ikke ble tilstrekkelig hørt.

Avslutning

Anette Dietrichson Bruun mottok en gave, og minnet om at vellet måtte ta godt vare på de øvrige, dyktige Styremedlemmene slik at de ble sittende så lenge som mulig.

Ingrid Berget mente Styret burde fått en påskjønnelse for arbeidet som er gjort i denne perioden. Det foreslås å fremme dette som et forslag til vedtak på neste års årsmøte.

Årsmøtet ble hevet kl. 13:08

Dugnad etter møtet:

Petter har ansvar for kvistmaskinen ved søppelkassene. Bryggekomite skifter ut utriggere.
Tjøme, 20. juni 2026

Anette Dietrichson Bruun
Referent

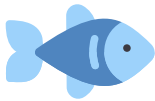
Stein Sætersdal
Protokollvitne

Nabolagsprofil

Tjømekollen 53

Avstand til sjø

139 m



Offentlig transport

✈ Sandefjord lufthavn Torp	47 min 🚗
🚆 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	26 min 🚗 16.9 km
🚆 Mågerøkrysset Linje 02, N02	18 min 🚶 1.6 km
🚆 Fredheim Linje 02, N02	21 min 🚶 1.9 km

Avstand til byer

Tønsberg	24 min 🚗
Skien	1 t 23 min 🚗
Oslo	1 t 38 min 🚗
Stavanger	269 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Rema 1000 Tjøme	8 min 🚗
🚗 Engø Gård, Tjøme	10 min 🚗

Havner i området

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



Aktiviteter

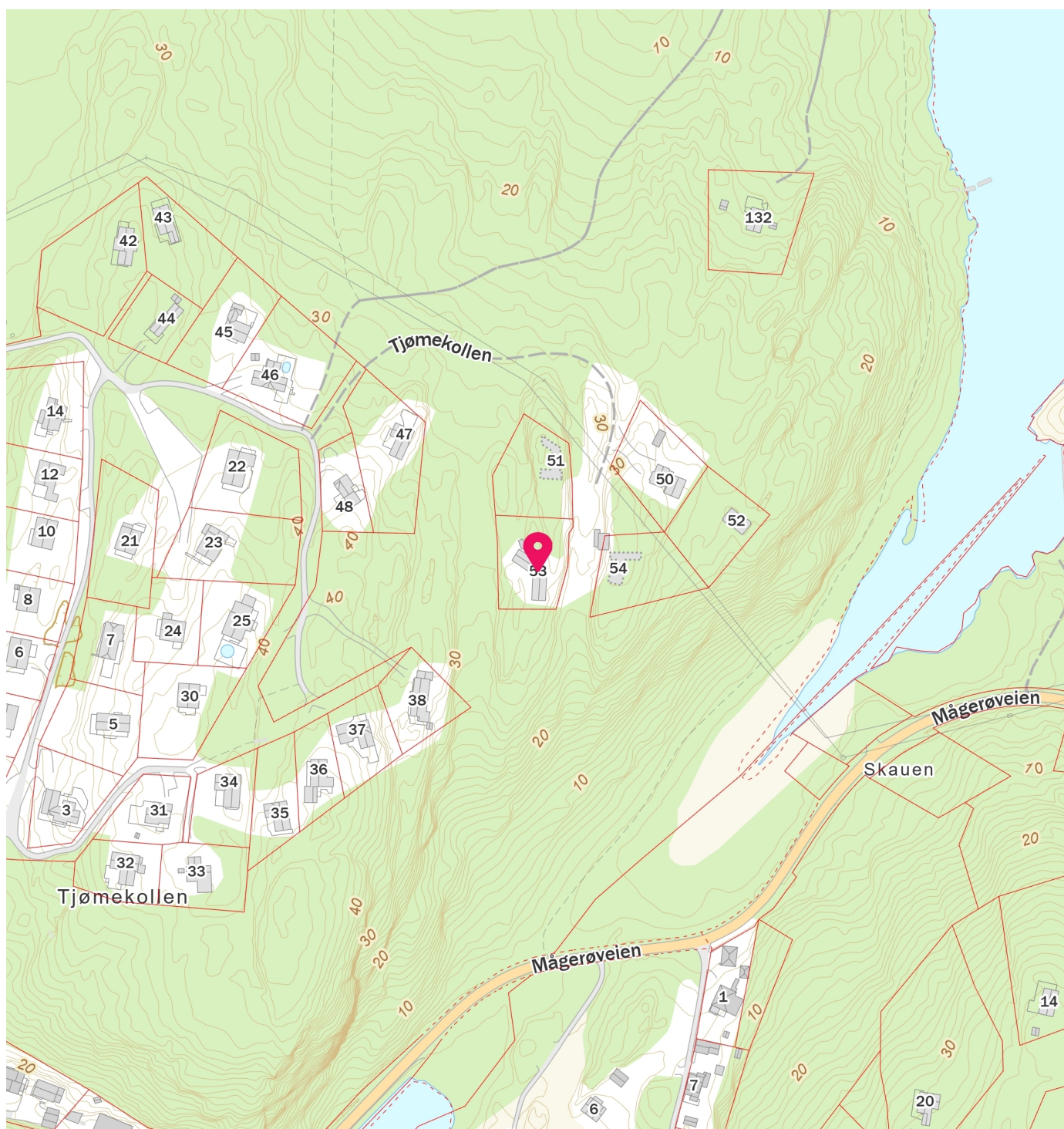
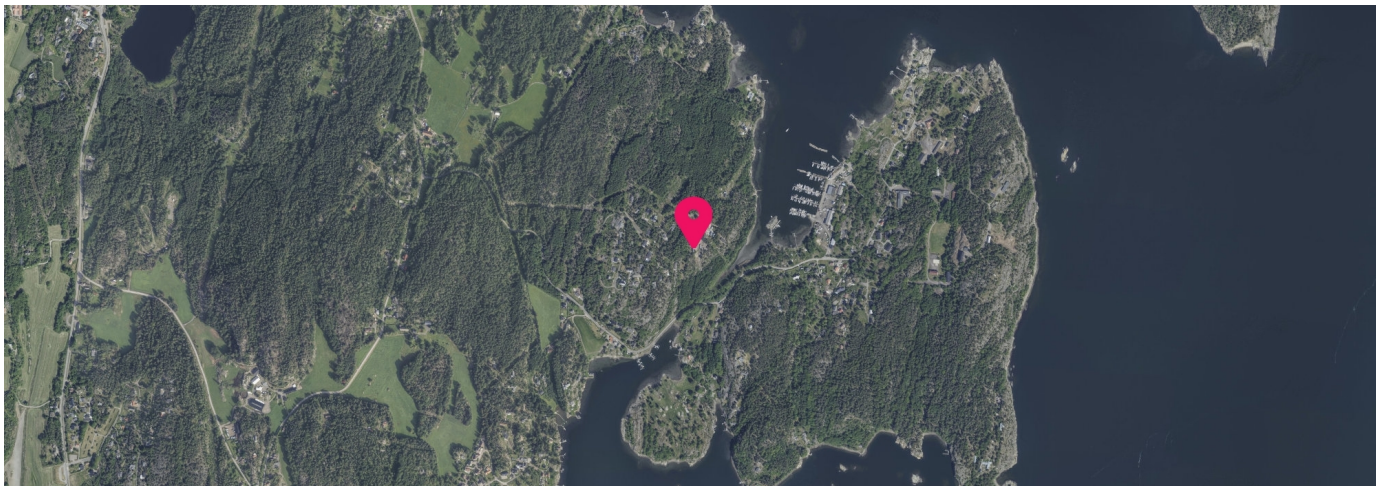
Paradisbukta badeplass	4.4 km
Tjøme Skatepark	8 min 🚗
Svelvikstranda badeplass	8 min 🚗
Bustein Nord badeplass	5.9 km
Bustein Vestre badeplass	6 km
Tjøme Golfklubb	10 min 🚗
Ormlet badeplass	11 min 🚗
Nøtterøy Ridesenter	13 min 🚗

Sport

🏀 Tjøme ungdomsskole gymsal Aktivitetshall	8 min 🚗 4.8 km
🏀 Tjømehallen Aktivitetshall	11 min 🚗 6.9 km
🏊 Fokus Treningssenter	8 min 🚗
🏊 ENERGY Fitness Borgheim	15 min 🚗

Dagligvare

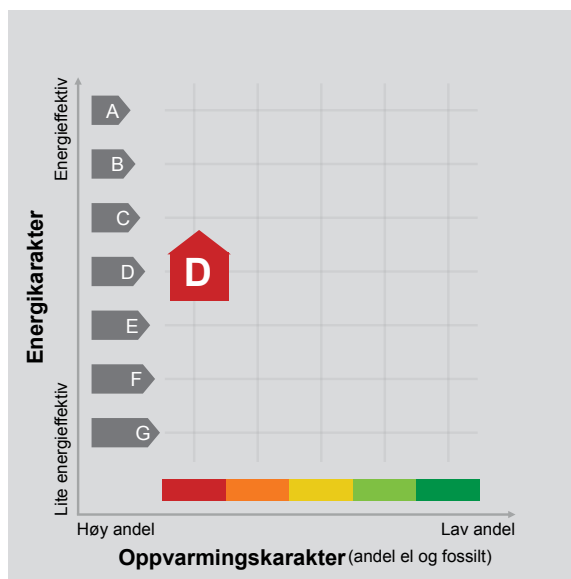
Coop Extra Tjøme PostNord, søndagsåpent	8 min 🚗 4.8 km
Rema 1000 Tjøme Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min 🚗 4.9 km



ENERGIATTEST



Adresse	Tjømekollen 53
Postnummer	3145
Sted	TJØME
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	213
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300658750
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-121201
Dato	16.05.2025



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

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

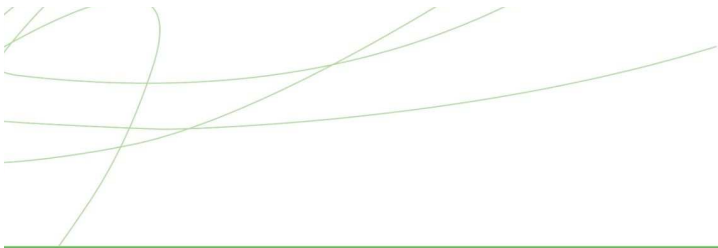
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

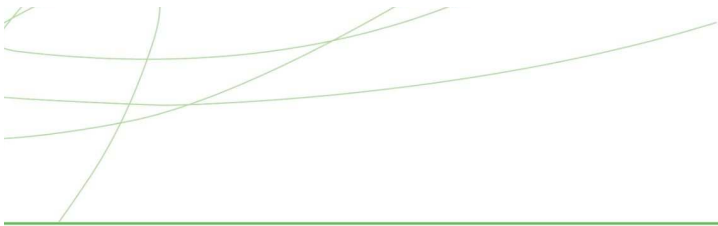
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Bruk varmtvann fornuftig

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

- Redusér innetemperaturen
- Slå el.apparater helt av

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2018
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 140
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tilstandsrapport

📍 Tjømekollen 53, 3145 TJØME

📖 FÆRDER kommune

gnr. 211, bnr. 213

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 26.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 12018-25073

Eiendomsverdi ref nr: LE1457

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



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.

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot

jan.nic@taksering.as

930 44 336



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 byggregler

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Nyoppført fritidsbolig i 2018. Fritidsboligen er pent holdt. På generelt grunnlag må det påregnes noe overflatebehandlinger ved kjøp av brukte boliger/fritidsboliger. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Fritidsboligen er tegnet av Skapa Arkitekter. Oppføring er av fritidsboligen er utført av Olaf B Terjesen AS.

Rapporten gir en enkel beskrivelse av bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og tekniske installasjoner. Rapportens referansenivå er fritidsboligens oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befarings og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet, uten registrerte avvik. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

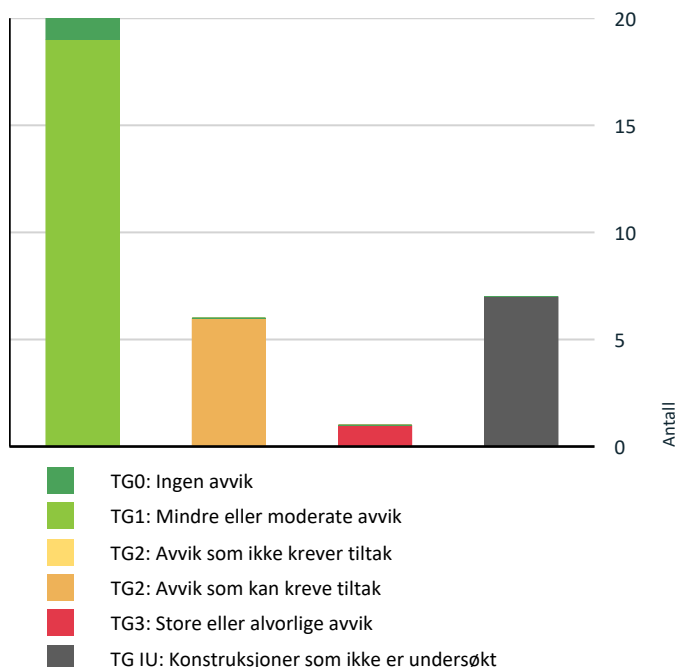
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

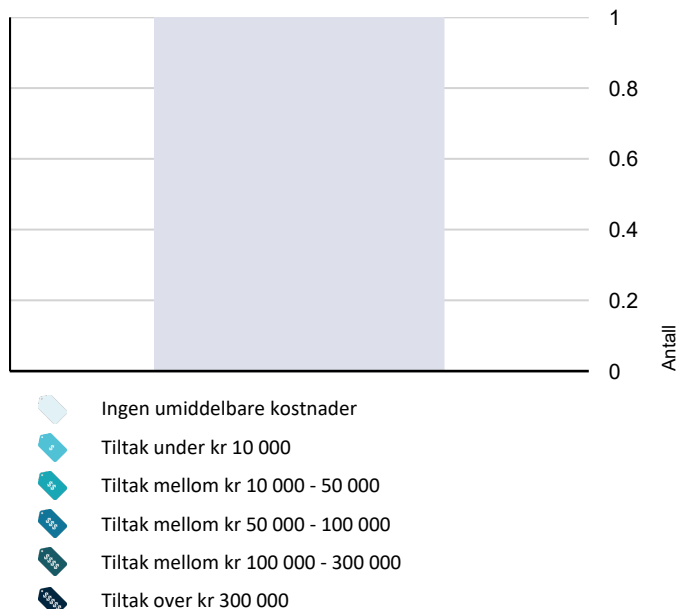
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Det er ikke

opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapporten er basert på gitte opplysninger av eier og vurdert ut fra forelagte opplysninger.

* Denne rapporten gjelder for boliger i andels-, aksjelag eller boligsameie hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Ved kjøp av eldre objekter må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskiller/dekke, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Forøvrig henvises det til rapportens enkelte punkter. Datidens byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at objektets standard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeskikk. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

* Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på

Sammendrag av boligens tilstand

bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også, så godt det lar seg gjøre, gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre visse rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad TG3.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

 TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
 TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
	Utvendig > Takteking	Gå til side
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > dusj/wc > Hulltaking i tilliggende konstruksjon	Gå til side
 TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
	Utvendig > Entrédør/terrassedører	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Innvendig > Radon	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

 **Kjøkken > 1. etasje > stue/spisestue med åpent kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. etasje > dusj/wc > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2019

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med bølgede stålplater.

Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, og derfor ikke nærmere vurdert.

Merknad:

Det er ikke snefangere montert på yttertaket. Forholdene er ikke videre undersøkt.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak oppført i isolerte trekonstruksjoner. Synlige limtredragere.

Takkonstruksjonene i seg selv er ikke kontrollert da disse er igjenbygget.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bærende isolerte stenderverkskonstruksjoner, belagt med fasadeplater, utvendig utført med stående malt/beiset trepanel.

Merknad:

Stedvis noe tørtsprekker/solsprekker i panelkledningen.

Det er stedvis skjolder på utvendige trepaneler. Dette er å anse som normalt for denne type konstruksjoner og trevirke.

Tilstandsrapport



! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vindusrammer og vinduskarmer med stålprofiler og 2-3-lags isolerglass merket 2018.

Normal brukstid/levetid for vindusrammer i tre er 20-60 år.

Normal brukstid/levetid for isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglassene er knust/punkterte. Punktering er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Vinduene og isolerglassene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

Det er normalt at vindusrammer/vinduskarmer og isolerglass kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

! TG 2 Entrédør/terrasedører

Beskrivelse

Entrédør og terrasedører med dørrammer og dørkarmer med stålprofiler og 2-3-lags isolerglass merket 2018. Heve-/skyvedører i stue og hovedsoverom, ellers ordinære slagdører med isolerglass i entré, spisestue og to soverom.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglassene er knust/punkterte. Punktering er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Terrassedørene og isolerglassene vurderes å være i funksjonell stand.

Det er normalt at terrasedører, dørrammer og dørkarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entrédør subber i terskel og er treg å lukke og åpne. Synlige slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør bør justeres.

Tilstandsrapport



Terrasse

Beskrivelse

Støpt betongterrasse rundt hele fritidsboligen. To overbygde terrasser, én ved stue og én ved hovedsoverommet. Direkte adkomst til hage fra alle terrasser. Overbygde terrasser er målt til ca. 18m². ved stue og ca. 13m². Støpt dekke ved utedusj.

Merknad:

Det er stedvis registrert mindre svinnsprekker i betongdekket. Dette er å anse som normalt for støpte dekker.



Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trapp til fritidsboligen forankret med bjelkesko til fjell. Trappen er oppført i impregnerte trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk i trappen.

Det er manglende håndløper i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk bør av sikkerhetsmessige grunner monteres.

Håndløper bør av sikkerhetsmessige grunner monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Støpte betongdekker med pussede overflater i entré, gang, kjøkken og alle oppholdsrom. Tregulv med vegg til vegg teppe på hems.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:

Det er stedvis registrert mindre svinnsprekker som ikke er å anse som unormalt i støpte dekker.

*

Laserte trepaneler og pussede og malte gipsvegger.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsrapport

*

Laserte trepaneler.

Synlige limtrebjelker i stue/spisestue/kjøkken og trebjelker på soverom.

Himlingshøyde til trebjelker på soverom er målt til 2.38 meter.

Himlinger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at himlingsoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Himlingshøyde under mønet i stue/spisestue/kjøkken og hovedsoverom er målt til ca. 4,96 meter.

Himlingshøyde under bjelkelag i stue/spisestue/kjøkken og to soverom er målt til ca. 2,37

Himlingshøyde under mønet på hems er målt til ca. 2,28 meter.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i uisolert trebjelkelag, synlig fra himling på to soverom.

Gulv mot grunn i støpte betongkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende tetting mellom støpte dekker og veggkonstruksjoner og vindusrammer. Synlig isolasjon og glipper på 10-20mm. langs støpt gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tetting av mellomrom mellom støpte dekker bør etableres med ekspanderende tettemasse/silikon. Bakgrunn for behov for tetting er grunnet synlig isolasjon, fuktsperre og tetting for eksempel for maur.

Radon

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Løs og flyttbar enkel stige til hems.

Flettet rekkverk på hems med malte stålrammer. Åpent ned til gang og stue/spisestue.



Tilstandsrapport

Innvendige dører

Beskrivelse

Skyvedører og slagdør med malte glatte overflater.

Dører som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, dørrammer og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

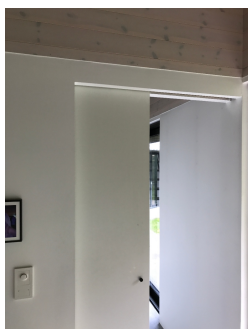
- Det er avvik:

Dør til dusj/wc subber i terskel og er treg å lukke og åpne. Synlige slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør bør justeres.



Garderobeskap, reoler og hyller

Beskrivelse

Skyvedørgarderobe med klesheng, hyller, skuffer og dører med speil og glatte overflater.

Garderobeskap synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Avsatt plass for garderobeskap på soverom.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > DUSJ/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er nytt i 2019.

Dokumentasjon er ikke fremvist. Oppbygning av gulv, vegger og tak er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flisbelagte veggoverflater i dusjhjørne, ellers pussede og malte overflater.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:

Vindu er plassert i våtsone. Forutsettes montert iht. forskrift og i fuktbestandige materialer. Ingen synlige avvik registrert ved befaring. Det er foretatt søk med fuktindikator i våtsone på baderom. Det er ikke funnet nevneverdige utslag ut over hva som kan forventes på våtrom. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er en fuktindikator som dras over overflaten i våtsone. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

-

Pussede og malte himlinger.

Innfelte spotter (spotter er ikke kontrollert, se pkt. elektrisk anlegg).

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flibeslagt gulv.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

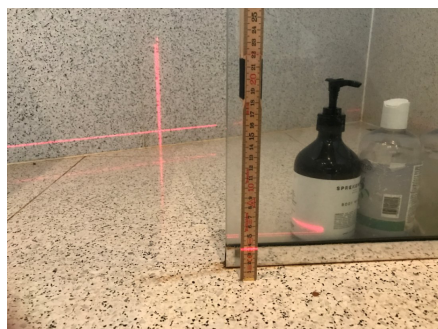
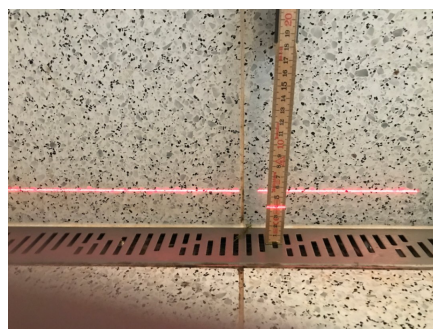
Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Gulvkonstruksjon og fall

Beskrivelse

Støpt betongdekke med fliser. Gulvet fremstår med tilstrekkelig fall for lekkasjevann og forbruksvann til sluk. Dusj direkte på gulv i skrånende dusjsone. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved dørterskel er kontrollert med krysslaser og vater.



1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig åpent rennesluk i dusj. Synlig plastsluk med vannlås, klemringsfunksjon og fiberduk/membran.

Sluk, membran og tettesjikt er kontrollert og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > DUSJ/WC

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter og integrerte grep. Heldekkende benkeplate i kompostitt med integrert servant og 1-greps blandebatteri. Heldekkende veggspil. Vegghengt toalett med innebygget TECE sisterner. Dusjhjørne med innebygget blandebatteri, hånddusj/regndusj og fastmontert dusjvegg i herdet glass. Opplegg vaskemaskin.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal brukslitasje på innredninger. Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet brukslitasje tatt alder i betraktning.

TECE sisterner:

Vegghengte toaletter med innebygget TECE sisterner med utstyrt med Safetybag. Med Safetybag ledes eventuelt lekkasjevann fra sisternen direkte til toalettet. Toaletter med safetybag krever ikke lekkasjehull/spalte for lekkasjevann.

1. ETASJE > DUSJ/WC

Vegger, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Veggkonstruksjoner på dusj/wc forventes å være utført med våtromsplater med tetteremser og mansjetter med smøremembraner.

Vegger, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Veggkonstruksjonene er ikke videre undersøkt da membran og tettesjikt er skjulte.

TECE sisterner:

TG2:

Vegghengte toaletter med innebygget TECE sisterner med utstyrt med Safetybag, kan benyttes i våtrom med smøremembraner som tettesjikt foran sisternen, dersom det er enkel tilgang til utskifting av sisternen fra tilstøtende rom.

Sisternen er montert mot fast kjøkkeninnredning, og dokumentasjon på montering er ikke fremvist.

1. ETASJE > DUSJ/WC

Ventilasjon

Beskrivelse

Utlufting via vindu og dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet mangler gjennomluftingsspalte under dørblad.

Våtrommet mangler tilfredsstillende utlufting, feks. elektrisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Gjennomluftingsspalte på min. 10mm. under dørblad bør etableres.
Tilstrekkelig utlufting bør etableres.

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Varme

Beskrivelse

Elektriske varmekabler i gulv.

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG IU Hulltaking i tilliggende konstruksjon

Beskrivelse

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjonen. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Hulltaking er ikke utført i tilliggende konstruksjon. Våtrommets dusjsone vender mot yttervegg og plassbygget kjøkkeninnredning med bakplater. Våtrommet er å anse som nytt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE MED ÅPENT KJØKKEN

TG 1 Innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med glatte fronter med integrerte grep og børstede stålgrep. Benkeplater i kompositt med integrert oppvaskum og 1-greps blandebatteri. Malte veggoverflater mellom benkeskap og veggskap. Underbelysning. Integrert induksjonstopp med avtrekksventilator med kullfilter, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Praktisk kjøkken med kjøkkenøy og åpen løsning mot spisestue/stue

Det er normalt at kjøkkeninnredninger, benker og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med mindre bruksslitasje på kjøkkenbenker og kjøkkenfronter.

Merknad:

TG2:

Ingen synlig komfyrvakt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/SPISESTUE MED ÅPENT KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert avtrekksventilator med kullfilter i koketopp.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Det er kun ventilator med kullfilter på kjøkkenet, og ingen andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Nye typer benkeventilatorer basert på kullfilter regnes som meget effektive, så lenge intervall for utskifting/rens av kullfilter opprettholdes.

Ifølge bestemmelser i NS3600 skal TG2 settes dersom det ikke er ventilatorer med direkte utsug/avtrekk til en separat ventilasjonskanal. På tidspunkt for oppføring av denne bygningen var det vanlig med kullfilterventilator på kjøkken i tillegg til mekanisk avtrekk i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Det bør etableres direkte utsug via yttervegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Skjulte rørføringer i plast. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra hovedvannsintak frem til fordelingsstammer i fordelerskap. Synlige stengeventiler i fordelerskap. Synlig avrenningsrør fra fordelerskapet (ikke funksjonstestet).

Lekkasjevarsler/waterguard med automatisk stengeventil på inntaksvann i fordelerskapet.

Vannet var ved befaring avstengt. Stengeventilene er derfor ikke funksjonstestet.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Merknad:

Det er synlig rørfordelingsliste på skap plate. Selve rørene er ikke merket. Det anbefales å merke rørene.

Utedusj var ikke tilkoblet ved befaring, og er derfor ikke funksjonstestet.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk. Tilluft og utlufting via vinduer, terrassedører og veggventiler.

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført og fungerer tilfredsstillende. Kontrollmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Tilstandsrapport



Varme

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med varmekabler i støpt dekke.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er med stor sannsynlighet montert bak veggkasse på hems. Berederen er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Elektrisk anlegg

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

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

Skjult elektrisk spredernet. Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

Stikkprøvekontroll/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. Den bygningssakkyndige takstingeniøren har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillende forskriftens sikkerhetskrav.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Dette er en stikkprøvekontroll/forenklet kontroll. Den bygningssakkyndige takstingeniøren har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll, og har ikke løst eventuelle spotter eller beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG er satt på bakgrunn av fremvist dokumentasjon i www.boligmappa.no.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Røykvarsler og brannslukningsutstyr er påvist.

Tilstandsrapport

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det skal iflg. forskrift være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slukkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste røykvarslere ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pilen står på grønt og forseilingen er intakt.

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

TOMTEFORHOLD

! TG IU Drenering

Beskrivelse

Fritidsboligen er oppført på fjell grunn og selvdrenerende masser. Hagen er opparbeidet med plen. Det er ingen synlige ansamlinger av vann i hage eller på gressplen ved befarig.

Dreneringsforholdene på tomten er ikke kontrollert.

! TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fritidsboligen er oppført med støpt betongsåle på fast grunn/fjell.

Grunnforhold og fundamentering er ikke videre undersøkt da det ikke er gitt opplysninger eller mulig å kontrollere.

! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig/kommunalt vann og avløp med private stikkledninger og pumpekummer til offentlig tilkoblingpunkt i vei.

Rørføringer er ikke kontrollert da disse er nedgravd.

Bygninger på eiendommen

Sportsbod



Anvendelse

Byggeår

2019

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående utebod/redskapsbod med overbygget lagringsplass. Bod med overbygg er oppmålt til ca. 9m². Uteboden er oppført på støpt betongsåle. Boden er oppført i lakkerte stålkonstruksjoner.

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

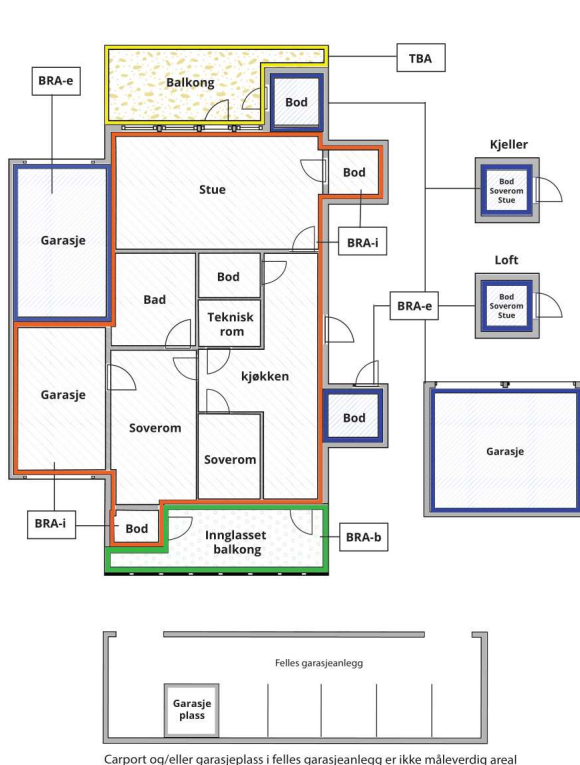
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	94			94	97		94
Hems	23			23		20	43
SUM	117				97	20	137
SUM BRA	117						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, stue/spisestue med åpent kjøkken, dusj/wc, 3 soverom		
Hems	Hemsstue		

Kommentar

Alle areal er ca. mål og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele nærmeste kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Alle arealer er oppmålt med digital 3D laserskanner, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Hoveddelen av hemsene er målbar. Takhøyden under mønet er målt til ca. 2,28 meter. Oppmålt gulvareal på hemsene er målt til ca. 43m². inkl. kasse for varmtvannsbereder.

Terrasser inngår i TBA arealet. Terrasse utenfor hytten er oppmålt til ca. 97,5m². Terrassene er oppmålt innenfor betongkant. Utvendig trapp er ikke medregnet i arealet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På grunn av bygningens utforming er det vanskelig å måle opp helt nøyaktig. Fritidsboligen er derfor oppmålt med digital 3D laser skanner. Ønskes det digital tilgang til filer eller mer detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Arealkontroll.no eller Alpha Taksering AS.

Lovlighet

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Sportsbod

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

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	117	0
Sportsbod	0	0

Kommentar

Fritidsbolig

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom vil med tid utgå ifbm. de nye reglene for arealmåling.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger fra 2012.

Fordelingen mellom BRA-i og BRA-e er basert på retningslinjer og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Sportsbod

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom vil med tid utgå ifbm. de nye reglene for arealmåling.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger fra 2012.

Fordelingen mellom BRA-i og BRA-e er basert på retningslinjer og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Jan Nicolai Aamot med utlånt nøkkel	Takstingeniør
26.6.2026	Jan Nicolai Aamot med utlånt nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	211	213	0	0	1509.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tjømekollen 53

Hjemmelshaver

Aram Zarkoob Vaughan og Mark William Vaughan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende fritidsbolig med stoer solrik terrasser på dels åpen skogstomt med utsyn. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet, noe tilbaketrukket. Umiddelbar nærhet til flotte tur og rekreasjonsområder. Kort vei til Mågerøkilen og Ødegårdskilen med bademuligheter og båthavner/bryggeplasser. Dagligvareforretning på Kjøpmannskjær ellers i Kirkebygda.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig/kommunalt vann via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig/kommunalt vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig/kommunalt avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig/kommunalt avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Åpen naturtomt med naturlig vegetasjon. Tomten er dels planert og beplantet med gressplen, ellers støpte betongterrasser rundt hele fritidsboligen og to overbygde terrasser. Utedusj og utebod. Hytten er sydvestvendt og ligger skjermet til.

Rett til parkering på felles tomt tilhørende Kråkere Gård iflg. eier.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold.

Det medfølger én båtplass i privat bryggeanlegg i Mågerøkilen iflg. eier.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank 1/Fremtind forsikring	25503285			
Kommentar Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Dokumenter/www.boligm appa.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2025	Rapportutkast3 godkjent av selgerne.
2	30.06.2026	Oppdatering av Tilstandsrapport fra 2025.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LE1457>

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

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

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 13.08.26

Gnr:	211	Bnr.:	213	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Tjømekollen 53						
Selger/Megler	BOA Eiendomsmegling						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt ☐	privat ☐

Avløp	kommunalt ☐	privat ☐						
<table border="1"> <tr> <td>Slamavskiller?</td> <td>Ja ☐</td> <td>Nei ☐</td> </tr> <tr> <td>Kommunal slamtømming?</td> <td>Ja ☐</td> <td>Nei ☐</td> </tr> </table>			Slamavskiller?	Ja ☐	Nei ☐	Kommunal slamtømming?	Ja ☐	Nei ☐
Slamavskiller?	Ja ☐	Nei ☐						
Kommunal slamtømming?	Ja ☐	Nei ☐						

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

Privat avløp	Minirensanlegg ☐	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	5442
Avløp	10236
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m ³ -pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon Tillegg+/fradrag- Helårs ☒ Sommer ☐	3130 -470
Feiing	
Merknad: Rabatt for felles beholdere	

Alle priser er inkl.mva.

Olje/parafin:

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

Merknad:

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

VEDTEKTER FOR TJØMEKOLLEN VEL

Dokument: TjkVedtekter.doc

Dokumentversjon: V3

30. juni 2017

Side 1 av 7

Vedtekter for Tjømekollen Vel

\$ 1. Navn

Foreningens navn er **Tjømekollen Vel**.

\$ 2. Formål og virkemidler

2.1

Velforeningens formål er å fremme medlemmenes felles interesse i området og virke for stedets sosiale og fysiske miljø og for hytteeiernes trivsel og tilfredshet. Medlemmene ønsker at Tjømekollen skal være et sted for ferie og fritid i et trivelig miljø med nærhet til sjø og skjærgård. Samarbeid og godt naboskap er viktige elementer i å skape et godt feriesamfunn med fornøyde hytteiere og naboer. Foreningen kan ta opp alle saker som kan fremme disse formål.

2.2

Foreningen er partipolitisk uavhengig.

2.3

Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

2.4

Foreningen skal søke å ivareta natur- og miljøvern hensyn i foreningens virkeområde og i den daglige drift.

\$ 3. Velforeningens område og anlegg

3.1

Velforeningens interesseområder omfatter hyttebebyggelsen på Tjømekollen (pt. 31 hytteeiendommer) med fellesarealer, båtplasser/brygger og badeplass i Vallekjær, badebrygge med badeplass i Mågerøkilen samt rettigheter til badeplass ved Kråkerøstranda.

Som del av ovennevnte inngår privat vei, vann og kloakkanlegg med tilknytning til hytteeiendommene. Det aktuelle området er i prinsippet vist på kartet i **Vedlegg** side 7.

Tjømekollens fellesareal er registrert som Gnr 11 Bnr 215.

3.2

Vedlikehold av kloakkanlegget frem til felles kum er hytteeiers ansvar. Vedlikehold og oppgradering av fellesanlegg vil bli administrert av Styret og kostnadene fordeles mellom hytteeierne.

\$ 4. Juridisk person

4.1

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

\$ 5. Medlemskap

5.1

Festekontraktene og eierkontraktene for hyttetomtene på Tjømekollen gir rett til båtfeste. Hyttene har fått tildelt spesifikke bryggeplasser.

5.2

Enhver hytteeier på Tjømekollen er pliktig medlem i foreningen. Det pliktige medlemskapet følger av festekontrakt, kjøpekontrakt eller annen skriftlig avtale for angjeldende tomt og fellesareal.

5.3

Ved eiendomsoverdragelse skal Styret meddeles om kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikter til å betale kontingent, inntre fra og med overtagelsen av eiendommen.

\$ 6. Kontingent

6.1

Generalforsamlingen fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de kostnader foreningen har hatt som følge av utgifter til fellesskapet.

6.2

Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsårets utgang, kan etter purring bli ilagt følgende sanksjoner/krav etter vedtak fra Generalforsamlingen:

- Krav om betaling med tillegg av påløpte renter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven)
- Bortfall av vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til Generalforsamling og Styret, samt valgbarheten til disse organer.

\$ 7. Generalforsamling

7.1

Velforeningens øverste myndighet er Generalforsamlingen. Ordinær Generalforsamling holdes innen utgangen av juni måned. Tid og sted bestemmes av Styret og bekjentgjøres med minst 4 ukers varsel. I varselet skal det angis hvilken frist som gjelder for innlevering av forslag som ønskes behandlet på Generalforsamlingen. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på Generalforsamlingen. Disse skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før møtet holdes. Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen

7.2

Alle Velforeningens medlemmer har adgang til Generalforsamlingen. Generalforsamlingen er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen har mer enn **en** stemme. Stemmegivning kan skje ved skriftlig fullmakt dog begrenset oppad til to fullmakter pr. fremmøtt person.

7.3

Generalforsamlingen behandler:

- Årsmelding fra Styret
- Regnskap
- Innkomne forslag
- Planer for kommende år og budsjett, herunder å fastsette kontingenten
- Valg av:
 - Leder (særskilt valg)
 - 2 styremedlemmer
 - Ett varamedlem
 - komiteer

7.4

Det velges en dirigent til å lede Generalforsamlingen og en eller to referenter. Dirigenten behøver ikke være medlem i foreningen. Generalforsamlingens beslutninger og dissenser som forlanges protokollert, sendes samtlige medlemmer. Leder og styremedlemmene velges for to år av gangen. Samtlige kan gjenvelges. Ingen kan ha samme styreverv lenger enn 6 år av gangen.

7.5

Stemmegivning på Generalforsamlingen. Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig, være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som er på valg/foreslått. Stemmesedler som er blanke eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, skal anses som ikke avgitt.

7.6

Generalforsamlingens beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Generalforsamlingen kan ved alminnelig flertallsvedtak kun fatte vedtak som faller innenfor foreningens normale formål.

\$ 8. Ekstraordinær Generalforsamling

8.1

Ekstraordinær Generalforsamling skal avholdes når Styret finner det påkrevd eller minst 10 medlemmer krever det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært Generalforsamling jfr. \$ 7. Innkallingsfristen er dog minst 14 dager.

\$ 9. Medlemsmøter

9.1

Medlemsmøter avholdes når Styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut.

\$ 10. Velforeningens ledelse (Styret)

10.1

Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom Generalforsamlingene. Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av foreningen.

10.2

Styret skal:

- iverksette Generalforsamlingens vedtak og bestemmelser
- stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser
- forvalte velforeningens eiendeler/eiendom, herunder føre kontroll med foreningens økonomi
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- etter beste evne oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter
- representere foreningen utad
- sørge for at foreningen er forsvarlig forsikret ut fra de verdier foreningen innehar og den virksomhet som bedrives

10.3

Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak fattet på Generalforsamlingen. Alle utbetalinger skal attesteres av leder eller kasserer før utbetaling. Uten samtykke fra Generalforsamlingen har Styret imidlertid ikke adgang til å treffe beslutninger av større betydning for foreningen, herunder salg og makeskifte av fast eiendom.

10.4

Styret holder styremøte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Varamedlemmer kan møte på samtlige styremøter, men har kun stemmerett når Styret ikke er fulltallig. Alle medlemmer har rett til innsyn i protokollene fra styremøtene. Innsyn kan nektes av Styret i enkeltsaker dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom Styret anser det å være til foreningens beste. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i Styrets arbeid mellom Generalforsamlingene.

10.5

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig. Eventuelle dissenser skal protokolleres.

10.6

Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er til stede. Leder, eller i hans/hennes fravær, nestleder, leder Styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettiget. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbelstemme.

10.7

Et styremedlem kan ikke avgi stemme i saker hvor dette har særinteresser på tvers av foreningens interesser.

\$ 11 Regnskap

11.1

Regnskapsåret går fra 1. mai til 30. april

11.2

Styret skal påse at regnskap blir ført.

\$ 12. Vedtektsendringer

12.1

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært Generalforsamling. Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom Generalforsamlingen ikke har besluttet noe annet. Vedtektsendringer vil aldri ha tilbakevirkende kraft.

\$ 13. Oppløsning/Sammenslutning/Deling

13.1

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinær Generalforsamling. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært Generalforsamling 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære Styret kan velges til avviklingsstyre og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

13.2

Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle et ideelt formål fastsatt av Generalforsamlingen. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

13.3

Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§12). Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som Generalforsamlingen skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

\$ 14. Bryggeanlegg

14.1

Retningslinjer for bruk og håndtering av bryggeanlegget er satt opp i eget dokument.

Båtplassene for medlemmene i Tjømekollen Vel følger den respektive eiendom og kan ikke selges. Plassen er gitt ved anskaffelse av hytte.

Dersom båtplass ikke ønskes benyttet, kan den utlånes til Velet etter nærmere skriftlig avtale med Styret.

Ved annen endring i bruk av plassen, f. eks. utleie eller utlån, skal Styret informeres.

\$ 15 Særskilte Bestemmelser

15.1

Generalforsamlingen har bestemt at området skal sperres med en bom som kan åpnes med fjernkontroll, mobiltelefon og nøkkel; Fjernkontroll kjøpes via styret.

Åpning med mobiltelefon krever at telefonnummeret er registrert i bomsystemet; styret administrerer adgangen.

15.2

På fellesområdet kan kun Store parkeringsplass benyttes til oppbevaring av båter. Slik oppbevaring skal fortrinnsvis begrenses til perioden 1. september til 23. juni.

15.3

Parkering av bil skal foregå på den enkeltes tomt eller på angitte parkeringsplasser. Parkering av campingvogn/bobil på fellesareal eller på den enkeltes tomt, lenger enn en lang weekend, kan bare gjøres med samtykke fra Styret. Parkeringen skal ellers være tidsbegrenset.

15.3.1

Snørydding til hytta er den enkelte hytteeiers ansvar. Styret skal sørge for nødvendig måking til parkeringsplassene.

15.4

Søppel skal kildesorteres i henhold til kommunens regler.

15.5

Grunneiere gir generell tillatelse til hogst på den enkeltes tomter og på fellesarealene. Grunneiere og medlemmene gir tillatelse til at Styret administrerer hogst på fellesarealene.

15.6

Fellesområdet Gnr/Bnr 11/215 administreres av Styret. Dette vil i praksis bety at enkeltmedlemmer ikke kan gjøre endringer på fellesområdet.

\$ 16 Dokumentstyring

Dokumentnavn/Filnavn: **TjkVedtekter**

Dokumentet eies og vedlikeholdes av Generalforsamlingen.

Dokumentet arkiveres i Velets papirarkiv og elektronisk i Velets elektroniske arkiv.

Denne versjon av dokumentet erstatter dokumenter av tidligere dato og versjon (V).

16.1

Historikk for dette dokument

Dato (DDMMMAAAA)	Beskrivelse av endring	Utført av	Versjon
01. juli 2011	Første utgave ble godkjent av Generalforsamlingen 18. juni 2011	BEE	V1
25. juli 2016	\$ 16.1 og 16.3 ble endret og godkjent av Generalforsamlingen 25. juni 2016. Vedlegg er oppdatert med link til offisielle kart	BEE	V2
30.juni 2017	\$ 14 godkjent slettet av enstemmig generalforsamling 24.juni 2014 \$ 15 blir da ny 14 osv.	MAV	V3

Vedlegg

Velforeningens interesseområder

Se kommunale kart for korrekte detaljer.

<http://kart.tonsberg.kommune.no/Geolnnsyn/?project=Tjome&zoom=16&lat=6557956.25204&lon=581372.05743&srs=EPSG:32632>

