



aktiv.

Hestehavna 3, 3145 TJØME

**Drømmen på Tjøme i bestmors  
hus | Familievennlig og sentralt |  
Garasje | Perfekt for  
golfentusiaster**



Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

## Tea Wærland

**Mobil** 930 50 261

**E-post** tea.werland@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 850 000,-  
**Omkostn.:** Kr 97 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 947 640,-  
**Selger:** Lise Bratseth Osnes

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1938  
**BRA-i/BRA Total** 109/129 kvm  
**Tomtstr.:** 730 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 255, bnr. 45  
**Oppdragsnr.:** 1312260043

# Drømmen på Tjøme?

Velkommen til Hestehavne 3. Når huset til "bestemor" selges i all sin prakt bør du følge med. Dette er en nydelig eiendom som bader i sol og landlige omgivelser, sentralt på Tjøme. Eiendommen er velstelt og velholdt tross sin alder. Boligen har den perfekte kombinasjon av det originale og bevarte sammen med det funksjonelle og mer moderne. Denne boligen er en flott mulighet for deg som drømmer om en klassisk Tjømeidyll, gjør mye eller lite - denne eiendommen er lett å bli glad i.

- Praktisk planløsning med godt potensial
- Funksjonelt kjøkken, delvis oppgradert ca. 2016
- Separat toalettrom og bad/vaskerom
- Fire soverom fordelt over to etasjer
- Rolig og hyggelig beliggenhet i et attraktivt område
- Idyllisk hage med gode solforhold
- Sjønært
- Golfbanen rett utenfor døren!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	50
Tilstandsrapport .....	53
Egenerklæring .....	77
Nabolagsprofil .....	88
Budskjema .....	167

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 109 kvm

BRA - e: 20 kvm

BRA totalt: 129 kvm

TBA: 23 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 kvm Vindfang, trapperom, toalettrom, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, stue

2. etasje

BRA-i: 32 kvm Trapperom, garderobe, 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 kvm

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 kvm Garasje, bod

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyden i boligen er lavere enn hva som er dagens anbefaling.

### Byggetegninger

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

- Det foreligger tegninger fra 1993 som viser at deler av stue og soverom i 1. etg. er

tilbygget og godkjent i 1993. Det foreligger

imidtild ikke tegninger av kjeller og planløsning av 2. etg., og det er således ukjent

om kjeller og 2. etg. er bygget og benyttet

iht. krav som var gjeldende i 1938. Vindfang er ikke tegnet inn på tegninger fra 1993,

og vindfang er trolig ikke søkt og

godkjent oppført.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

730 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen er har en pent opparbeidet hage med frukttrær og busker. Romslig plen som har god boltringsplass for barna.

Eiendommen har en grense som er nøyaktig og de 3 andre sidene er mindre nøyaktig.

### **Beliggenhet**

Velkommen til en perle på Tjøme - hvor skjærgårdslivet virkelig kan leves. Eiendommen ligger attraktivt til i et etablerte område på Tjøme - et av Vestfolds mest attraktive områder for både helårs- og fritidsbebyggelse. Her bor du i et fredelig og barnevennlig nabolag, samtidig som du har den vakre skjærgården tett på hverdagen.

Tjøme er kjent for sin unike kombinasjon av natur, sjø og gode solforhold, og området byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Fra boligen er det kort vei til sjø, badeplasser og turstier - perfekt for alt fra morgenbad og kajakkturet til rolige kveldsturer langs svabergene.

Er man glad i golf har du kort vei til golfbanen.

Nærområdet tilbyr en god balanse mellom ro og tilgjengelighet, med kort avstand til butikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud. I tillegg er det gode forbindelser til Tønsberg og resten av regionen, noe som gjør boligen velegnet også for pendling.

Dette er en ideell beliggenhet for deg som ønsker å bo landlig og sjønært, men samtidig ha enkel tilgang til hverdagens fasiliteter - et hjem hvor livskvaliteten står i sentrum.

Dette er beliggenheten for deg som søker det beste Tjøme har å by på - nær sjøen, tett på naturen og med en atmosfære som må oppleves.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Lindhøy barnehage (1-5 år) ca. 1 km  
Randineborg naturbarnehage (0-5 år) ca. 5.9 km

#### Skoler

Lindhøy skole (1-7 kl.) ca. 0.8 km  
Tjøme ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 1.6 km  
Nøtterøy videregående skole ca 14.3 km  
Færder videregående skole ca. 18.7 km

#### Skolekrets

Lindhøy skolekrets

#### Offentlig kommunikasjon

Buss: Tjøme kommunehus (Linje 02, N02, 022) ca. 0.1 km  
Tog: Tønsberg stasjon ca. 19.9 km  
Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 50 min med bil

#### Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

#### Type rapport

Tilstandsrapport

#### Byggemåte

##### ENEBOLIG

Rapporten omhandler en enebolig, med opprinnelse fra ca. 1938. Boligen er oppført i tre over grunnmur i sparesteinsbetong og lettklinkerblokker. Deler av stue og soverom i 1. etg. er tilbygg fra 1993. Garasje fra 2004 er oppført i tre over støpt plate på mark. Eiendommen fremstår som vedlikeholdt tatt byggeår i betraktning, men som det fremkommer av rapporten er det likevel behov for en del utbedringer og oppgraderinger. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en gammel bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. For øvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med

fuktindikator og stikktagninger i treverk

Enebolig - Byggeår: 1938

##### UTVENDIG

Den delen av boligen som ble oppført i 1938 har veggkonstruksjoner av tyngre trekonstruksjoner. Tilbygget fra 1993 er oppført med veggkonstruksjoner av bindingsverk i tre. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. På tilbygget er det trekledning fra 1993, og ifølge tidligere tilstandsrapport ble det også skiftet en del trekledning på resten av bygget i 1993. Deler av trekledningen er imidlertid av eldre

dato/byggeår. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l. fra 1993. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. I kjeller er det noen vinduer fra byggeår. Ellers er vinduer fra 1970 og 1980 tallet. På soverom i 2. etg. er det også 2 stk. vinduer fra 2005. Det er terrassedør i tre, fra 2025 og inngangsdør i tre, fra 1990 tallet. Terrasse i tre. Det er opplyst at terrasse ble bygget om og utvidet i ca. 2018. Betongtrapp til kjeller, antatt fra byggeår.

#### INNVENDIG

Innvendig er det gulv av furu og malt furu. Det er tapet, malt strie og noe trepanel og malte plater på vegger. Innvendige tak har malte plater og malte himlingsplater. Det meste av overflater er pusset opp og malt ved behov, men det er også noe overflater av eldre dato. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og dører i tre. Enkelte dører er av noe nyere dato, men det er også noe dører av eldre dato/byggeår. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Under tilbygget fra 1993 er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Pipe i teglstein som er pusset. Det er sotluke i kjeller. Det er vedovn i stue. Ifølge tidligere tilstandsrapport skal pipe være renoverert med nytt røykrør i 2014. Det er videre fremvist dokumentasjon på at pipe og ildsted sist ble kontrollert og funnet i orden av Vestfold Interkommunale Brannvesen 23.06.2023.

#### VÅTROM

Bad/vaskerom sist pusset opp i 1993. Rommet er innredet med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er belegg på gulv. Det er fliser på vegger i dusjsone, ellers er det malt strie på vegger.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette, malte fronter. Deler av kjøkkeninnredning er av eldre dato/byggeår, men det er opplyst at deler av innredning er fra ca. 2016. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er gulv i tre.

#### SPESIALROM

Toalettrom i 1. etg., av eldre dato. Innredet med servant og toalett. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er belegg på gulv og malte flater på vegger.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør med inntak i galvanisert stål, med stoppekran i kjeller. Det er kobberrør og galvaniserte stålrør i bygget. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Det er observert at det er foretatt noen utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på bad i 1993. For øvrig

er vann- og avløpsrørene av eldre dato/byggeår. Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1992, plassert i kjeller. Det ble montert varmepumpe i boligen i 2022. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringdagen. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i 2. etg. Ifølge tidligere tilstandsrapport ble det montert nye automatsikringer i 1993. EL anlegget i tilbygget er også fra 1993. Det er også i form av faktura fremvist dokumentasjon på at det ble foretatt noen utskiftninger i 2016. Ellers er deler av EL- anlegget av eldre dato/byggeår.

#### TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er ingen synlig drenering, utover naturlige drenende masser, fra byggeår. Den delen av boligen som har opprinnelse fra 1938 har grunnmur i sparesteinsbetong. Tilbygget fra 1993 har grunnmur i pusset lecablokker e.l. Det antas at det er stripefundamenter av betong under grunnmuren. Utvendig er det trolig avløpsrør av støpejern og vannledning av galvanisert stål. Eiendommen er ifølge Færder kommune tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Alder på vann- og avløpsrør er ukjent, men de er av eldre dato/byggeår.

#### GARASJE

Garasje fra 2004, oppført i tre over støpt plate på mark. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Det er tegn til noe fuktskader på ytterdører, samt at det er avskalling av maling på israfter på tak. Det er også mose på tak. Det er opplyst at det er registret tegn til mus i garasjen. Vask, vedlikehold og lokale utbedringer bør påregnes. Tilstandsgraden på garasjen vurderes til å være TG:2.

#### TG2

##### Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Taksteinen er noe misfarget og slitt, og det er en del mose på taket. Det er også avskalling av maling på israftbeslaget.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Mose bør fjernes fra takstein for å hindre oppsamling av fukt og redusere risikoen for frostsprengning og skade på taksteinene. Avskallet maling på israftbeslaget bør utbedres for å beskytte metallet mot korrosjon.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, da takteking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

##### Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på

byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er tegn til slitasje, og det er avskalling av maling på beslag på nedløp for takvann.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres vedlikehold og eventuell utskifting av takrenner og beslag for å hindre videre slitasje og avskalling av maling. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner, samt redusert levetid på renner og beslag. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav, men snøfangere bør vurderes montert for å redusere faren for takras og ivareta personsikkerheten.

#### Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. På deler av trekledningen er det observert lite lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. På andre deler av trekledningen mangler det musesperre i nedre kant av konstruksjonen. Lite lufting øker risikoen for fuktskader og reduserer levetiden på trekledningen. Manglende musesperre øker risikoen for mus i boligen, og det er observert tegn til mus på loftet. Mot sør er det registrert råteskader i trekledningen nederst på vegg, samt fukt- og råteskader på lister rundt vinduer. Det er også eldre tegn til avskalling av maling.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden på trekledningen.

Musesperre bør monteres i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at mus kommer inn i boligen, da det allerede er observert tegn til mus på loftet. Råteskadet trekledning og lister rundt vinduer bør skiftes ut for å forhindre videre skadeutvikling og sikre konstruksjonens holdbarhet. Avskallet maling bør utbedres for å beskytte treverket mot fukt og ytterligere forringelse.

#### Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Konstruksjonene har skjevheter. På loftet er det flere fuktmerker i undertaket, noe som vurderes å ha sammenheng med tidligere utettheter, da det på befaringdagen ikke ble målt fukt av betydning. Det er også tegn til mus på loftet. Luken til loftet er utett med hensyn til luftlekkasje og varmetap. Det er opplyst at etasjeskillet mellom loft og 2. etasje er isolert med sagflis, og sagflis har vesentlig dårligere isolasjonsevne enn dagens standard. Takkonstruksjonen har også noen skjevheter, men dette anses som normalt for byggeåret.

Det er ikke inspeksjonsmulighet for takkonstruksjonen over tilbygget fra 1993, derfor er konstruksjoner med lufting o.l. ikke vurdert på tilbygget.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsak til fuktmerker og eventuelle skader i takkonstruksjonen, samt utbedre eventuelle utettheter for å hindre fremtidig fuktinntrengning og skadeutvikling. Tiltak mot

skadedyr bør iverksettes for å redusere risiko for ytterligere skader på konstruksjonen. Luken til loftet bør tettes for å redusere varmetap og luftlekkasje. Vurdering av isolasjonen bør gjennomføres, da sagflis har dårligere isolasjonsevne enn dagens krav, noe som kan medføre økte oppvarmingskostnader og redusert komfort. Manglende inspeksjonsmulighet over tilbygget medfører usikkerhet om tilstanden der, og det anbefales å etablere tilgang for inspeksjon for å kunne vurdere konstruksjonens tilstand og ventilasjon.

#### Utvendige trapper

Trappen bærer preg av elde og slitasje, og det er avskalling av murpuss/betong på trinnene.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres lokal utbedring av avskallet murpuss/betong på trinnene for å hindre videre forringelse og redusere risiko for skader eller ulykker ved bruk av trappen.

#### Overflater

Det er sprekker og glipper i furugulvet, samt noe avskalling av maling på gulvet i 2. etasje. I tillegg er det enkelte skader på overflater på veggene i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak: Det kan påregnes utbedring av sprekker og glipper i furugulvet, samt utbedring av avskallet maling og skader på overflater i 2. etasje. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til videre forringelse av overflatene, økt slitasje og redusert estetisk verdi.

#### Pipe og ildsted

På loftet er det observert flere sprekker og riss i murpussen, samt eldre merker etter fukt- og tjæregjennomslag.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas lokal utbedring av sprekker og riss i murpussen på loftet, samt undersøkes nærmere for eventuelle aktive fuktproblemer. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være videre forringelse av pipa, økt risiko for fuktskader og redusert brannsikkerhet.

#### Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er indikert noe fukt i nedre del av murvegg og guly, samt avskalling av maling og saltutslag på vegger. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen og redusert effekt av dreneringen.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det bør vurderes tiltak for å bedre dreneringen rundt grunnmuren og sikre tilstrekkelig ventilasjon i kjellerrommet, for å redusere fuktinntrengning og hindre videre avskalling av maling og saltutslag. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og dårligere inneklima.

#### Krypkjeller

Det er manglende fuktsperre på bakken. I krypkjelleren er det indikert noe fukt i nedre del av murvegg, samt saltutslag på vegger. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen og redusert effekt av dreneringen.

Konsekvens/tiltak: Fuktsperre på bakken bør etableres. Det bør etableres fuktsperre på bakken for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for fuktskader, råte og muggsopp, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

#### Innvendige trapper

Åpningen i rekkverket er for stor, og rekkverket er for lavt i henhold til dagens krav. Det er også registrert noe skjevhet i trinnene.

Konsekvens/tiltak: Åpningene i rekkverket bør reduseres og høyden på rekkverket bør økes for å tilfredsstillе dagens sikkerhetskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

#### Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

#### 1. etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er ikke tegn til lekkasje rundt sluk. Det er imidlertid målt forhøyede fuktverdier i omkringliggende treverk, noe som vurderes å skyldes generell fukt i kjelleren.

Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling. Forhøyede fuktverdier kan føre til råte, soppvekst og forringelse av konstruksjonen, noe som kan medføre økte vedlikeholdskostnader og dårligere inneklima.

#### 1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Furugulvet er noe oppsprukket og slitt. I skapet under vaskekummen er det observert rustskader på et eldre avløpsrør. Ved bruk av vaskekummen oppstår det klukking i avløpsrøret, noe som kan være tegn på dårlig avrenning av vann.

Konsekvens/tiltak: Furugulvet bør vurderes slipt og behandlet for å hindre videre slitasje og oppsprekking. Rustskadet avløpsrør under vaskekummen bør undersøkes nærmere og eventuelt skiftes ut for å unngå lekkasjer og følgeskader. Klukking i avløpsrøret bør utredes, da dette kan indikere dårlig avrenning og risiko for tilstopping eller tilbakeslag av avløpsvann.

#### 1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav.

#### Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. I kjelleren er det observert irr på vannrørene, og det mangler kran for å stenge vannet på stoppekranene. Tilstandsgrad 2 er også satt på grunn av alder, da normal levetid for vannrørene nærmer seg oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det bør vurderes utskiftning av vannrørene, spesielt der det er observert irr, for å unngå lekkasjer og vannskader som følge av korrosjon og alder. Det anbefales også å montere kran for å kunne stenge vannet på stoppekranene, slik at vannet raskt kan stenges ved behov. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for plutselige lekkasjer og følgeskader på bygget.

#### Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer, fuktskader og behov for akutte tiltak ved rørbrudd.

#### Varmesentral

Det er ikke fremvist dokumentasjon på om det har vært utført service på varmpumpen de senere år. Normalt skal det utføres service på varmpumper omtrent hvert andre år.

Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og vedlikehold, noe som kan føre til redusert effektivitet, økt energiforbruk, forkortet levetid og økt risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.

#### Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Varmtvannsberederen bør vurderes skiftet grunnet høy alder, da risikoen for lekkasje og påfølgende vannskader øker betydelig etter over 20 års bruk. Skader kan oppstå plutselig uten forvarsel.

#### Grunnmur og fundamenter

Det er indikert noe fukt i nedre del av murvegg og gulv, samt saltutslag og avskalling av maling på grunnmuren. Betonggulvet i kjelleren er grovt og ujevnt støpt, og det er registrert noe riss i murpussen.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre skader på grunnmur og betonggulv, samt redusere fuktigheten i kjelleren for å hindre videre forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økte fuktskader, forringelse av materialer og risiko for mugg- og soppdannelse.

#### Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for

større vannansamlinger. I henhold til NVE- kartet ligger eiendommen i et område der kvikkleiren kan forekomme utenfor påviste soner.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres terrengjusteringer for å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, slik at vann ledes vekk fra bygningen og risiko for vannansamling reduseres. Videre bør det vurderes ytterligere undersøkelser av grunnforholdene, da eiendommen ifølge NVE-kartet ligger i et område hvor kvikkleira kan forekomme utenfor påviste soner.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, samt vurdere utskifting ved behov.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller vannskader, samt at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

#### TG3

##### Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer bærer preg av elde og slitasje, og det er stedvis fukt- og kondensmerker i karmene. Utvendig er det noe oppsprukket og slitt trevirke, samt glipper mellom karmen og lister. På vinduer i 2. etasje mot sør er det også observert fukt- og råteskader på utvendige lister. Det er også punkterte vindusglass i stue. I kjeller er det noe vinduer med skader på hengsler, og disse er skrudd igjen.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med omfattende slitasje, fukt- og råteskader, samt punkterte glass. Tiltak bør iverksettes for å utbedre glipper mellom karmen og lister for å hindre ytterligere fuktinntrengning og varmetap. Dersom skadene ikke utbedres, øker risikoen for ytterligere forringelse av treverk, redusert isolasjonsevne, samt utvikling av råte og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

##### Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. I kjelleren er det målt høyere fuktverdier enn normalt, noe som vurderes å skyldes generell fukt i kjelleren. Det er observert tegn til borebiller, samt noe fukt- og råteskadet treverk. Det er ikke kjent om borebillene fortsatt er aktive, og nærmere kontroll av skadedyrfirma anbefales utført.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt- og

råteskader, samt for å avklare om det fortsatt er aktivitet av borebiller. Skadet treverk bør skiftes ut, og tiltak for å redusere fukt i kjelleren bør vurderes. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for videre råte- og skadedyrangrep, som kan svekke bæreevnen i konstruksjonen og medføre kostbare reparasjoner.

#### 1. etasje - Bad/vaskerom - Generell

I følge tidligere tilstandsrapport ble badet sist pusset opp i 1993. Rommet er innredet med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er belegg på gulv. Det er fliser på vegger i dusjsone, ellers er det malt strie på vegger. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvet er tilnærmet flatt, og det mangler oppkant på gulvbelegget ved døren. På veggen under servanten er det observert at det ikke er mansjetter eller membran rundt rørgjennomføringer, noe som medfører at veggen ikke er tett. På gulvet rundt sluket er det laget en oppkant på gulvbelegget, tilsynelatende for å hindre at vann renner ut på gulvet ved dusjing. Denne løsningen fremstår som svak og midlertidig. Tilstandsgrad 3 er også satt på bakgrunn av alder, da normal levetid for våtrommet er nær oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tetthet og funksjon. Manglende oppkant på gulvbelegget ved døren, fravær av mansjetter eller membran rundt rørgjennomføringer, samt utilstrekkelig løsning rundt sluket, medfører økt risiko for vannskader, sopp- og råteutvikling i konstruksjonen. Alderen på våtrommet tilsier at det er nær sin tekniske levetid, noe som ytterligere øker risikoen for skader.

#### Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Drenering har begrenset effekt, og dette sees i sammenheng med fuktmerker og tegn til fuktinnsig i kjeller.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning i kjeller. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt forringelse av bygningskonstruksjonene.

#### Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskafe. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helserisiko knyttet til radoneksponering.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 18/5-2025 av

Arvid Lysgård teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2025.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Fuktig gulv i kjeller

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Ett punktert vindu i stua

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Beskrivelse: Fuktig gulv ved sørveggen i kjeller

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Beskrivelse: Ser ut som råte 2, 3 steder på yttervegg ved terrassetrappa

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Utvidet terrasse ca. 2019

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? kjenner ikke til.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Markiser som trengs bytting

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

### **Innhold**

Boligen går over 2 etasjer og inneholder følgende rom:

1. etasje: Vindfang, trapperom, toalettrom, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, stue.

2. etasje: Trapperom, garderobe, 3 soverom

Garasje

### **Standard**

Boligen går over to plan og har en innholdsrik og funksjonell planløsning som gir gode muligheter for å skape et hjem tilpasset egne ønsker og behov.

Kjøkkenet fremstår som praktisk og tidløst, med innredning i slette, malte fronter. Deler av kjøkkenet ble modernisert rundt 2016, noe som gir en fin kombinasjon av det etablerte og det oppgraderte. Her finner du ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og tregulv som bidrar til en lun og hyggelig atmosfære.

I 1. etasje er det et separat toalettrom av eldre dato, utstyrt med servant og toalett.

Boligens bad/vaskerom ble oppgradert i 1993 og inneholder servant, toalett, dusj samt opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk ventilasjon, belegg på gulv, fliser i dusjsonen og ellers malte veggflater.

Boligen byr på totalt fire soverom – ett i 1. etasje og tre i 2. etasje. Dette gir fleksible løsninger, enten behovet er barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Her ligger alt til rette for å skape et hjem man kan trives i i mange år fremover.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

## **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Det er terrassedør i tre, fra 2025

2022:

- Det ble montert varmepumpe i boligen i 2022.

2018:

- Det er opplyst at terrasse ble bygget om og utvidet i ca. 2018.

2016:

- Det er opplyst at deler av kjøkkeninnredningen er fra ca. 2016.
- Det er også i form av faktura fremvist dokumentasjon på at det ble foretatt noe utskiftninger i 2016.

2014:

- I følge tidligere tilstandsrapport skal pipe være renoverert med nytt røykrør i 2014.

2005:

- På soverom i 2. etg. er det også 2 stk. vinduer fra 2005.

1993:

- Bad/vaskerom sist pusset opp i 1993.
- Det er observert at det er foretatt noen utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på bad i 1993.
- I følge tidligere tilstandsrapport ble det montert nye automatsikringer i 1993.
- EL-anlegget i tilbygget er også fra 1993.
- Deler av stue og soverom i 1. etg. er tilbygg fra 1993.
- På tilbygget er det trekledning fra 1993, og ifølge tidligere tilstandsrapport ble det også skiftet en del trekledning på resten av bygget i 1993.
- Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l. fra 1993.
- I følge tidligere tilstandsrapport ble det lagt ny takstein i 1993.
- Ifølge tidligere tilstandsrapport ble det montert nye takrenner og beslag i 1993.

1992:

- Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1992, plassert i kjeller.

1990:

- inngangsdør i tre, fra 1990 tallet.

### **Parkering**

Parkering i egen garasje og på tomten.

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Boligen har en vedovn i stuen og en varmepumpe.

Varmepumpe: Det ble montert varmepumpe i boligen i 2022. Det opplyses at varmepumpen var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Det er ikke fremvist dokumentasjon på service.

Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 23/6-2023. tilsynet var et visuelt tilsyn. Det ble utført feiing 23/6-2023.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1992, plassert i kjeller.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

## Energimerke

F

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 850 000

### Omkostninger kjøper

3 850 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

96 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

97 640 (Omkostninger totalt)

114 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 947 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 964 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 967 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 18 854 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (helårs) samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Informasjon om formuesverdi**

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 255, bruksnummer 45 i Færder kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3911/255/45:

15.06.1938 - Dokumentnr: 1539 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3911 Gnr:255 Bnr:1

13.01.1993 - Dokumentnr: 380 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0723 Gnr:55 Bnr:147

01.01.2018 - Dokumentnr: 206162 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0723 Gnr:55 Bnr:45

01.01.2020 - Dokumentnr: 1320673 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0729 Gnr:255 Bnr:45

01.01.2024 - Dokumentnr: 557843 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3811 Gnr:255 Bnr:45

15.06.1938 - Dokumentnr: 1544 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:255 Bnr:1

01.04.2025 - Dokumentnr: 363830 - Bestemmelse om veg

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for utskifting av vinduer på Gnr. 55, bnr. 45 - Gon, datert 09.09.1976.

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Det foreligger tegninger fra 1993 som viser at deler av stue og soverom i 1. etg. er tilbygget og godkjent i 1993. Det foreligger imidlertid ikke tegninger av kjeller og planløsning av 2. etg., og det er således ukjent om kjeller og 2. etg. er bygget og benyttet iht. krav som var gjeldende i 1938. Vindfang er ikke tegnet inn på tegninger fra 1993, og vindfang er trolig ikke søkt og godkjent oppført.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: kommunalt

Tilknytning avløp: kommunalt

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Felles adkomst

Følger reguleringsplan Rød Golf (plan-ID 3911 T75), som regulerer en del av eiendommen på 56.07 kvm til felles avkjørsel. Resten av eiendommen er uregulert.. 02.05.2005

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel for Færder kommune, vedtatt 06.09.2023. Hele eiendommen på 792.86 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende.

Det er igangsatt planlegging for detaljregulering nr. 2024006 Rødsgata 42 som er i nærheten til eiendommen. Planoppstarten ble behandlet av Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 22.10.2025. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av ca. 25 boenheter i form av blokkbebyggelse på eiendommen gbnr. 255/14.

Eiendommen er i kommuneplanen berørt av hensynssone H310 for ras- og skredfare.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

# Kontraktsgrunnlag

## Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,35% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Tea Wærland  
Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

tea.werland@aktiv.no  
Tlf: 930 50 261

**Ansvarlig megler bistås av**

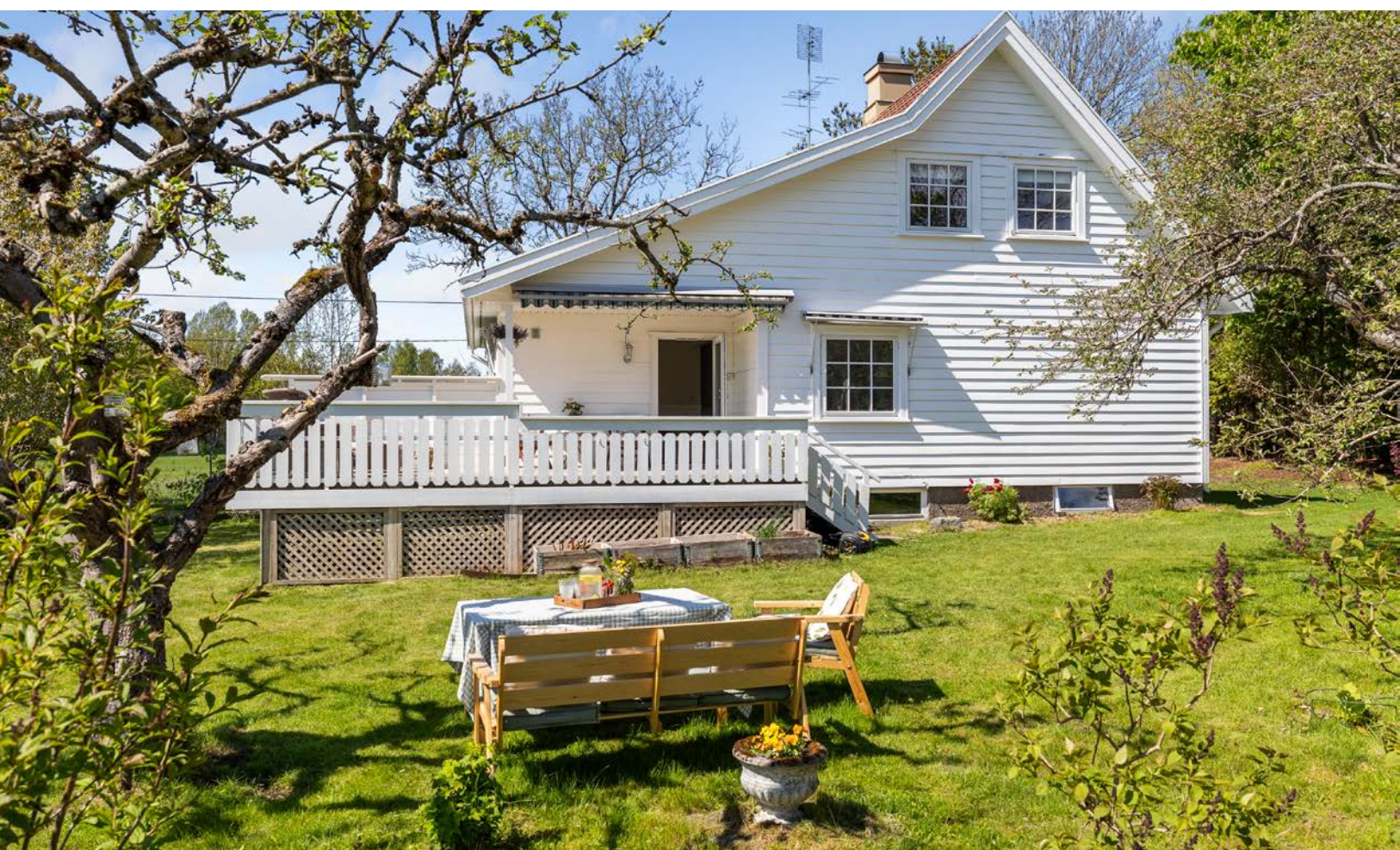
Tea Wærland  
Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner  
tea.werland@aktiv.no  
Tlf: 930 50 261

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

22.05.2026



















Direkte inngang fra hoved-soverommet  
finner du bad/vakserom













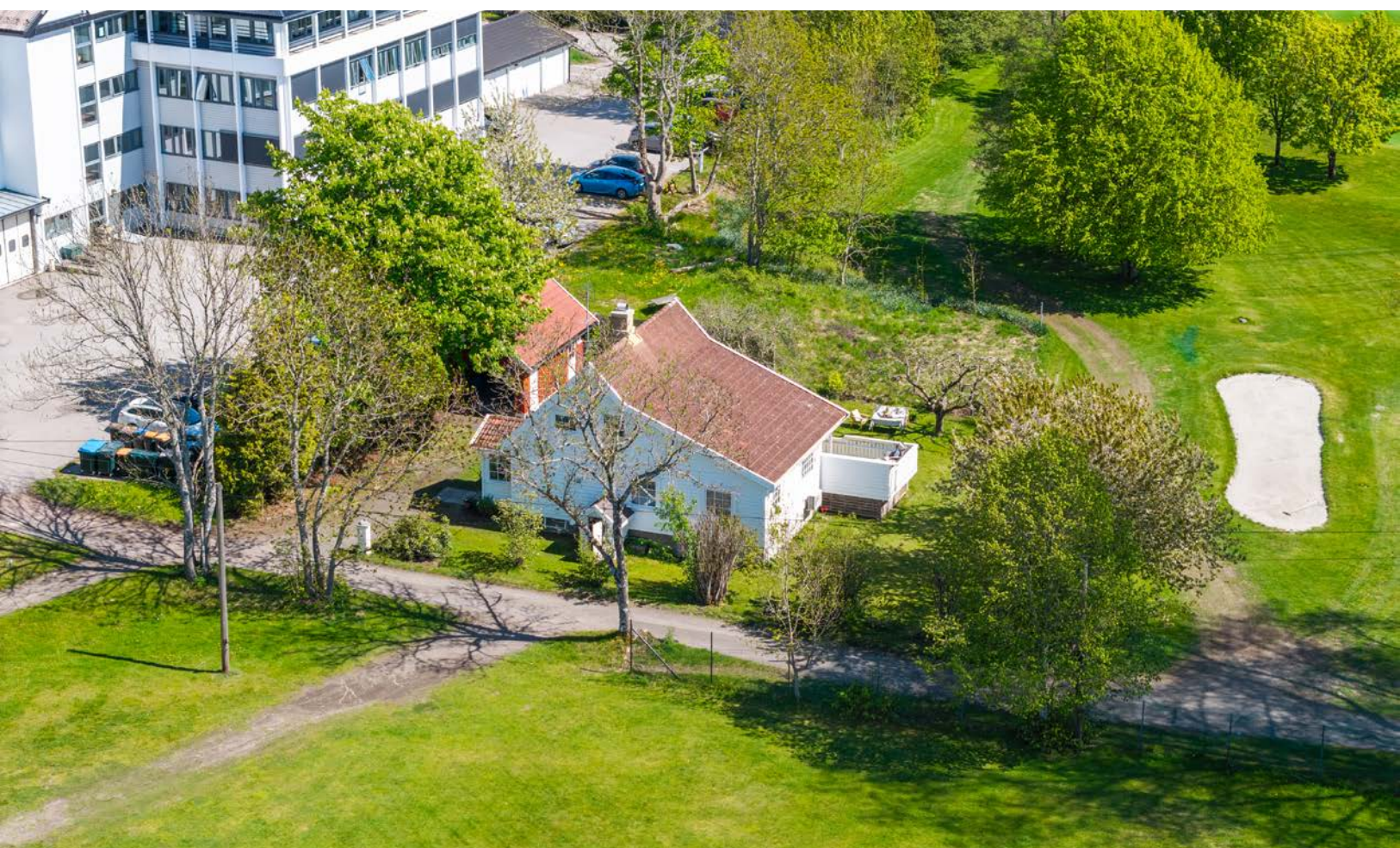














# Plantegning



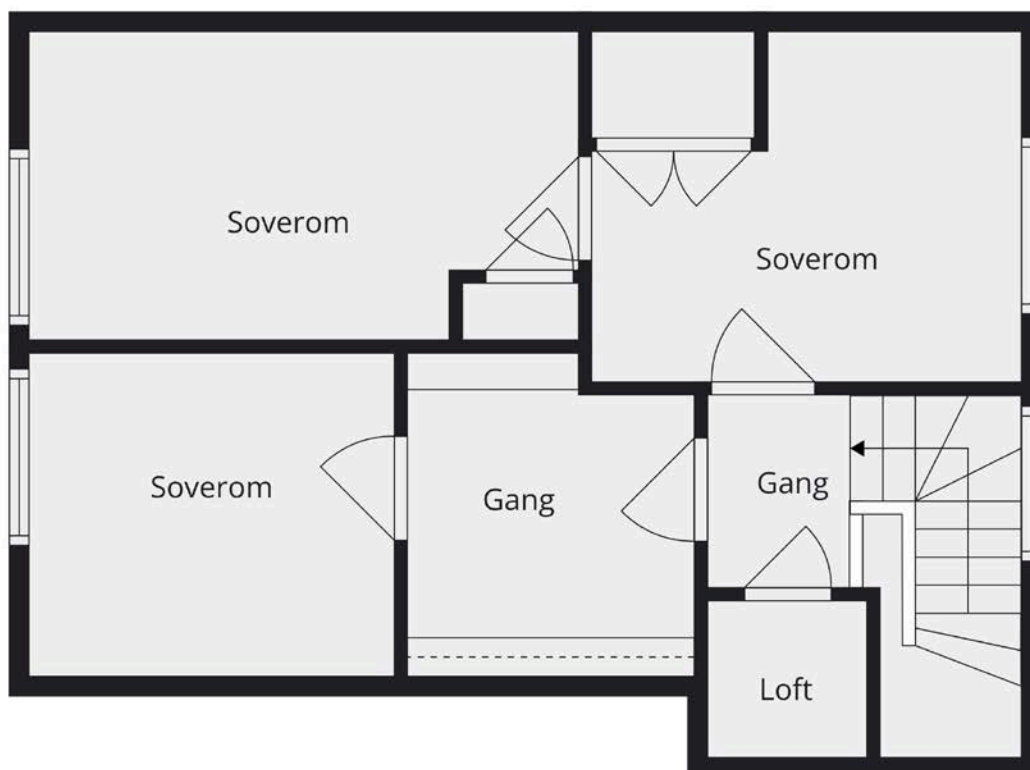
## 1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

 BOLIGFOTOGRAFENE

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning



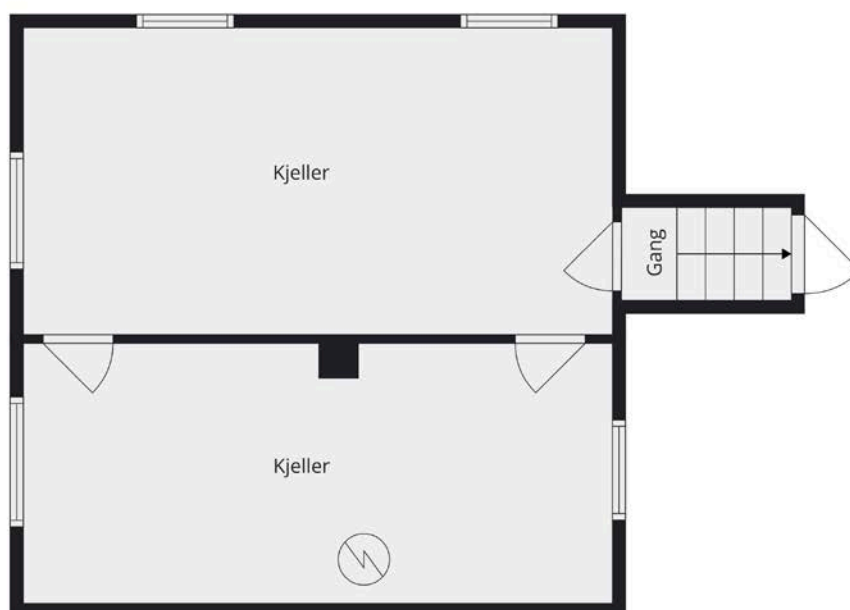
2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

 BOLIGFOTOGRAFENE

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning



Kjeller

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

 BOLIGFOTOGRAFENE

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Hestehavna 3 , 3145 TJØME



FÆRDER kommune



gnr. 255, bnr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m<sup>2</sup> BRA-i: 109 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 12224-1680

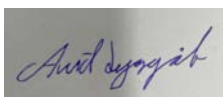
Eiendomsverdi ref nr: GN1699

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

**Rapportansvarlig**



Arvid Lysgård  
Uavhengig Takstingeniør  
arvid@metiri.no  
906 87 327

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en fritidsbolig, med opprinnelse fra ca. 1938. Boligen er oppført i tre over grunnmur i sparesteinsbetong og lettklinkerblokker. Deler av stue og soverom i 1. etg. er tilbygg fra 1993. Garasje fra 2004 er oppført i tre over støpt plate på mark.

Eiendommen fremstår som vedlikeholdt tatt byggeår i betraktning, men som det fremkommer av rapporten er det likevel behov for en del utbedringer og oppgraderinger. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en gammel bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk

## Enebolig - Byggeår: 1938

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Den delen av boligen som ble oppført i 1938 har veggkonstruksjoner av tynge trekonstruksjoner. Tilbygget fra 1993 er oppført med veggkonstruksjoner av bindingsverk i tre. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. På tilbygget er det trekledning fra 1993, og ifølge tidligere tilstandsrapport ble det også skiftet en del trekledning på resten av bygget i 1993. Deler av trekledningen er imidlertid av eldre dato/byggeår. Det er taktekkning med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l. fra 1993.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. I kjeller er det noen vinduer fra byggeår. Ellers er vinduer fra 1970 og 1980 tallet. På soverom i 2. etg. er det også 2 stk. vinduer fra 2005. Det er terrassedør i tre, fra 2025 og inngangsdør i tre, fra 1990 tallet.

Terrasse i tre. Det er opplyst at terrasse ble bygget om og utvidet i ca. 2018. Betongtrapp til kjeller, antatt fra byggeår.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og malt furu. Det er tapet, malt strie og noe trepanel og malte plater på vegger. Innvendige tak har malte plater og malte himlingsplater. Det meste av overflater er pusset opp og malt ved behov, men det er også noe overflater av eldre dato. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og dører i tre. Enkelte dører er av noe nyere dato, men det er også noe dører av eldre dato/byggeår. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Under tilbygget fra 1993 er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Pipe i teglstein som er pusset. Det er sotluke i kjeller. Det er vedovn i stue. I følge tidligere tilstandsrapport skal pipe være renovert med nytt røykrør i 2014. Det er videre fremvist dokumentasjon på at pipe og ildsted sist ble kontrollert og funnet i orden av Vestfold Interkommunale Brannvesen 23.06.2023.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom sist pusset opp i 1993. Rommet er innredet med

servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er belegg på gulv. Det er fliser på vegger i dusjsone, ellers er det malt strie på vegger.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette, malte fronter. Deler av kjøkkeninnredning er av eldre dato/byggeår, men det er opplyst at deler av innredning er fra ca. 2016. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er gulv i tre.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etg., av eldre dato. Innredet med servant og toalett. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er belegg på gulv og malte flater på vegger.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i galvanisert stål, med stoppekran i kjeller. Det er kobberør og galvaniserte stålrør i bygget. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Det er observert at det er foretatt noen utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på bad i 1993. For øvrig er vann- og avløpsrørene av eldre dato/byggeår. Varmtvannsbereeder på 198 liter fra 1992, plassert i kjeller.

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2022. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringdagen.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i 2. etg. I følge tidligere tilstandsrapport ble det montert nye automatsikringer i 1993. EL-anlegget i tilbygget er også fra 1993. Det er også i form av faktura fremvist dokumentasjon på at det ble foretatt noe utskiftninger i 2016. Ellers er deler av EL-anlegget av eldre dato/byggeår.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er ingen synlig drenering, utover naturlige drenende masser, fra byggeår. Den delen av boligen som har opprinnelse fra 1938 har grunnmur i sparesteinsbetong. Tilbygget fra 1993 har grunnmur i pusset lecablokker e.l. Det antas at det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Utvendig er det trolig avløpsrør av støpejern og vannledning av galvanisert stål. Eiendommen er ifølge Færder kommune tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Alder på vann- og avløpsrør er ukjent, men de er av eldre dato/byggeår.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det foreligger tegninger fra 1993 som viser at deler av stue og soverom i 1. etg. er tilbygget og godkjent i 1993. Det foreligger imidlertid ikke tegninger av kjeller og planløsning av 2. etg., og det er således ukjent om kjeller og 2. etg. er bygget og benyttet iht. krav som var gjeldende i 1938. Vindfang er ikke tegnet inn på tegninger fra 1993, og vindfang er trolig ikke søkt og godkjent oppført.

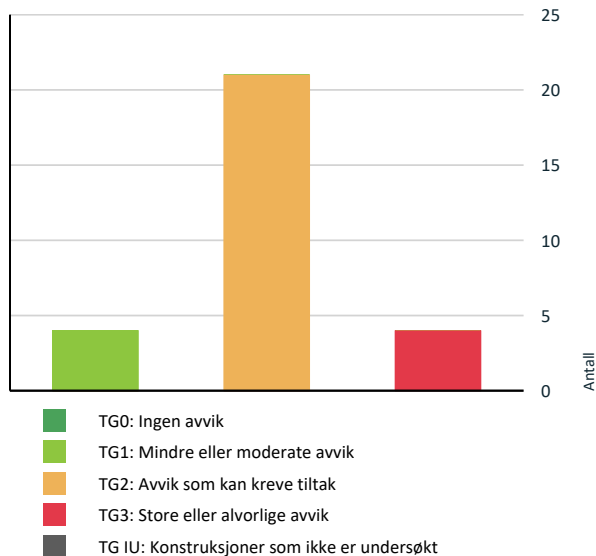
### Garasje

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

Tegninger er datert 19.04.2004. Det foreligger ikke ferdigattest.

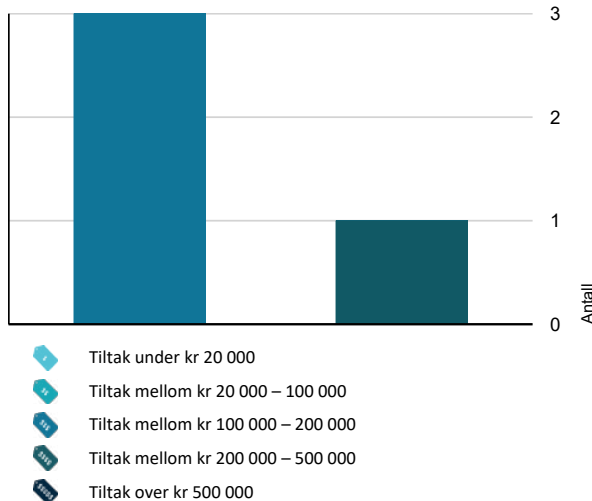
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal. Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Dette er en leilighet som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Kryp kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1938

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

### Tilbygg / modernisering

1993	Tilbygg	Deler av stue og soverom i 1. etg. er tilbygg fra 1993. Årstall er basert på fremviste tegninger.
------	---------	---

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking med dobbelkrummet betongstein. Taktekking er vurdert fra bakkeplan og fra takfot i stige. I følge tidligere tilstandsrapport ble det lagt ny takstein i 1993.

**Årstall:** 1993      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taksteinen er noe misfarget og slitt, og det er en del mose på taket. Det er også avskalling av maling på israftbeslaget.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Mose bør fjernes fra takstein for å hindre oppsamling av fukt og redusere risikoen for frostsprengning og skade på taksteinene. Avskallet maling på israftbeslaget bør utbedres for å beskytte metallet mot korrosjon.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, da takteking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og beslag er utført i plastbelagt stål e.l. Ifølge tidligere tilstandsrapport ble det montert nye takrenner og beslag i 1993.

**Årstall:** 1993      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er tegn til slitasje, og det er avskalling av maling på beslag på nedløp for takvann.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuell utskifting av takrenner og beslag for å hindre videre slitasje og avskalling av maling. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner, samt redusert levetid på renner og beslag. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav, men snøfangere bør vurderes montert for å redusere faren for takras og ivareta personsikkerheten.



### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Den delen av boligen som ble oppført i 1938 har veggkonstruksjoner av tyngre trekonstruksjoner. Tilbygget fra 1993 er oppført med veggkonstruksjoner av bindingsverk i tre. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. På tilbygget er det trekledning fra 1993, og ifølge tidligere tilstandsrapport ble det også skiftet en del trekledning på resten av bygget i 1993. Deler av trekledningen er imidlertid av eldre dato/byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

På deler av trekledningen er det observert lite lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. På andre deler av trekledningen mangler det musesperre i nedre kant av konstruksjonen. Lite lufting øker risikoen for fuktskader og reduserer levetiden på trekledningen. Manglende musesperre øker risikoen for mus i boligen, og det er observert tegn til mus på loftet. Mot sør er det registrert råteskader i trekledningen nederst på veggen, samt fukt- og råteskader på lister rundt vinduer. Det er også eldre tegn til avskalling av maling.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden på trekledningen. Musesperre bør monteres i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at mus kommer inn i boligen, da det allerede er observert tegn til mus på loftet. Råteskadet trekledning og lister rundt vinduer bør skiftes ut for å forhindre videre skadeutvikling og sikre konstruksjonens holdbarhet. Avskallet maling bør utbedres for å beskytte treverket mot fukt og ytterligere forringelse.



#### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er plassbygget i tre. Det er inspeksjonsluke til loft fra soverom i 2. etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Konstruksjonene har skjevheter.

På loftet er det flere fuktmerker i undertaket, noe som vurderes å ha sammenheng med tidligere utettheter, da det på befaringdagen ikke ble målt fukt av betydning. Det er også tegn til mus på loftet. Luken til loftet er utett med hensyn til luftlekkasje og varmetap. Det er opplyst at etasjeskillet mellom loft og 2. etasje er isolert med sagflis, og sagflis har vesentlig dårligere isolasjonsevne enn dagens standard.

Takkonstruksjonen har også noe skjevheter, men dette anses som normalt for byggeåret.

Det er ikke inspeksjonsmulighet for takkonstruksjonen over tilbygget fra 1993, derfor er konstruksjoner med lufting o.l. ikke vurdert på tilbygget.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsak til fuktmerker og eventuelle skader i takkonstruksjonen, samt utbedre eventuelle utettheter for å hindre fremtidig fuktinntrengning og skadeutvikling. Tiltak mot skadedyr bør iverksettes for å redusere risiko for ytterligere skader på konstruksjonen. Luken til loftet bør tettes for å redusere varmetap og luftlekkasje. Vurdering av isolasjonen bør gjennomføres, da sagflis har dårligere isolasjonsevne enn dagens krav, noe som kan medføre økte oppvarmingskostnader og redusert komfort. Manglende inspeksjonsmulighet over tilbygget medfører usikkerhet om tilstanden der, og det anbefales å etablere tilgang for inspeksjon for å kunne vurdere konstruksjonens tilstand og ventilasjon.



#### TG 3 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. I kjeller er det noen vinduer fra byggeår. Ellers er vinduer fra 1970 og 1980 tallet. På soverom i 2. etg. er det også 2. stk. vinduer fra 2005.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer bærer preg av elde og slitasje, og det er stedvis fukt- og kondensmerker i karmene. Utvendig er det noe opprullet og slitt trevirke, samt glipper mellom karm og lister. På vinduer i 2. etasje mot sør er det også observert fukt- og råteskader på utvendige lister. Det er også punkterte vindusglass i stue. I kjeller er det noe vinduer med skader på hengsler, og disse er skrudd igjen.

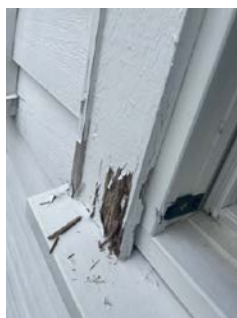
# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med omfattende slitasje, fukt- og råteskader, samt punkterte glass. Tiltak bør iverksettes for å utbedre glipper mellom karmen og lister for å hindre ytterligere fuktinntrengning og varmetap. Dersom skadene ikke utbedres, øker risikoen for ytterligere forringelse av treverk, redusert isolasjonsevne, samt utvikling av råte og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Terrassedør i tre, fra 2025 og inngangsdør i tre, fra 1990 tallet.

Årstall: 2025 Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse i tre. Det er opplyst at terrasse ble bygget om og utvidet i ca. 2018.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Betongtrapp til kjeller, antatt fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen bærer preg av elde og slitasje, og det er avskalling av murpuss/betong på trinnene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av avskallet murpuss/betong på trinnene for å hindre videre forringelse og redusere risiko for skader eller ulykker ved bruk av trappen.



## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og malt furu. Det er tapet, malt strie og noe trepanel og malte plater på vegger. Innvendige tak har malte plater og malte himlingsplater. Det meste av overflater er pusset opp og malt ved behov, men det er også noe overflater av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

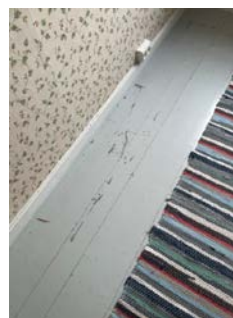
- Det er avvik:

Det er sprekker og glipper i furugulvet, samt noe avskalling av maling på gulvet i 2. etasje. I tillegg er det enkelte skader på overflater på veggene i 2. etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan påregnes utbedring av sprekker og glipper i furugulvet, samt utbedring av avskallet maling og skader på overflater i 2. etasje. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til videre forringelse av overflatene, økt slitasje og redusert estetisk verdi.



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er med krysslaser foretatt måling av skjevheter på gulv på kjøkken og i stue, samt på soverom i 2. etg.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

I kjelleren er det målt høyere fuktverdier enn normalt, noe som vurderes å skyldes generell fukt i kjelleren. Det er observert tegn til borebiller, samt noe fukt- og råteskadet treverk. Det er ikke kjent om borebillene fortsatt er aktive, og nærmere kontroll av skadedyrfirma anbefales utført.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt- og råteskader, samt for å avklare om det fortsatt er aktivitet av borebiller. Skadet treverk bør skiftes ut, og tiltak for å redusere fukt i kjelleren bør vurderes. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for videre råte- og skadedyrangrep, som kan svekke bæreevnen i konstruksjonen og medføre kostbare reparasjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## ! TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipe i teglstein som er pusset. Det er sotluke i kjeller. Det er vedovn i stue. I følge tidligere tilstandsrapport skal pipe være renoveret med nytt røykrør i 2014. Det er videre fremvist dokumentasjon på at pipe og ildsted sist ble kontrollert og funnet i orden av Vestfold Interkommunale Brannvesen 23.06.2023.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På loftet er det observert flere sprekker og riss i murpussen, samt eldre merker etter fukt- og tjæregjennomslag.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring av sprekker og riss i murpussen på loftet, samt undersøkes nærmere for eventuelle aktive fuktproblemer. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være videre forringelse av pipa, økt risiko for fuktskader og redusert brannsikkerhet.



## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er indikert noe fukt i nedre del av murvegg og gulv, samt avskalling av maling og saltutslag på vegger. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen og redusert effekt av dreneringen.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

# Tilstandsrapport

Det bør vurderes tiltak for å bedre dreneringen rundt grunnmuren og sikre tilstrekkelig ventilasjon i kjellerrommet, for å redusere fuktinntrengning og hindre videre avskalling av maling og saltutslag. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og dårligere inneklima.



## TG 2 Krypjkjeller

### Beskrivelse

Under tilbygget fra 1993 er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er inspeksjonsmulighet til krypkjelleren fra vindu i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

I krypkjelleren er det indikert noe fukt i nedre del av murvegg, samt saltutslag på vegger. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen og redusert effekt av dreneringen.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det bør etableres fuktsperre på bakken for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for fuktskader, råte og muggsopp, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Mellom 1. etg. og 2. etg. har boligen er malt trapp i tre. Det er også en tretrapp i kjeller, men denne er ikke lenger i bruk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpningen i rekkverket er for stor, og rekkverket er for lavt i henhold til dagens krav. Det er også registrert noe skjevhet i trinnene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpningene i rekkverket bør reduseres og høyden på rekkverket bør økes for å tilfredsstille dagens sikkerhetskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innendig har boligen malte fyllingsdører og dører i tre. Enkelte dører er av noe nyere dato, men det er også noe dører av eldre dato/byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## 1 TG 3 Generell

### Beskrivelse

I følge tidligere tilstandsrapport ble badet sist pusset opp i 1993. Rommet er innredet med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er belegget på gulv. Det er fliser på vegger i dusjsone, ellers er det malt strie på vegger. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

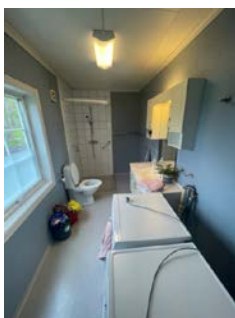
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvet er tilnærmet flatt, og det mangler oppkant på gulvbelegget ved døren. På veggen under servanten er det observert at det ikke er mansjetter eller membran rundt rørgjennomføringer, noe som medfører at veggen ikke er tett. På gulvet rundt sluket er det laget en oppkant på gulvbelegget, tilsynelatende for å hindre at vann renner ut på gulvet ved dusjing. Denne løsningen fremstår som svak og midlertidig. Tilstandsgrad 3 er også satt på bakgrunn av alder, da normal levetid for våtrommet er nær oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tetthet og funksjon. Manglende oppkant på gulvbelegget ved døren, fravær av mansjetter eller membran rundt rørgjennomføringer, samt utilstrekkelig løsning rundt sluket, medfører økt risiko for vannskader, sopp- og råteutvikling i konstruksjonen. Alderen på våtrommet tilsier at det er nær sin tekniske levetid, noe som ytterligere øker risikoen for skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## 1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Fuktmåling er foretatt fra kjeller i åpning rett under sluk. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18%.

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er ikke tegn til lekkasje rundt sluk. Det er imidlertid målt forhøyede fuktverdier i omkringliggende treverk, noe som vurderes å skyldes generell fukt i kjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Forhøyede fuktverdier kan føre til råte, soppvekst og forringelse av konstruksjonen, noe som kan medføre økte vedlikeholdskostnader og dårligere inneklimate.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## 1 TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette, malte fronter. Deler av kjøkkeninnredning er av eldre dato/byggeår, men det er opplyst at deler av innredning er fra ca. 2016. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er gulv i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Furugulvet er noe oppsprukket og slitt. I skapet under vaskekummen er det observert rustskader på et eldre avløpsrør. Ved bruk av vaskekummen oppstår det klukking i avløpsrøret, noe som kan være tegn på dårlig avrenning av vann.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Furugulvet bør vurderes slipt og behandlet for å hindre videre slitasje og oppsprekking. Rustskadet avløpsrør under vaskekummen bør undersøkes nærmere og eventuelt skiftes ut for å unngå lekkasjer og følgeskader. Klukking i avløpsrøret bør utredes, da dette kan indikere dårlig avrenning og risiko for tilstopping eller tilbakeslag av avløpsvann.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom i 1. etg., av eldre dato. Innredet med servant og toalett. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er belegg på gulv og malte flater på vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør med inntak i galvanisert stål, med stoppekran i kjeller. Det er kobberør og galvaniserte stålrør i bygget. Det er observert at det er foretatt noen utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på bad i 1993. For øvrig er vannrørene av eldre dato/byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

I kjelleren er det observert irr på vannrørene, og det mangler kran for å stenge vannet på stoppekranene. Tilstandsgrad 2 er også satt på grunn av alder, da normal levetid for vannrørene nærmer seg oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør vurderes utskiftning av vannrørene, spesielt der det er observert irr, for å unngå lekkasjer og vannskader som følge av korrosjon og alder. Det anbefales også å montere kran for å kunne stenge vannet på stoppekranene, slik at vannet raskt kan stenges ved behov. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for plutselige lekkasjer og følgeskader på bygget.



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Det er observert at det er foretatt noen utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på bad i 1993. For øvrig er avløpsrør av eldre dato/byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer, fuktskader og behov for akutte tiltak ved rørbrudd.

# Tilstandsrapport



## TO 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TO 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2022. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen.

Årstall: 2022      Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på om det har vært utført service på varmepumpen de senere år. Normalt skal det utføres service på varmepumper omtrent hvert andre år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og vedlikehold, noe som kan føre til redusert effektivitet, økt energiforbruk, forkortet levetid og økt risiko for driftstans eller kostbare reparasjoner.



## TO 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 198 liter fra 1992, plassert i kjeller.

Årstall: 1992      Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannsbereideren bør vurderes skiftet grunnet høy alder, da risikoen for lekkasje og påfølgende vannskader øker betydelig etter over 20 års bruk. Skader kan oppstå plutselig uten forvarsel.

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i 2. etg. I følge tidligere tilstandsrapport ble det montert nye automatsikringer i 1993. EL-anlegget i tilbygget er også fra 1993. Det er også i form av faktura fremvist dokumentasjon på at det ble foretatt noe utskiftninger i 2016. Ellers er deler av EL-anlegget av eldre dato/byggeår.

Spørsmål til eier er ikke besvart, dette da eiendommen selges som et dødsbo.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**1938**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det mangler samsvarserklæring på alt utført arbeid. Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.**

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

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

# Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

**Ukjent**

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

**Ja Som følge av alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.**

## Andre tiltak:

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning i kjeller. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt forringelse av bygningskonstruksjonene.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er gjort observasjoner i kjeller og i bygget generelt som tyder på noe setninger. Dette vurderes å skyldes eldre setninger i grunn og fundamenter. Noe setninger anses som normalt, tatt byggeår i betraktning.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Det er ingen synlig drenering, utover naturlige drenende masser, fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Drenering har begrenset effekt, og dette sees i sammenheng med fuktmerker og tegn til fuktinnslag i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Den delen av boligen som har opprinnelse fra 1938 har grunnmur i sparesteinsbetong. Tilbygget fra 1993 har grunnmur i pusset lecablokker e.l. Det antas at det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er indikert noe fukt i nedre del av murvegg og gulv, samt saltutslag og avskalling av maling på grunnmuren. Betonggulvet i kjelleren er grovt og ujevnt støpt, og det er registrert noe riss i murpussen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre skader på grunnmur og betonggulv, samt redusere fuktigheten i kjelleren for å hindre videre forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økte fuktskader, forringelse av materialer og risiko for mugg- og soppdannelse.

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

# Tilstandsrapport

I henhold til NVE- kartet ligger eiendommen i et område der kvikkleire kan forekomme utenfor påviste soner.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres terrengjusteringer for å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, slik at vann ledes vekk fra bygningen og risiko for vannansamling reduseres. Videre bør det vurderes ytterligere undersøkelser av grunnforholdene, da eiendommen ifølge NVE-kartet ligger i et område hvor kvikkleire kan forekomme utenfor påviste soner.



## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendig er det trolig avløpsrør av støpejern og vannledning av galvanisert stål. Eiendommen er ifølge Færder kommune tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Alder på vann- og avløpsrør er ukjent, men de er trolig av eldre dato/byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, samt vurdere utskifting ved behov. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller vannskader, samt at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskaade. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helseisiko knyttet til radoneksponering.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

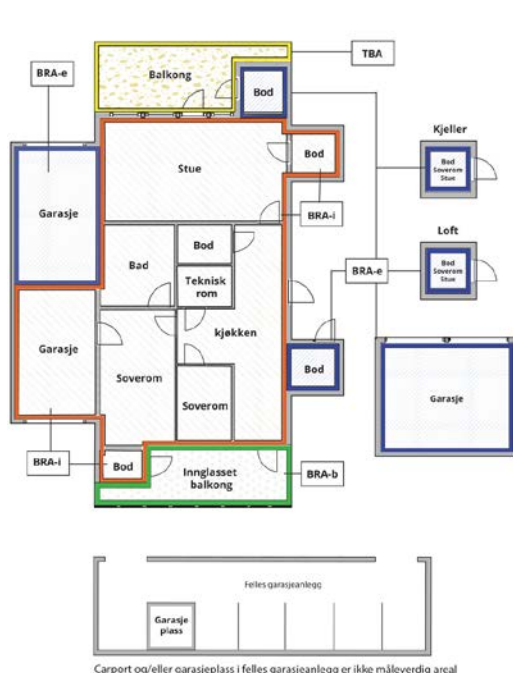
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carpport 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller						45	45
1. etasje	77			77	23		77
2. etasje.	32			32		5	37
<b>SUM</b>	<b>109</b>				<b>23</b>	<b>50</b>	<b>159</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>109</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Grovkjeller/bod	
1. etasje	Vindfang, trapperom, toalettrom, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, stue		
2. etasje.	Trapperom, garderobe, 3 soverom		

#### Kommentar

Takhøyden i boligen er lavere enn hva som er dagens anbefaling.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger fra 1993 som viser at deler av stue og soverom i 1. etg. er tilbygget og godkjent i 1993. Det foreligger imidlertid ikke tegninger av kjeller og planløsning av 2. etg., og det er således ukjent om kjeller og 2. etg. er bygget og benyttet iht. krav som var gjeldende i 1938. Vindfang er ikke tegnet inn på tegninger fra 1993, og vindfang er trolig ikke søkt og godkjent oppført.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
<b>SUM</b>		<b>20</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger er datert 19.04.2004. Det foreligger ikke ferdigattest.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Arvid Lysgård	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	255	45		0	792.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Hestehavna 3

#### Hjemmelshaver

Berg Brit Bratseth

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2004

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Byggeår er basert på fremviste tegninger.

#### Beskrivelse

Garasje fra 2004, oppført i tre over støpt plate på mark. Det er taktekking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Det er tegn til noe fuktleder på ytterdører, samt at det er avskalling av maling på israfter på tak. Det er også mose på tak. Det er opplyst at det er registret tegn til mus i garasjen. Vask, vedlikehold og lokale utbedringer bør påregnes. Tilstandsgraden på garasjen vurderes til å være TG:2.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.05.2026		Gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest		Færder kommune opplyser at det ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.	Gjennomgått		Nei
Tegninger i forbindelse med etablering av toalettrom i 1. etg.	27.04.1973		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger i forbindelse med tilbygg fra 1993	01.02.1993		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger fra byggeår.		Tegninger fra byggeår, og av 2. etg. finnes ikke i kommunens arkiv.	Finnes ikke		Nei
Tegninger for garasje.	19.04.2004		Gjennomgått	1	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Lise Bratseth Osnes

---

## Boligen

Hestehavna 3

3145 Tjøme

3911-255/45/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Fuktig gulv i kjeller

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Ett punktert vindu i stua

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Fuktig gulv ved sørveggen i kjeller



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Ser ut som råde 2 , 3 steder på yttervegg ved terrassetrappa

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Utvidet terrasse ca. 2019

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Markiser som trengs bytting

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

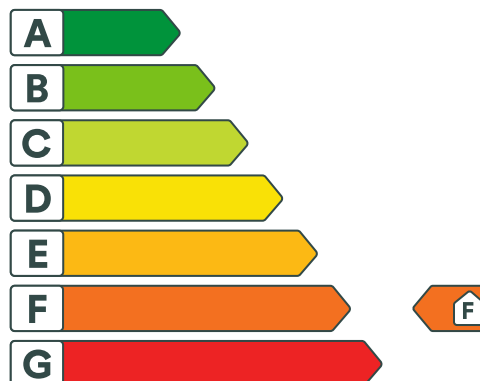
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse <b>Hestehavna 3, 3145 TJØME</b>	
Dato for energimerking <b>19.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-297770</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>8353441</b>
Gårdsnummer <b>255</b>	Bruksnummer <b>45</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1938</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>109,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>109,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**380,91 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**377,69 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**44 804 kWh**



## Hestehavna 3, 3145 TJØME



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Hestehavna 3, 3145 TJØME



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 2: 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 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

##### Tiltak 4: 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 5: 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 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 utendørs

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: 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 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: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak 20: Montering tetningslister

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

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



## Om grunnlaget for energimerket

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>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Hestehavna 3 - Nabolaget Tjøme sentrum/Gon - vurdert av 15 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Tjøme kommunehus Linje 02, N02, 022	1 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	29 min 19.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	50 min

## Skoler

Lindhøy skole (1-7 kl.) 205 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Tjøme ungdomsskole (8-10 kl.) 112 elever, 5 klasser	19 min 1.6 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	17 min 14.3 km
Færder videregående skole 750 elever	26 min 18.7 km

## Ladepunkt for el-bil

Lindhøy Skole - Færder kommune	9 min
--------------------------------	-------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

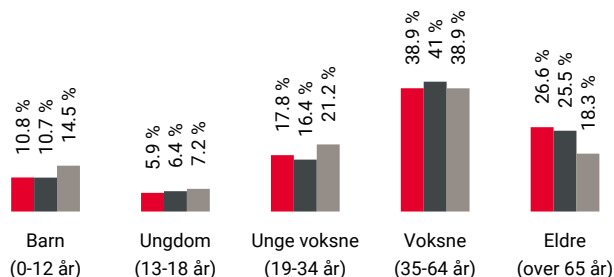
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tjøme sentrum/Gon	782	399
Tjøme	3 333	1 657
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Lindhøy barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 1 km
Randineborg naturbarnehage (0-5 år) 61 barn	8 min 5.9 km

## Dagligvare

Spar Tjøme Søndagsåpent	8 min 0.6 km
Coop Extra Tjøme PostNord, søndagsåpent	17 min 1.4 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Gateparkering

Lett 88/100



### Støynivået

Lite støynivå 86/100

## Sport

- Lindhøy skole fotball- og volleyballba... 9 min   
Volleyball 0.8 km
- Lindøy Skole ballbaner 9 min   
Ballspill 0.8 km
- Fokus Treningssenter 18 min
- ENERGY Fitness Borgheim 18 min

## Boligmasse

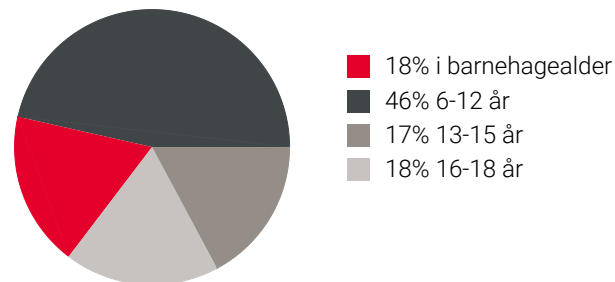


- 61% enebolig
- 24% rekkehus
- 16% annet

## Varer/Tjenester

- Bellevuesenteret 23 min
- Apotek 1 Tjøme 9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 49%

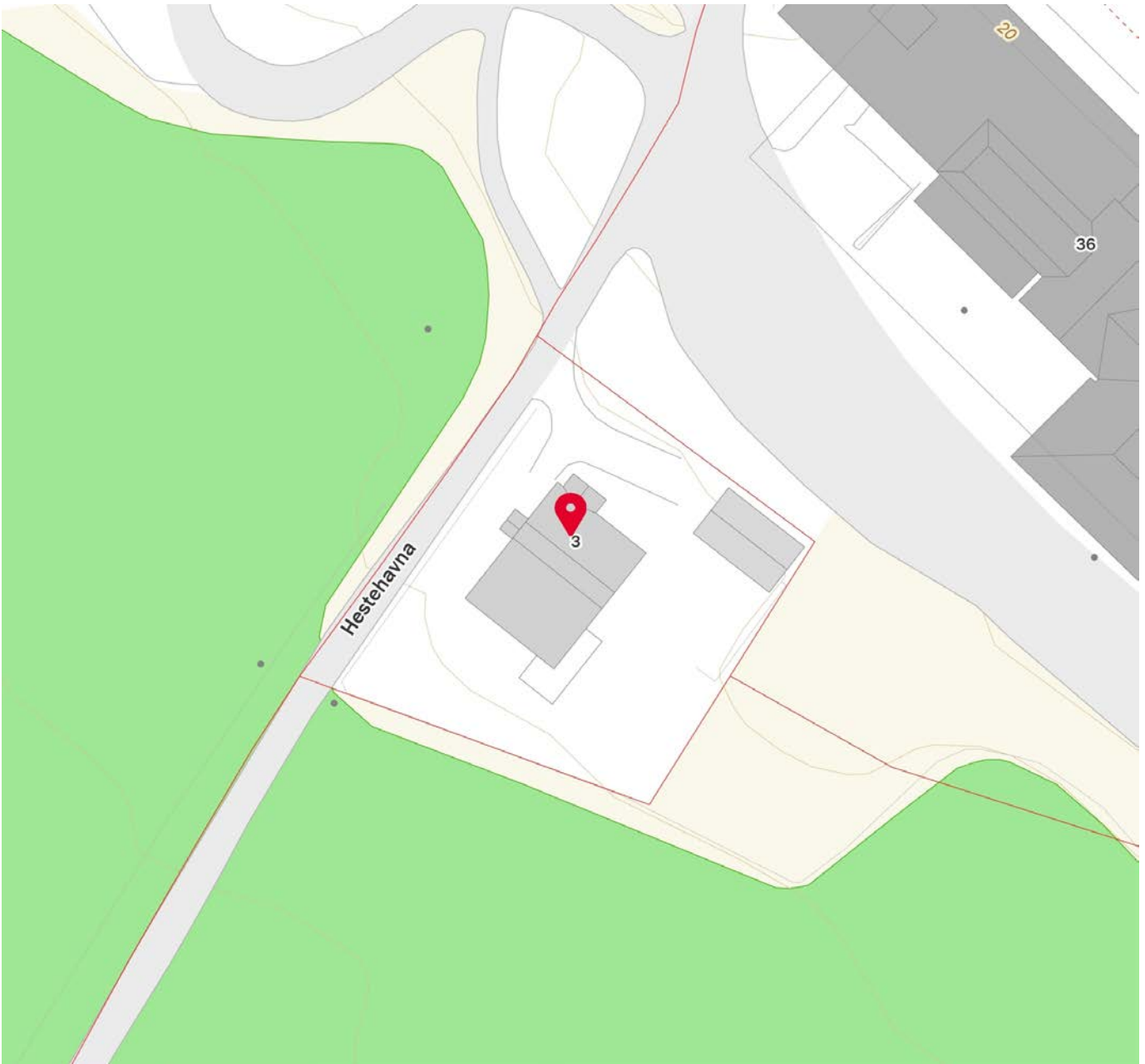
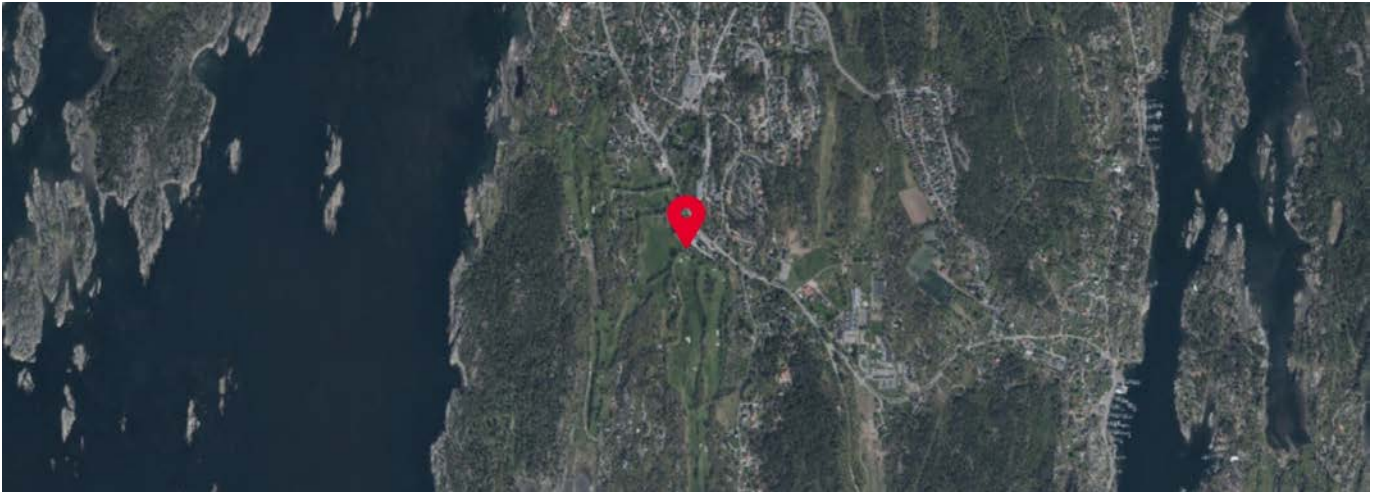
- Tjøme sentrum/Gon
- Tjøme
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



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



TJØME BYGNINGSRÅD

Arkiv nr. 55/45

Møttst. 1.02.93

Godkjent uten / med forbehold

Sak nr. ....



3410

TJÖME BYGNINGSRÅD

Aktiv nr. ....55/45.....

Mottatt .....1.02.93.....

Godkjent uten / med forbehold

Sak nr. ....



VEST

TJØME BYGNINGSRÅD

Arkiv nr. ....55/45.....

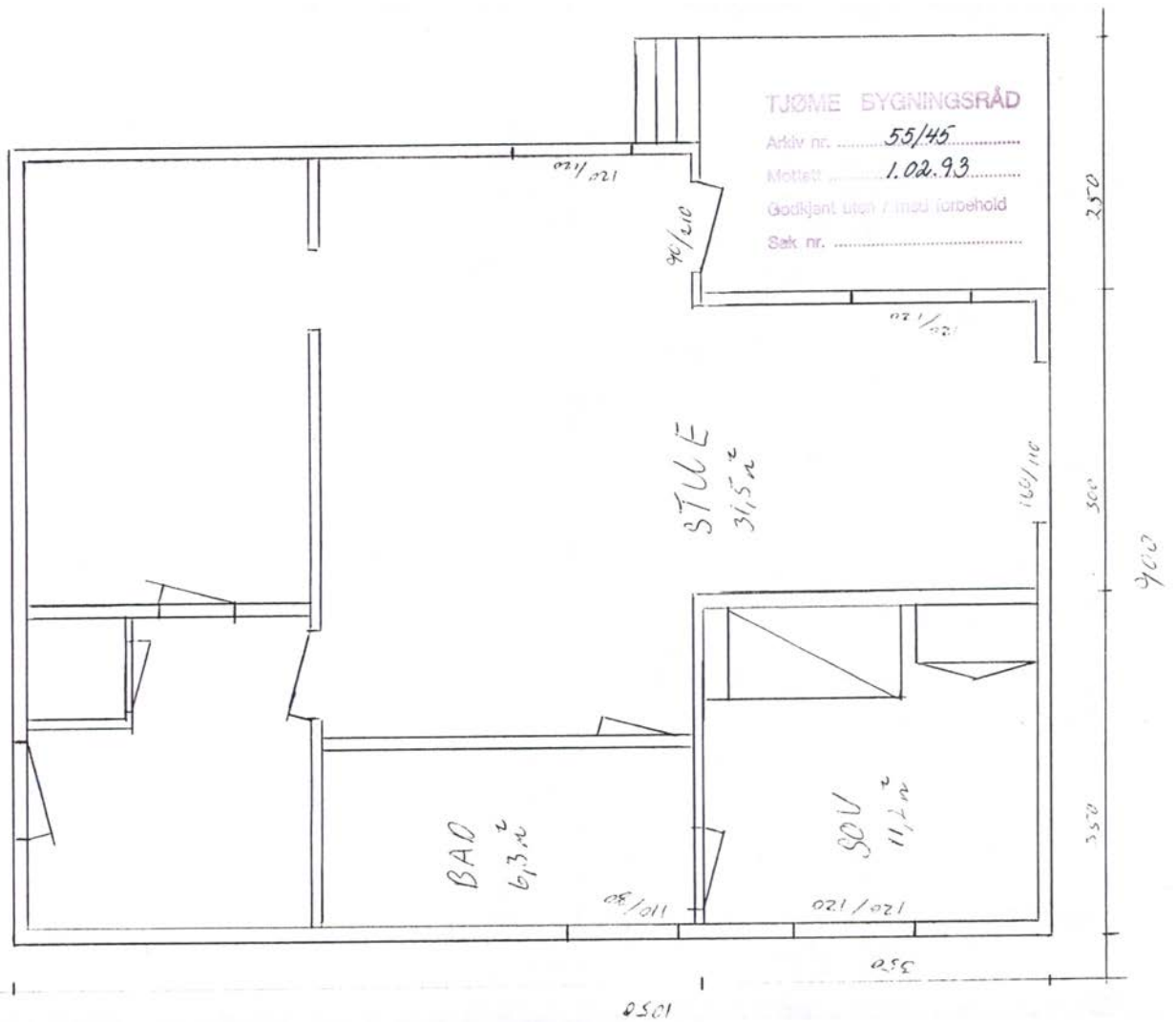
Mottatt .....1.02.93.....

Godkjent uten / med forbehold

Sak nr. ....



NORD



TJØME BYGNINGSRÅD

Arkiv nr. .... 55/45 .....

Mottatt: ..... 1.02.99 .....

Godkjent uten / med forbehold

Sak nr. ....

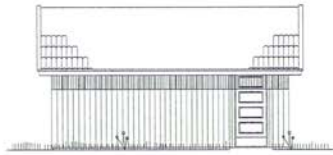


ØST

20/1 Jens Lunde



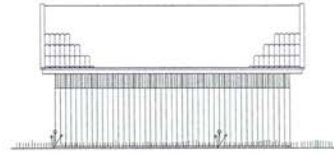
FASADE: \_\_\_\_\_



FASADE: \_\_\_\_\_



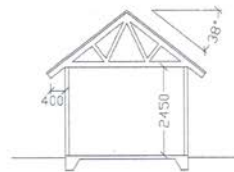
FASADE: \_\_\_\_\_



FASADE: \_\_\_\_\_

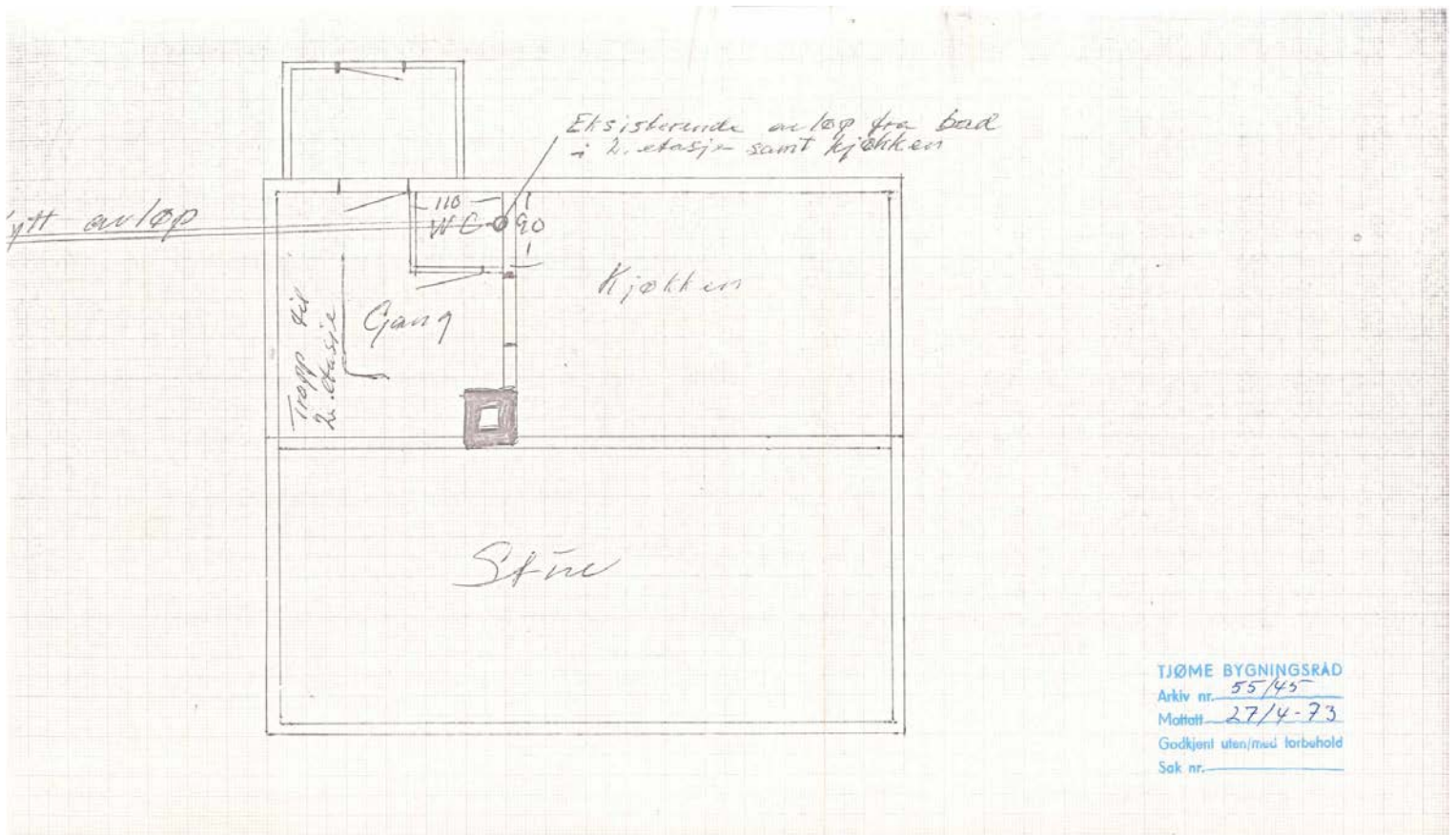


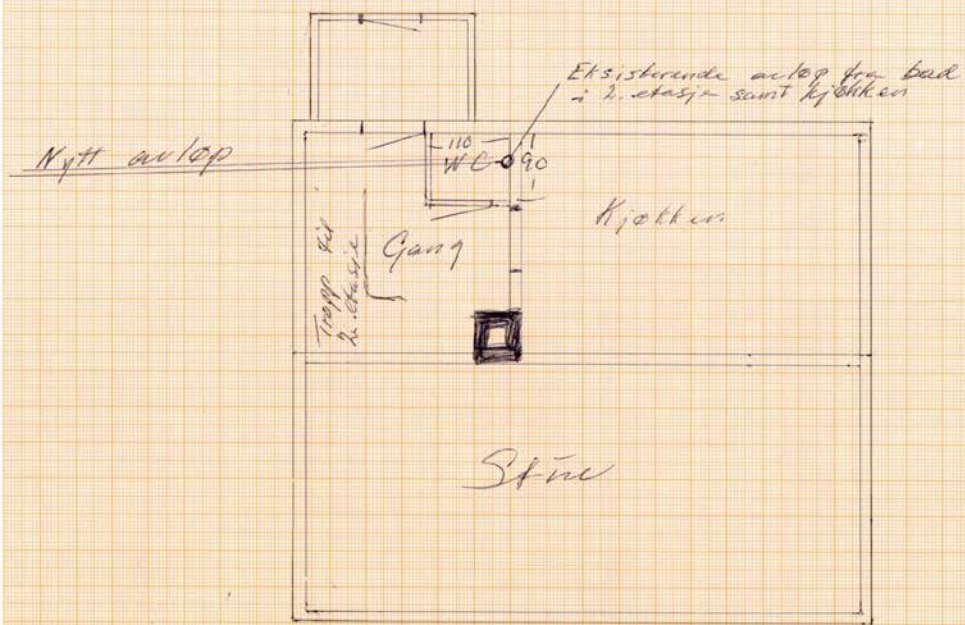
PLAN



SNITT

BYGGHERRE	TEGN. NR.
Øyvin Simonsen	35X65-38
Ormløtveien 96, 3145 Tjøme	DATO
	19.04.04
FASADE/PLAN OG SNITT	SIGN.
	K.E.S.
KORR.	MÅL 1:100
 <b>REVETAL VAREUTSALG A/S</b> 3174 REVETAL TLF.33 06 26 02 MOB.916 63 740	





Tilhører arkivet

TILDE BYGNINGSRÅD  
 Arkiv nr. 55/45  
 Møtet 27/4-77  
 Godkjent utvalgsmøte forbeholdt  
 Sak nr. \_\_\_\_\_

S.A. nr. 020.



## Færder kommune

Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163

Telefon

Utskriftsdato: 07.05.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Færder kommune

#### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 Gårdsnr.: 255 Bruksnr.: 45

Adresse: Hestehavna 3, 3145 TJØME

Referanse: 1312260043

Kommuneplan vedtatt	
Dato	06.09.2023
Planen vedlagt	Ja
Boligbebyggelse - Nåværende	

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	T75 - Rød Golf
Reguleringsformål	Deler av eiendommen er regulert til felles adkomst. Resten er uregulert.

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Ja

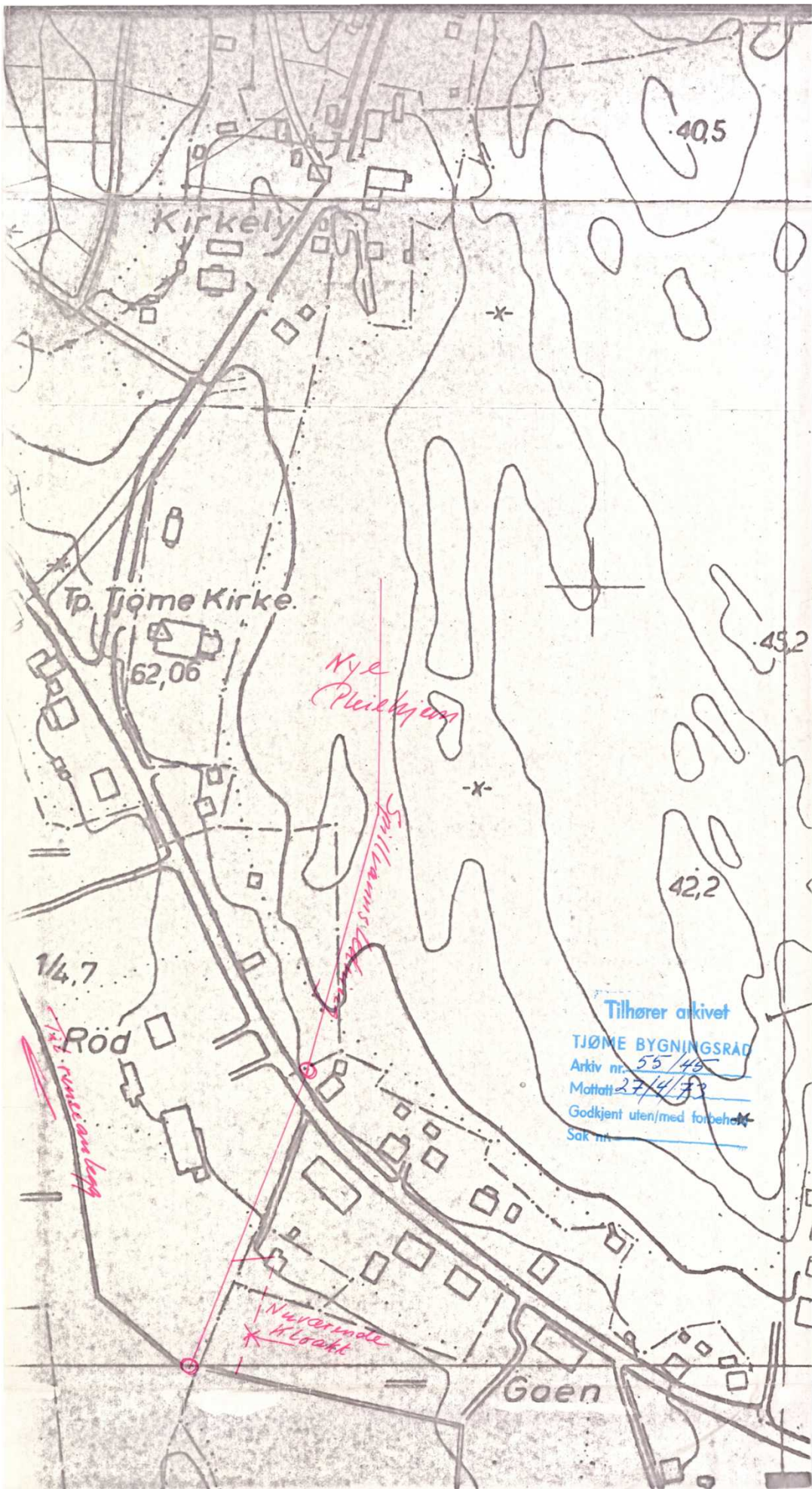
Kommentar
Det er igangsatt planlegging for detaljregulering nr. 2024006 Rødsgata 42 som grenser til eiendommen. Planoppstarten ble behandlet av Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 22.10.2025. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av ca. 25 boenheter i form av blokkbebyggelse på eiendommen gbnr. 255/14.

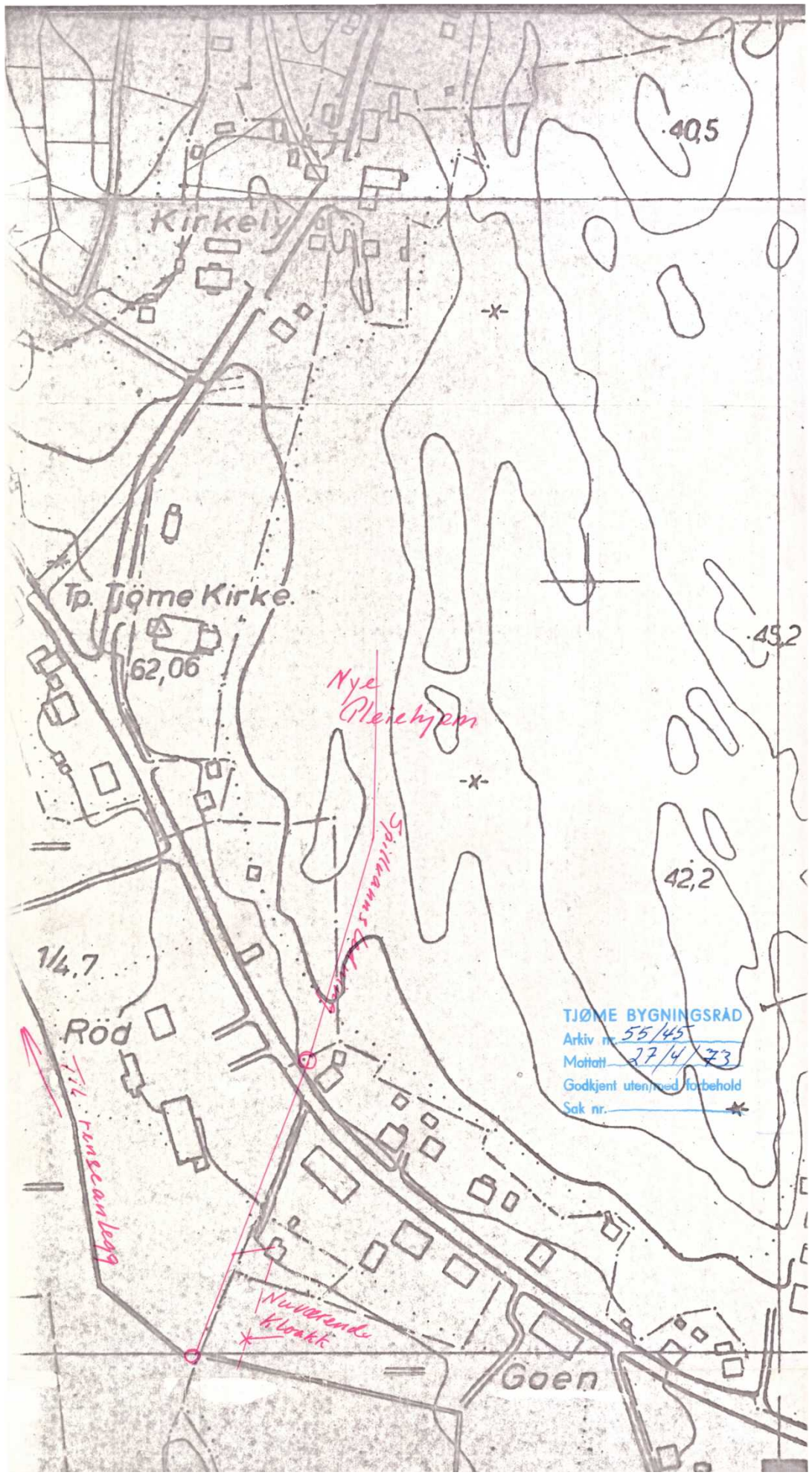
#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

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

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

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





**VIB****Vestfold  
Interkommunale  
Brannvesen IKS**

07.05.2026

## Feie og tilsynsopplysninger:

**3911/255/45/0/0****Adresse: Hestehavna 3,  
3145 TJØME**

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 23.06.23 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	23.06.23	X	

**Postadresse**

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

**Fakturaadresse**

Vestfold Interkommunale  
Brannvesen  
c/o Fakturamottak  
Postboks 4228  
8608 Mo i Rana  
E-post: [4228@invoicecenter.net](mailto:4228@invoicecenter.net)

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

Kopstad brannstasjon  
Nykirke

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

**FERDIGATTEST**  
(Bygningelovens § 99, nr. 1)

Fru Helene Evensen,  
Gon,  
3145 TJØME

Journalnr.
55/45
Dato, avsluttende synsforr.
9/9-76

Arbetssted	Gnr. 55, bnr. 45 - Gon
Arbeidets art	Utskifting av vinduer
Bygningens art	Bolighus
Byggherre	Helene Evensen
Byggemelder	Helene Evensen
Ansvarshavende	

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.  
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).  
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) - uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Tjøme den 9/9-76

*R. Andresen*

Reidar Andresen  
bygn.kontr.



Vestfold  
Interkommunale  
Brannvesen IKS

Saksnummer  
Dokumentdato  
Kontrolldato  
Saksbehandler

2023/10345  
23.06.2023  
23.06.2023  
Kristian Jul Pedersen

BRIT BRATSETH BERG  
Hestehavna 3  
3145 TJØME

**Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Hestehavna 3, bruksenhet H0101, 3145 TJØME den 23.06.2023**

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

**Til stede:**

Eier/representant for eier: BRIT BRATSETH BERG  
For brannvesenet: Kristian Jul Pedersen

**Formål**

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

**Innledning**

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

**Status**

Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Spørsmål rettes til Kristian Jul Pedersen på [feier@vibr.no](mailto:feier@vibr.no) eller **98 26 30 32**.

Med vennlig hilsen

Kristian Jul Pedersen  
Feier

-

**Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift**

---

Postadresse

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

Fakturaadresse

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

Side 1 av 1



Færder kommune

## Eiendomsinformasjon

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3911 - Færder kommune	255	45	0	0	Grunneiendom	SÅSTAD	Ja	792,8	730	9-Annen arealkilde
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
15.06.1938	Nei	Nei	Nei			Nord: 6553207.13 Øst: 579742.68 System: EPSG:25832				

### FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			255/45	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			255/45	0
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			255/45	0
Kart- og delingsforretning	11.01.1993		M26-23	Mottaker	55/147	324.5
				Avgiver	255/45	-324.5
Skylddeling	15.06.1938		E06-17	Mottaker	255/45	1054.5
				Avgiver	255/1	-1054.5

### BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8353441	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0
8353441-1	Tilbygg	Bolig	Tatt i bruk	21	0	21

### ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Hestehavna	3			Nord: 6553209 Øst: 579744 System: EPSG:25832		Stemmekrets 1-TJØME SKOLEKRETS 1-LINDHØY Postnummerområde 3145-TJØME Kirkesokn 1-Tjøme Grunnkrets 808-Gon Tettsted 2651-Tjøme

### KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn	Referanser
---------------	------------

B-Bolig E-Eldre grensebeskrivelser: 06-17

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetyp	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
792,8	Nord: 6553207,13007103 Øst: 579742,67999676 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Færder kommune

## Bygningsinformasjon

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	255	45	0	0

### BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt			
Enebolig	8353441	0	Tatt i bruk	Bolig	0	0	0	0			
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk				
Nord: 6553209 Øst: 579744 System: EPSG:25832			Nei	1							
Energikilder			Oppvarming								
Bygningstushistorikk			Dato	Registrertdato	Slettetdato						
TB-Tatt i bruk				15.09.2008							
Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Hestehavna 3	255	45	0	0
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Hovedetasje	0	0	1	0	0	0				

### BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tilbygg	8353441	1	Tatt i bruk	Bolig	21	0	0	21
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk	
Nord: 6553209 Øst: 579744 System: EPSG:25832			Nei	0				
Energikilder			Oppvarming					
Elektrisitet			Elektrisk					
Bygningstushistorikk			Dato	Registrertdato	Slettetdato			

RA-Rammetillatelse 15.02.1993 15.02.1993  
IG-Igangsettingstillatelse 01.03.1993 01.03.1993  
TB-Tatt i bruk 13.04.1993 13.04.1993

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	Hestehavna 3	255	45	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	21	0	21



#### Referanse

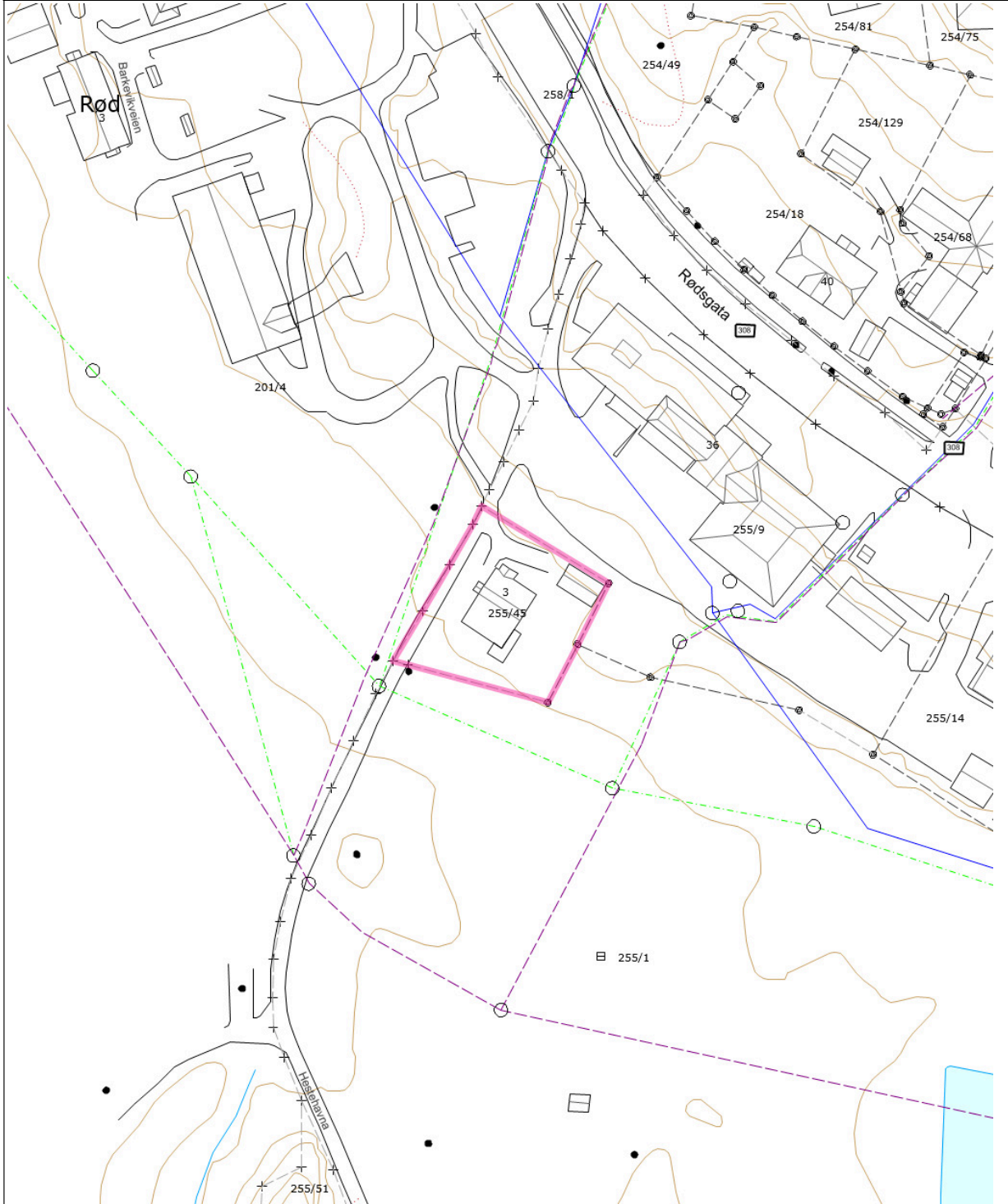
B-Bygningsrådsvedtak: 4B/93

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




























Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

 Færder kommune	<b>Oversiktskart med VA</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 255	Bnr: 45	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Hestehavna 3 3145 TJØME				
	Annen info:					



## Tegnforklaring

 Kum - annen eier	 Sluk	 Overvannsledning
 Spillvannsledning	 Vannledning uten Vestfold vann	 Sirkeleierdom
 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	Matrikelnummer.	 Bygg og anlegg
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Låvebru	 Mønelinje
 Takkant	 Taksprang	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Sti
Husnummer	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	 Kanal og grøft
 Innsjøkant	 Høydekurve	 Innsjø



Færder kommune

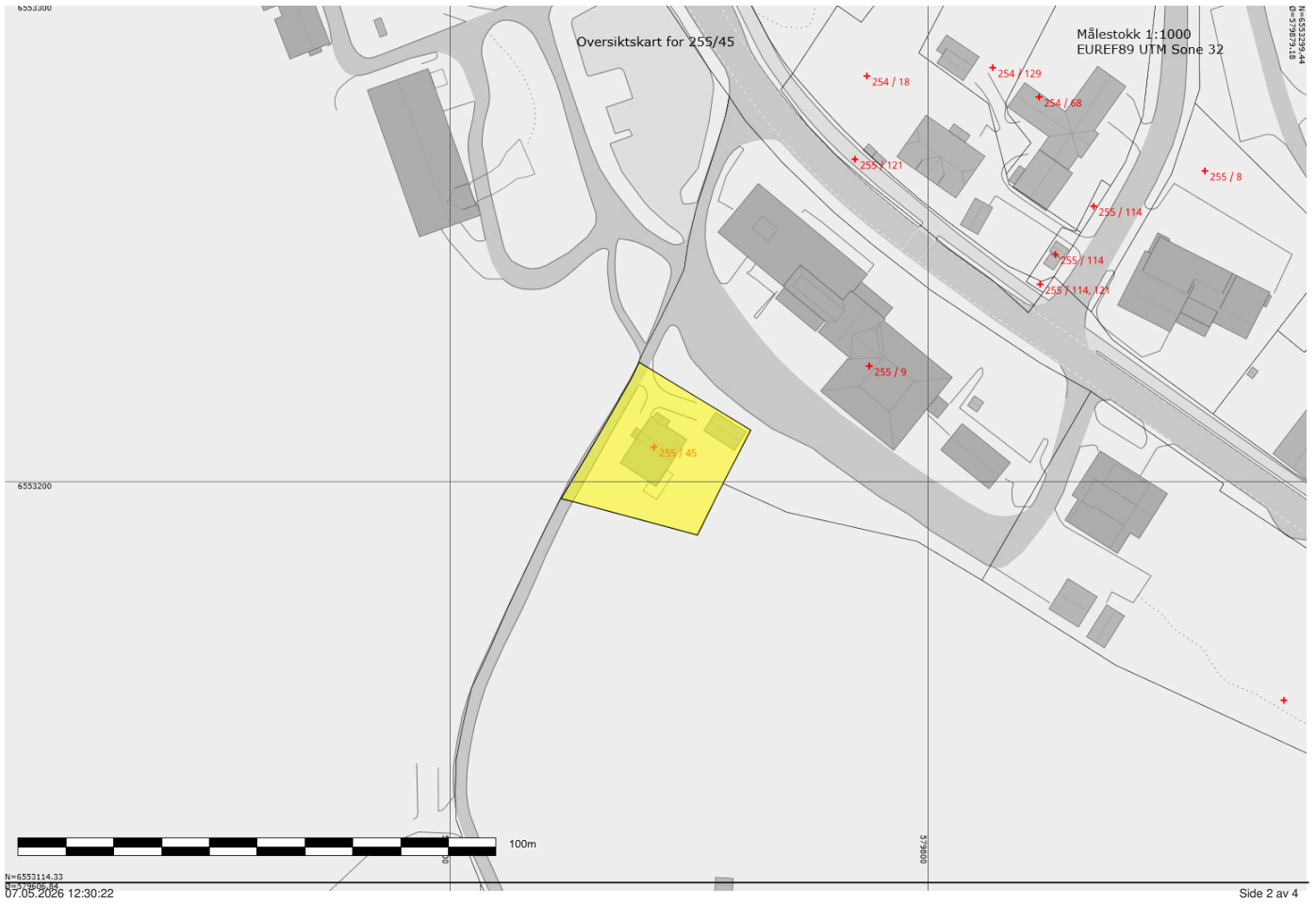
## Matrikkelkart

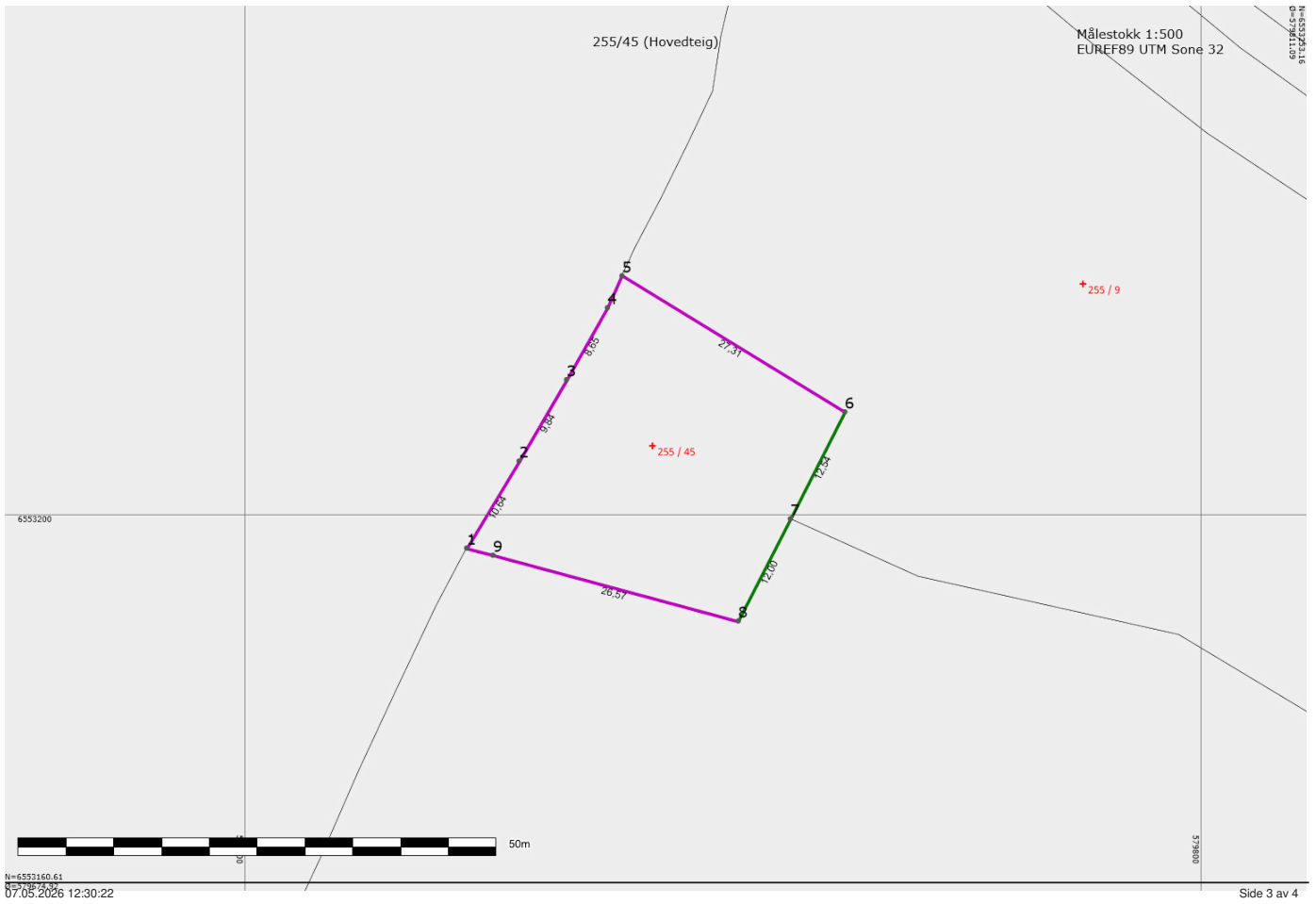
### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	255	45	0	0

### Orientering om matrikkelkart

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





Areal og koordinater

Areal: 792,80

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6553207,13 Øst: 579742,68

Ytre avgrensning

Løpenr	Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6553196,46	579723,23	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	1000	
			10,64	Ikke hjelpelinje		1000	
2	6553205,57	579728,72	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
			9,84	Ikke hjelpelinje		1000	
3	6553214,07	579733,68	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
			8,65	Ikke hjelpelinje		1000	
4	6553221,59	579737,95	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
			3,68	Ikke hjelpelinje		1000	
5	6553224,93	579739,48	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	1000	
			27,31	Ikke hjelpelinje		1000	
6	6553210,70	579762,79	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			12,54	Ikke hjelpelinje		13	
7	6553199,53	579757,09	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			12,00	Ikke hjelpelinje		13	
8	6553188,84	579751,64	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			26,57	Ikke hjelpelinje		200	
9	6553195,71	579725,98	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			2,85	Ikke hjelpelinje		1000	



Færder kommune

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3911 - Færder kommune	255	45	0	0	Hestehavna 3, 3145 TJØME

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	792.86m <sup>2</sup>
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	792.86m <sup>2</sup>
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	792.86m <sup>2</sup>

### GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3911 T75	Rød Golf (2.5.2005)	Felles avkjørsel	56.07m <sup>2</sup>

### BEBYGGELSESPPLAN

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

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

Nei

### MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

### REGULERING UNDER ARBEID

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

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

Ja

3911 2024006	Rødsgata 42
--------------	-------------

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?


PLANID

Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

	<b>Færder kommune</b>		
	Postboks 250 Borgheim		
	3163 Nøtterøy		
	Telefon: 33 39 00 00		

## EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 13.05.26

Gnr:	255	Bnr.:	45	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Hestehavna 3						
Selger/Megler	Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS						

### Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt <input checked="" type="checkbox"/>	privat <input type="checkbox"/>
<i>Mangler dokumentasjon</i>		

Avløp	kommunalt <input checked="" type="checkbox"/>	privat <input type="checkbox"/>
Slamavskiller?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Kommunal slamtømming?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
<i>Mangelfull dokumentasjon</i>		

Går det kommunale ledninger over eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Har eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Privat avløp	Minirensanlegg <input type="checkbox"/>	Slamavskiller og infiltrasjon <input type="checkbox"/>	Annet <input type="checkbox"/>
--------------	---	--	--------------------------------

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 <input type="checkbox"/>	Kommunal vei <input type="checkbox"/>	Privat vei <input checked="" type="checkbox"/>
-------------	------------------------------------	---------------------------------------	--

Merknad:

**Kommunale gebyrer 2025:**

Gebyr	Årlig beløp
Vann	5442
Avløp	10236
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m <sup>3</sup> -pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon	3130
Tillegg+/fradrag- Helårs <input checked="" type="checkbox"/> Sommer <input type="checkbox"/>	-470
Feiing	516
<i>Rabatt for felles beholdere</i>	

Alle priser er inkl.mva.

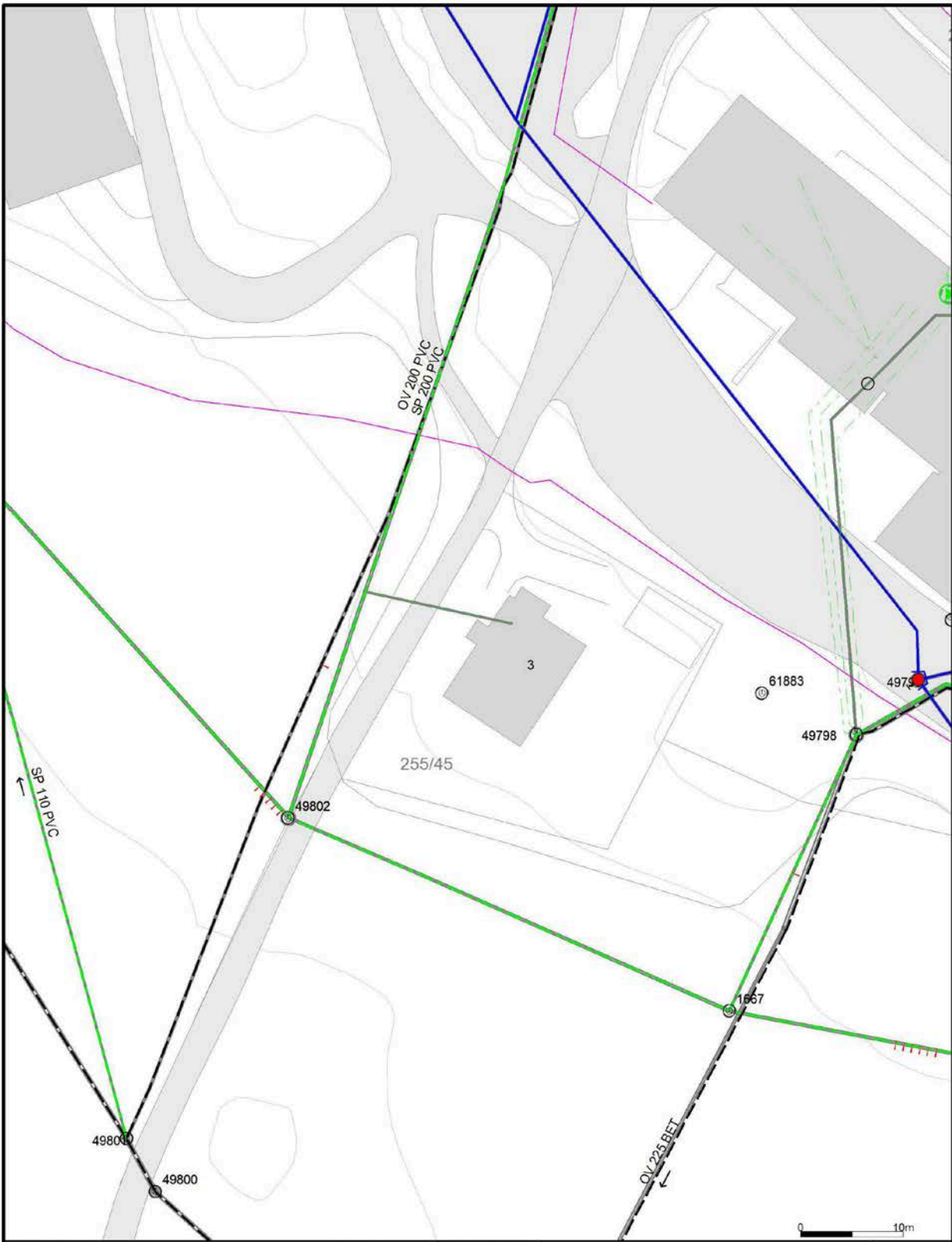
**Olje/parafin:**

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



Merknad:

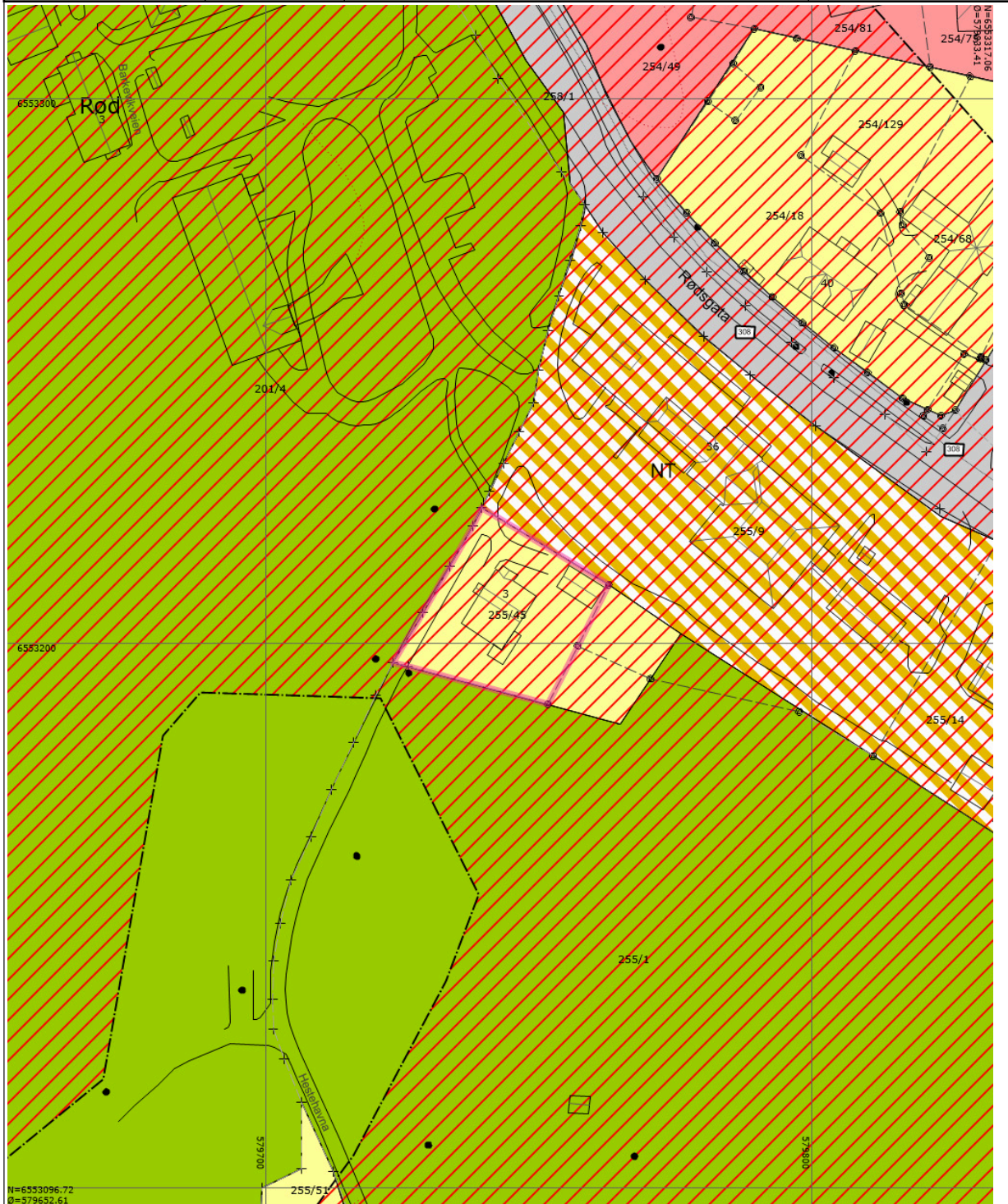
**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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





<ul style="list-style-type: none"> <li>- Avløp felles</li> <li>- Overvann</li> <li>- Pumpeledning felles</li> <li>- Pumpeledning spillvann</li> <li>- Spillvann</li> <li>- Vannledning</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hyd</li> <li>Kum</li> <li>Pumpestasjon vann</li> <li>Pumpestasjon AF</li> <li>Pumpestasjon SP</li> <li>Overløp</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Utslipp</li> <li>Sluk</li> <li>Sluk</li> <li>Bekkeinntak m. r</li> <li>Bekkeinntak</li> <li>Stoppekran</li> <li>Grenpunkt</li> </ul>		<p style="text-align: center;"><b>Færder kommune</b> Ledningskartverket</p>	 Målestokk 1:500
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende. Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832) Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)					

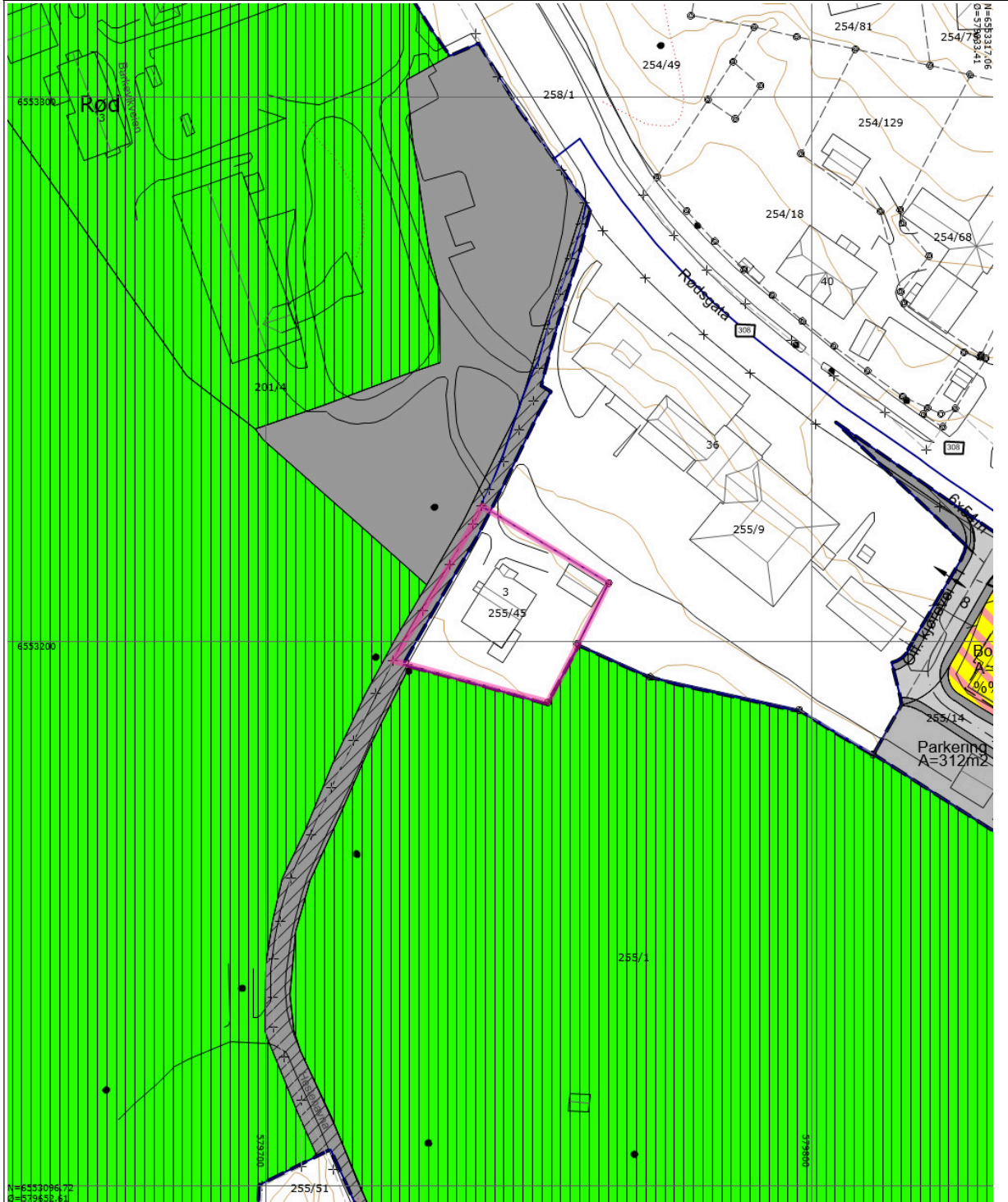
 Færder kommune	<b>Kommuneplan</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 255	Bnr: 45	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Hestehavna 3 3145 TJØME				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel				



## Tegnforklaring

	Sirkeleieendom		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.
	Bygg og anlegg		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Låvebru
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Husnummer		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseOmråde		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål		Grense for faresoner
	Ras- og skredfare		Boligbebyggelse - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
	Idrettsanlegg - Nåværende		Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende		Veg - Nåværende
	KpOmråde gjeldende		Kanal og grøft		Innsjøkant
	Høydekurve				

 Færder kommune	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 255	Bnr: 45	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Hestehavna 3 3145 TJØME				
	Annen info:	Rød Golf				



## Tegnforklaring

	Sirkeleieendom		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring
	RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikelnummer.
	Bygg og anlegg		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Låvebru
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Husnummer		Fylkesvegboкс
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	RpGrense		RpFormålgrense		RpSikringGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Måle- og avstandslinje		Parkeringsplass
	Golfbane		Felles avkjørsel		Frisikt
	Bolig/tjenesteyting		Kjøreveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Parkering		Kanal og grøft		Innsjøkant
	Høydekurve				

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RØD GOLF AS, TJØME KOMMUNE  
GBNR. 1/4,7,154, 55/1, 3, 5, 7 og 56/57**

**§ 1.**

Formålet med reguleringsplanen er å opprettholde det leide arealet på Rød Gård til golfbane, inklusive nytt leieareal GNR 55 BNR 5 og 7, mot syd.

**§ 2.**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

**§ 3. REGULERINGSFORMÅL**

Planområdet er regulert til følgende reguleringsformål (PBL §25, 1. ledd nr. 6 og 7)

**SPESIALOMRÅDER**

Golfbane S1  
Privat trafikkareal, parkering S2  
Serviceanlegg for golfbane S3  
Bevaring S4

**FELLESOMRÅDER**

Felles adkomst F1 og F2

**§ 4. SPESIALOMRÅDE**

Golfbane S1, privat trafikkareal- parkering S2, serviceanlegg for golfbanen S3, bevaring S4

**4.1 Golfbane S1**

Området skal benyttes til golfbane med tilhørende anlegg og aktiviteter.  
Innenfor området kan det etter søknad etableres mindre bygninger i tilknytning til feltets regulerte formål slik som; lé-skur, infotavler, startbod og lignende.

Eksisterende kulturlandskap skal vernes om og holdes vedlike.  
Det skal ikke utføres vesentlige terrenginngrep utover nødvendig tilpassing av golfbaneanlegget i fig. Rundskriv T-2/2001 pkt. 6.1 Vesentlige terrenginngrep, utgitt av Miljøverndepartementet.

Større enkelttrær, trerekker langs eiendomsgrensene , skjermende vegetasjon og treklynger samt eksisterende steingarder skal bevares.

Skjøtsel og vedlikehold av området innenfor reguleringsgrensen skal utføres etter godkjent skjøtselsplan. Skjøtselsplanen skal sikre de verdier kulturlandskapet representerer, kombinert med tilretteleggelse av golfspillet og nærmiljøinteresser

I en krisesituasjon og hvis matvaresituasjonen tilsier det, kan fylkeslandbruksstyret kreve at golfbaneanlegget, med unntak av områder som naturlig tilhører eksisterende klubbhus med tilhørende anlegg, tilbakeføres til landbruksformål. Dersom golfbaneaktiviteten opphører skal områdene kunne tilbakeføres til landbruk og fortsatt underlegges Jordlovens § 9 og § 12.

Det skal skiltes og gjennomføres nødvendig sikringstiltak for å ivareta sikkerheten for ferdsel innefor området.

- 4.2 Privat trafikkareal- parkering S2  
Feltet omfatter eksisterende parkeringsplass og areal for fremtidig utvidelse mot syd.
- 4.3 Serviceanlegg for golfbanen S3  
Innenfor området tillates etablert klubbhus med bevertning og utleie av selskapslokaler, servicebygg, driftsbygning, pro-shop og lignende som har tilknytning til områdets regulerte formål.

Maksimum tillatt bebygd areal (BYA)= 25 %

For området gjelder bestemmelsene for spesialområde bevaring jfr. § 4.3

- 4.3 Bevaring S4  
Eksisterende bygninger innenfor felt S3, allé opp mot Rødsgata samt trekken langs Rødsgata fra Hestehavna til Barkevikveien reguleres til spesialområde bevaring, som vist med egen signatur på plankartet.

Eksisterende bebyggelse kan istandsettes under forutsetning av at byggehøyder, målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør, vindusutforming, material- og fargebruk opprettholdes. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse mht. målestokk, byggehøyder, takform, material- og fargebruk jfr. overstående.

Inngrep i allé og trekker utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt.

#### § 5. FELLESOMRÅDER

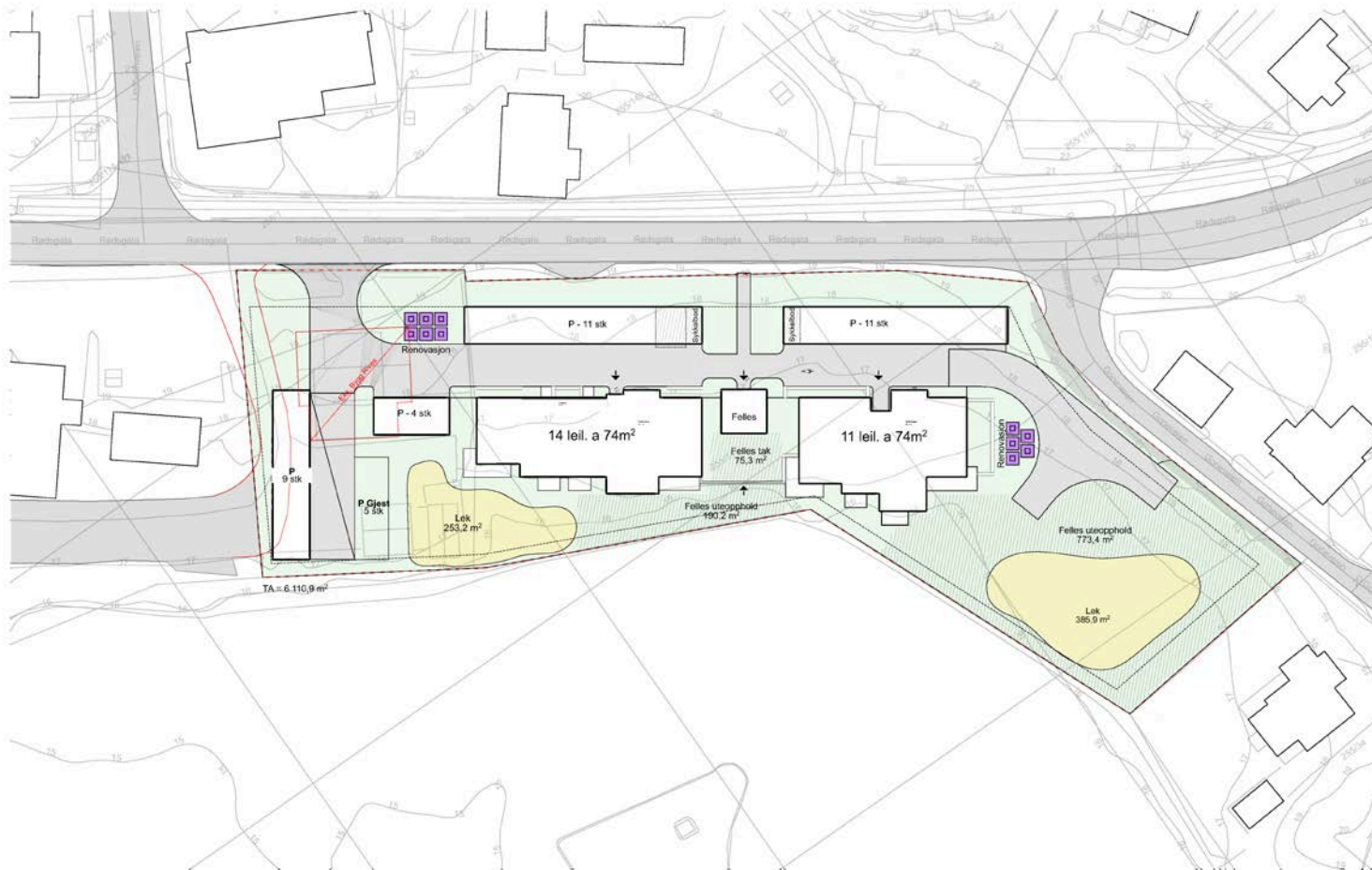
Felles adkomst F1 og F2 Barkevikveien og Hestehavna skal opprettholdes i sin opprinnelige bredde. Veiene skal fungere som kjøreadkomst til eiendommene mellom Rødsgata og sjøen som vist på plankartet.

#### § 6. FELLESBESTEMMELSER

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og / eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig – og senest innen tre uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

SPIR ARKITEKER AS

Dato: 05.07.06



**25 Leil.**  
 40 stk P-plasser på terreng og i carporter (5stk gjest) 1,6 dekkning (krav: 45stk. ved 1,8)  
 1265m<sup>2</sup> Uteopphold Felles + priv. 1000m<sup>2</sup> felles på terreng + 250m<sup>2</sup> priv på balkong (Krav: 1250m<sup>2</sup>)  
 625m<sup>2</sup> Lek (Krav: 625m<sup>2</sup> Nærløk)



**KB ARKITEKTER**

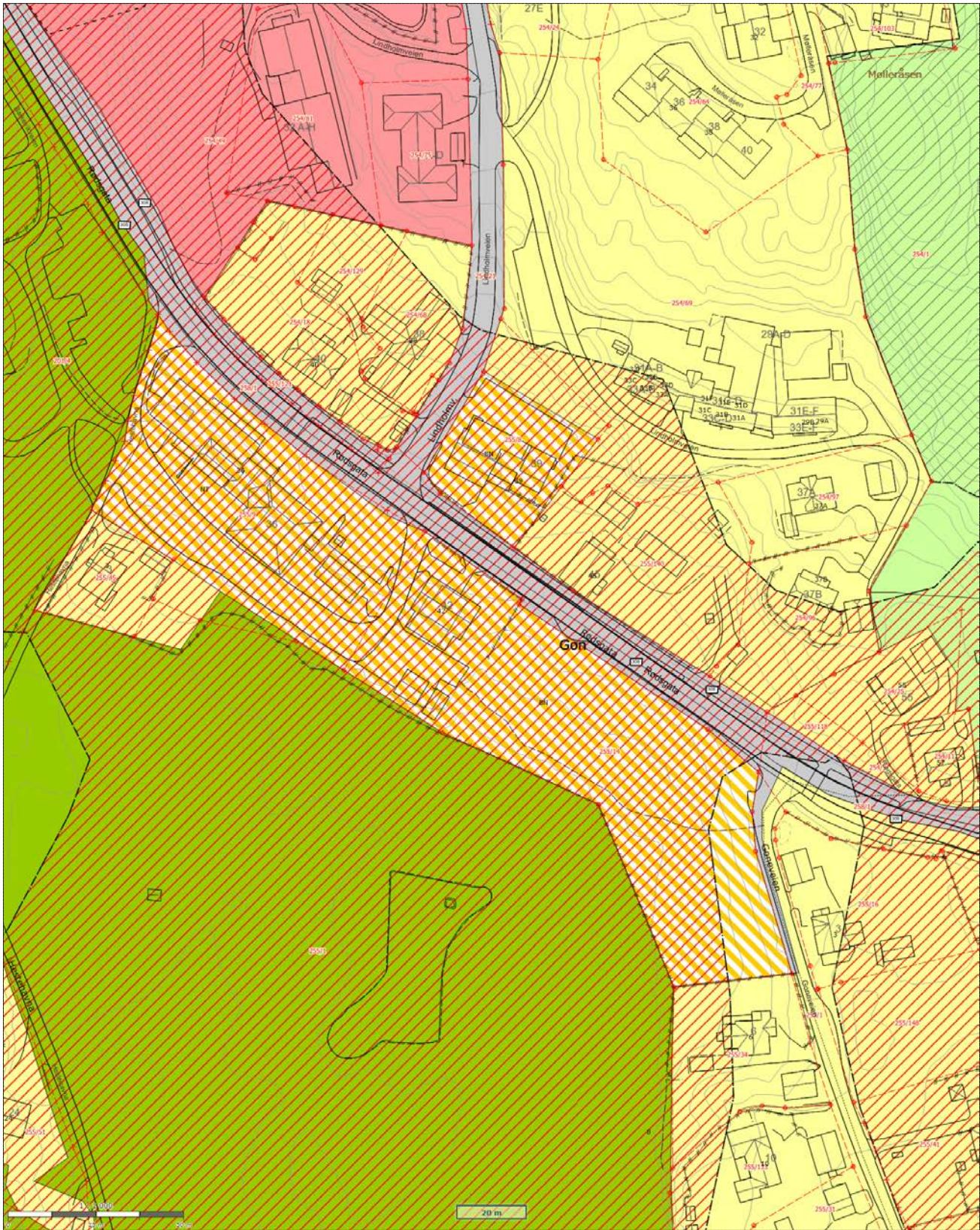
**4694 Redsgata 42**



Situasjonsplan

Bulls gate 2A  
3110 Tjønsberg

TF 33 37 84 84  
www.kbarkektar.no



















PROJ	04.06.2025	MA	1.500	MK	REG	Regulering
DRUK	A3	MA	MP	MP	MUL	Mulighetsstudie



	<p>Kartutsnitt</p>	 <p>Målestokk: 1:1000 Dato: 11/9-2025 Format A3</p>
---	--------------------	--

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

## Kommuneplan

	Generell påskrift - Linje
	Planområde kommuneplan
	KpArealGrense
	KpFareGrense
	KpAngstHensynGrense
	KpBestemmelseGrense
	1122 - Hovedveg - vertikalnivå 2 (eksisterende)
	1130 - Gang/sykkelveg - vertikalnivå 2 (eksisterende)
	1140 - Turveg/hurdrag - vertikalnivå 2 (eksisterende)
	KpFareSone
	KpAngstHensynSone
	KpBestemmelseOmråde
	1110 - Bølgbebyggelse - (eksisterende)
	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)
	1400 - Idrettsanlegg - (eksisterende)
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - (eksisterende)
	2010 - Veg - (eksisterende)
	5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)







**KB** ARKITEKTER

4694 Rødsgata 42

Felles arealer

Bulls gate 2A  
3110 Tønsberg

tf. 33 37 94 84  
www.kbarkitekter.no

DAVID  
03.06.2025

PLAN

AKS

SKISSE

MP

MP

MP

MP

MP

MP

MP



**KB** ARKITEKTER

**4694 Rødsgata 42**

Intern adkomstareal

Bulls gate 2A  
3110 Tønsberg

tf. 33 37 94 84  
www.kbarkitekter.no

DATO 03.06.2025

PLAN A3

TYPE MP

FAKSE REGULERING

PERSPEKTIV



**KB** ARKITEKTER

4694 Rødsgata 42

Perspektiv fra Nord

Bulls gate 2A  
3110 Tønsberg

tel. 33 37 94 64  
www.kbarkitekter.no

DATO 04.06.2025

PLAN A3

TYPE MP

REGULERING





**KB** ARKITEKTER

**4694 Rødsgata 42**

Perspektiv fra Vest

Bulls gate 2A  
3110 Tønsberg

tf. 33 37 94 64  
www.kbarkitekter.no

DATE 04.06.2025

SCALE A3

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE

MP

TYPE

MP

SCALE



**KB** ARKITEKTER

4694 Rødsgata 42

Perspektiv fra Øst

Bulls gate 2A  
3110 Tønsberg

lf. 33 37 94 64  
www.kbarkitekter.no

PROSJEKT

04.06.2025

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN

PLAN



**KB** ARKITEKTER

4694 Rødsgata 42

Perspektiv N-Ø

Bulls gate 2A  
3110 Tønsberg

tel. 33 37 94 64  
www.kbarkitekter.no

DATO 04.06.2025  
PROSJEKTANSV. ROLF LARSEN  
KONTAKTPERSON ROLF LARSEN

FORM A3

TYPE MP

FAKTE REGULERING  
PERSPEKTIV

TIL: Færder kommune  
v/Lage Nøst

Kopi:

Fra: Grunnteknikk AS

Dato: 25.01.2024  
Dokumentnr: 116744n12  
Prosjekt: 114067  
Utarbeidet av: Ivar Gustavsen  
Kontrollert av: Sivert S. Johansen

---

**Færder. Kartlegging kvikkleirerisiko  
Geotekniske vurderinger delområde 12 Tjøme sentrum**

**Sammendrag:**

Færder kommune ønsker å kartlegge hvilke steder i kommunen de må være aktsomme med hensyn til kvikkleire og potensielt ustabile grunnforhold.

GrunnTeknikk AS er engasjert av Færder kommune v/Lage Nøst til å utføre en kartlegging i henhold til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, punktene 1-6 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» for 67 delområder.

Foreliggende notat omhandler delområde 12 Tjøme sentrum.

Det er vurdert at det ikke er potensielle faresoner/aktsomhetsområder for kvikkleireskred innenfor delområde 12.

## INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Innledning.....	3
2	Terreng og grunnforhold.....	3
3	Vurderinger.....	4
4	Sluttkommentar.....	5

## TEGNINGER

0	Oversiktskart delområder	Som vist
18	Plantegning område 12 (NVEs temakart)	Som vist

## VEDLEGG

1	Oversikt delområder (nummer, navn og sted)	1 side
---	--	--------

## REFERANSER

- [1] GrunnTeknikk AS, geoteknisk rapport 113622r1 Tjøme sentrum VA, datert 23.08.2018
- [2] GrunnTeknikk AS, geoteknisk notat 114080n1 Tjøme sentrum VA gravetiltak, datert 24.05.2019
- [3] GrunnTeknikk AS, geoteknisk notat 113032n1 Haugsveien 5, ny Rema 1000, datert 23.08.2017
- [4] Rambøll Norge AS, geoteknisk datarapport 1350039872-001-1 Tjøme sentrum VA etappe 2, datert 09.11.2020
- [5] Statens vegvesen, Rv 308 Tjøme Budal, Totalsonderinger 60-63, boret i 2001
- [6] GrunnTeknikk AS, Tjøme sentrum VA etappe 3, skal bores februar 2024

## 1 Innledning

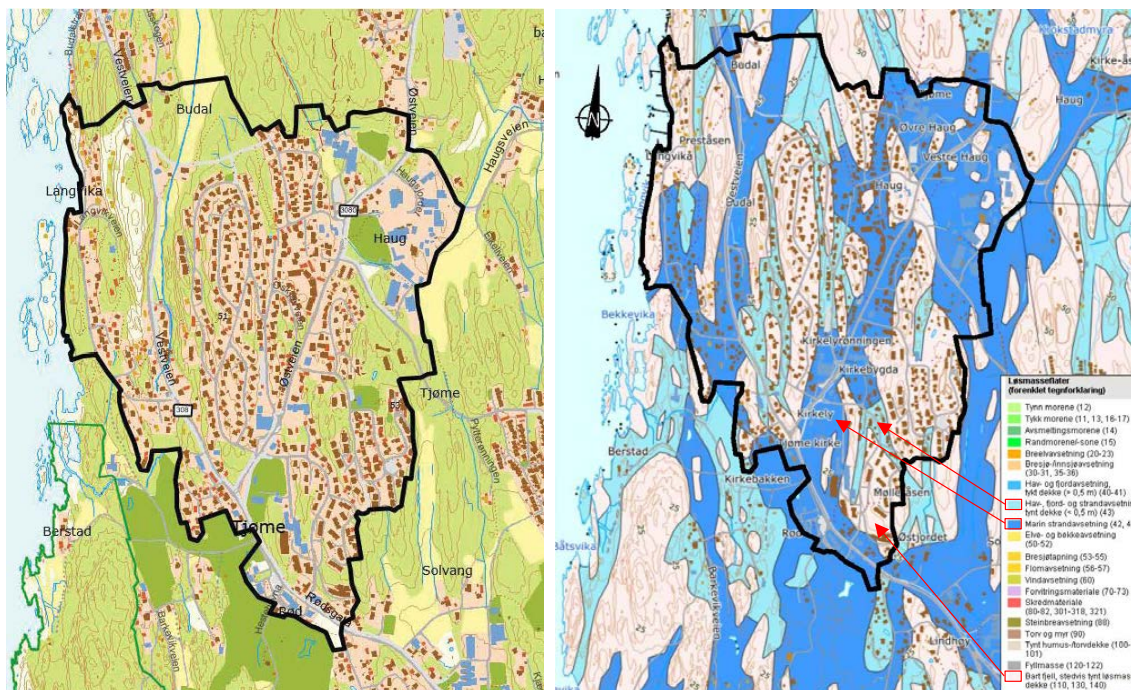
Færder kommune ønsker å kartlegge hvilke steder i kommunen de må være aktsomme med hensyn til kvikkleire og potensielt ustabile grunnforhold. NVE har tidligere kartlagt kommunene i Vestfold, med unntak av Færder kommune. I det videre arbeidet med å kartlegge områder for mulige kvikkleireforekomster, vil kommunen prioritere områder regulert til bolig der fortetting vil være mest aktuelt.

GrunnTeknikk AS er engasjert av Færder kommune v/Lage Nøst til å utføre en kartlegging i henhold til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, punktene 1-6 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» for 67 delområder. Tabell med områdenummer, navn og sted er vist i vedlegg 1.

Foreliggende notat omhandle delområde 12 Tjøme sentrum, og gir en oversikt over kartlagte kvikkleirefaresoner, områder hvor vi er kjent med at områdestabilitet er vurdert og områder med fare for kvikkleire og/eller hvor topografien tilsier at områdestabilitet kan være en utfordring.

## 2 Terreng og grunnforhold

Figur 1 under viser delområde 12 Tjøme sentrum, på mottatt kart fra Færder kommune og Kvartærgeologisk kart fra NGU.no.



Figur 1. Delområde 12 på mottatt kart fra Færder kommune (venstre) og Kvartærgeologisk kart fra [www.ngu.no](http://www.ngu.no) (høyre).

Vi har befart området på tilgjengelige flyfoto, med tanke på fjell i dagen ifm. med våre vurderinger.

Innenfor aktuelt område viser Kvartærgeologisk kart «Hav-, fjord- og strandavsetning, tynt dekke», «Marin strandavsetning» og «Bart fjell, stedvis tynt løsmassedekke».

De ulike løsmassetypene defineres som:

Hav- og fjordavsetning, tynt dekke:

*Område med ulike typer marine avsetninger. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m, men den kan helt lokalt være noe større. Kornstørrelser angis normalt ikke, men kan være alt fra leir til blokk.*

Marin strandavsetning:

*Sammenhengende avsetning av strandvaskede, marine sedimenter, dannet av bølge- og strømaktivitet i strandsonen. Avsetningen danner ofte strandvoller. Materialet er ofte rundet og godt sortert. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand, grus og stein er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter. Der avsetningen er stor nok til å danne figur på kartet brukes løsmassetypen til å angi utbredelsen og linjesymbolet for strandvoll til å angi ryggformer.*

Aktuelt område er markert på NVEs temakart på vedlagte tegning 116744-18 og på figur 2 på neste side. Temakartet viser ingen registrerte faresoner (24.01.2024.) eller registrerte funn av kvikkleire, påvist av eller i regi av Statens vegvesen. Vi har påtegnet markeringer for fjell i dagen, utvalgte terrenghelninger og steder det er registrert sprøbruddmateriale/kvikkleire ved tidligere undersøkelser.

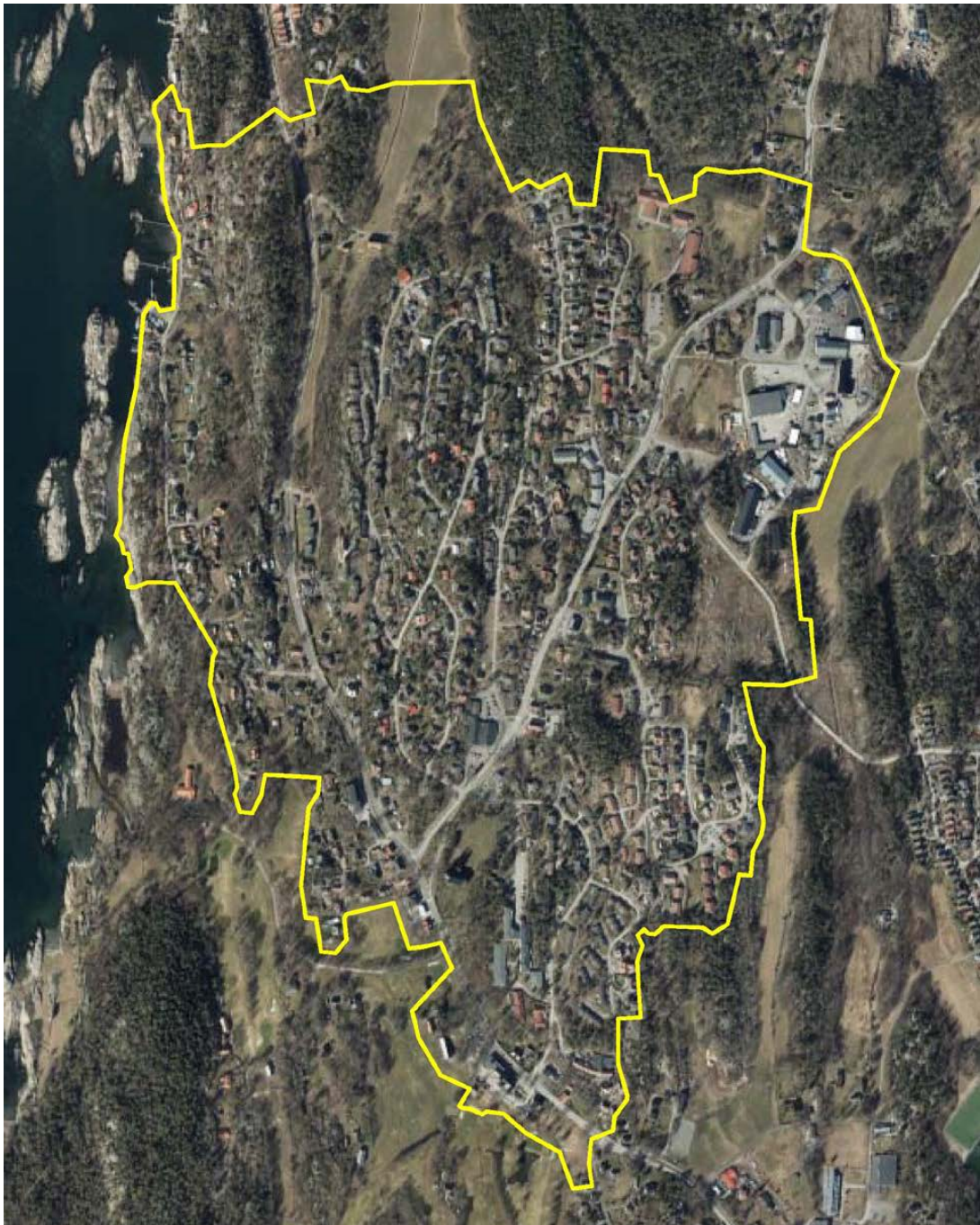
### 3 Vurderinger

Terrenget innenfor området domineres generelt av nord-/sydgående fjellrygger med løsmasse partier/renner imellom. Befaring viser at det stedvis er vesentlig mer bart fjell enn det Kvartærgeologisk kart viser.

Områder med fjell i dagen er markert på tegning nr. -18, basert på tilgjengelige kartverk og befaringer utført i forbindelse med foreliggende notatet.

Tidligere grunnundersøkelser har ikke påvist kvikkleire innenfor aktuelt område.

Områdene med løsmasser anses som uproblematisk da terrenghelningene er for slake.



Figur 2. Flyfoto fra [www.norgebilder.no](http://www.norgebilder.no) tatt 01.04.2019 med delområde 12 skissemessig markert.

#### 4 Sluttkommentar

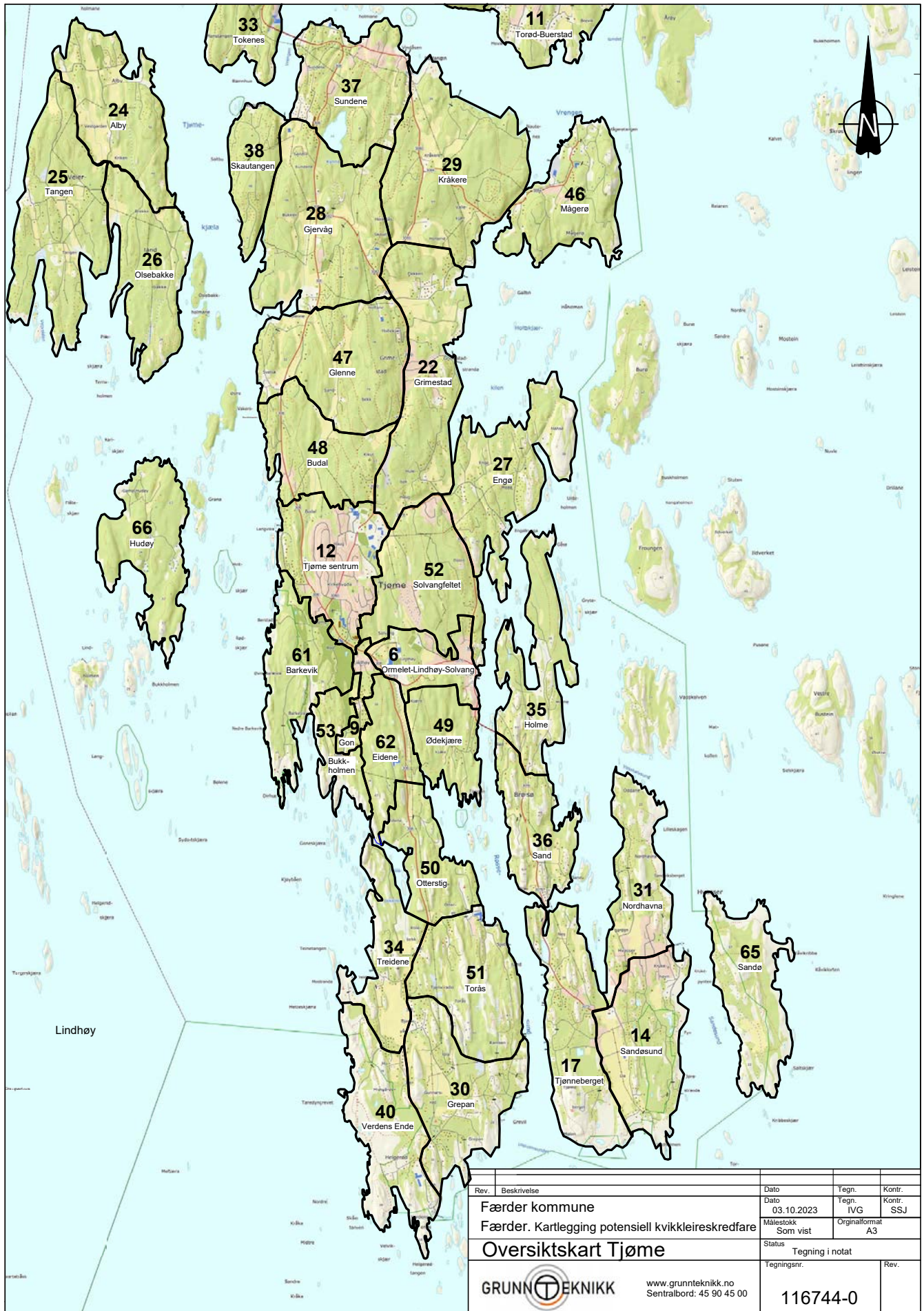
Det er vurdert at det ikke er potensielle faresoner/aktsomhetsområder innenfor aktuelt område.

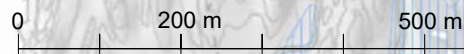
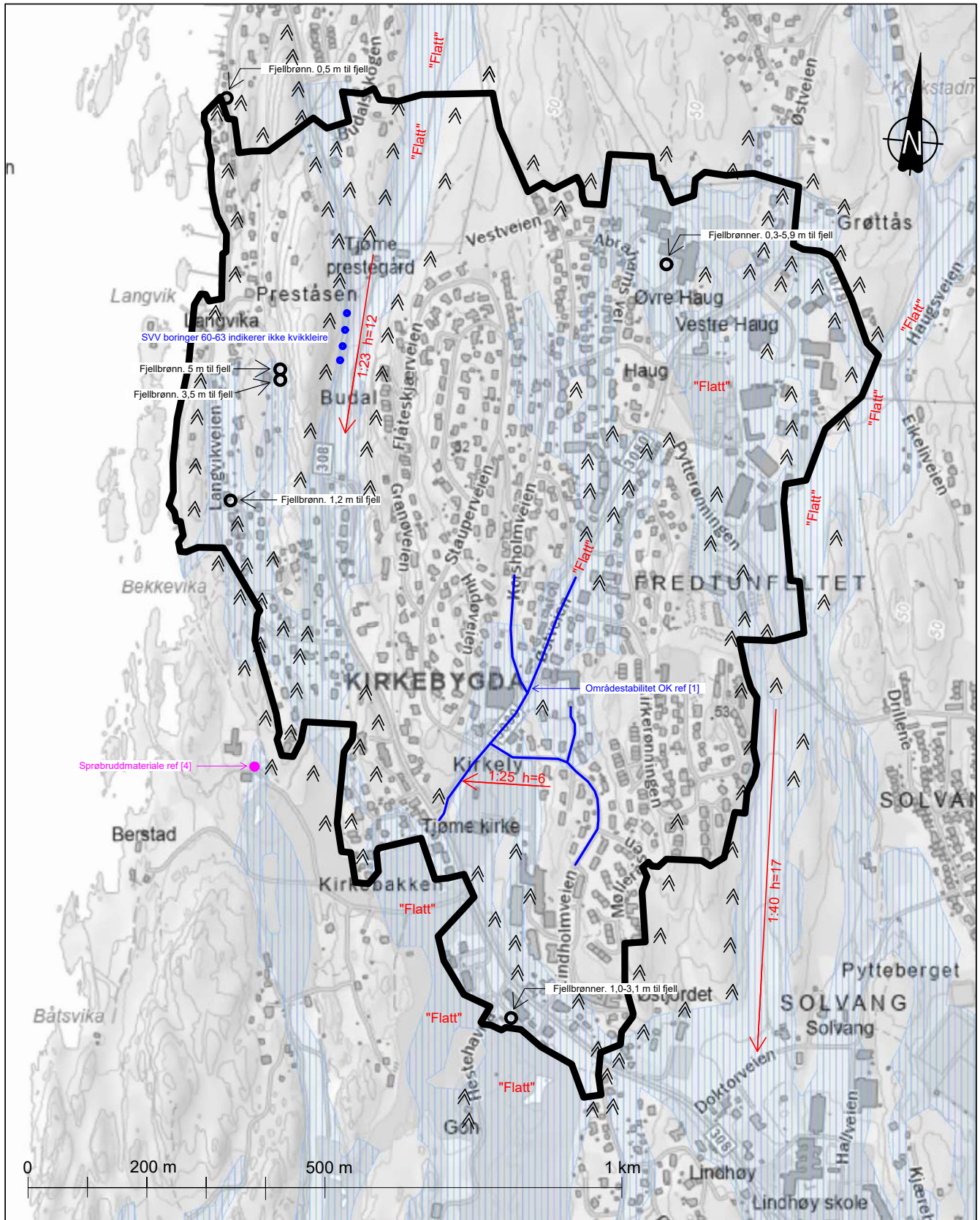
## Kontrollside


Dokument	
Dokumenttittel: Færder. Kartlegging kvikkleirerisiko, Geotekniske vurderinger delområde 12 Tjøme sentrum	Dokument nr: 116744n12
Oppdragsgiver: Færder kommune	Dato: 25.01.2024
Emne/Tema: Geotekniske vurderinger delområde 12 Tjøme sentrum	

Sted		
Land og fylke: Norge, Vestfold	Kommune: Færder	
Sted: Tjøme sentrum		
UTM sone: 32	Nord: 6553700	Øst: 579700

Kvalitetssikring/dokumentkontroll				
Rev.	Revisjonsgrunnlag	Egenkontroll:	Intern systematisk kontroll:	Godkjent av:
00	Originaldokument	25.01.2024 Ivar Gustavsen	25.01.24 Sivert S Johansen	25.01.24 Sivert S Johansen





 Potensielle faresoner (GrunnTeknikk september 2023)

Rev.	Beskrivelse	Dato	Tegn.	Kontr.
	Færder kommune	24.01.2024	IVG	SSJ
	Færder. Kartlegging potensiell kvikkleireskredfare	Målestokk Som vist	Originalformat A3	
<b>PLANTEGNING område 12</b>		Status Tegning i notat		
		Tegningsnr. 116744-18		Rev.
www.grunnteknikk.no Sentralbord: 45 90 45 00				

## Oversikt delområder

Område nr	Navn	Sted
1	Munkerekka - Hella	Nøtterøy
2	Hella - Munkerekka	Nøtterøy
3	Teie - Ørsnes	Nøtterøy
4	Duken - Knarberg	Nøtterøy
5	Smidsrød	Nøtterøy
6	Ormelet - Lindhøy - Solvang	Tjøme
7	Borgheim	Nøtterøy
8	Føymland	Føymland
9	Gon	Tjøme
10	Skallestad	Nøtterøy
11	Torød - Buerstad	Nøtterøy
12	Tjøme sentrum	Tjøme
13	Tenvik	Nøtterøy
14	Sandøsund	Hvasser
15	Årøysund	Nøtterøy
16	Ekenes	Nøtterøy
17	Tjønneberget	Hvasser
18	Kjøpmannskjær	Nøtterøy
19	Skjerve	Nøtterøy
20	Grøtterød	Nøtterøy
21	Tommerholt	Nøtterøy
22	Grimestad	Tjøme
23	Gunnestad	Nøtterøy
24	Alby	Veierland
25	Tangen	Veierland
26	Olsebakk	Veierland
27	Engø	Tjøme
28	Gjervåg	Tjøme
29	Kråkere	Tjøme
30	Grepan	Tjøme
31	Nordhavna	Hvasser
32	Strengsdal	Nøtterøy
33	Tokenes	Nøtterøy
34	Treidene	Tjøme
35	Holme	Brøtsø
36	Sand	Brøtsø
37	Sundene	Tjøme
38	Skautangveien	Tjøme
39	Sem	Nøtterøy
40	Verdens Ende	Tjøme
41	Buer	Nøtterøy
42	Holmen	Nøtterøy
43	Hovland	Nøtterøy
44	Snipetorp	Nøtterøy
45	Brattås	Nøtterøy
46	Mågerø	Tjøme
47	Glenne	Tjøme
48	Budal	Tjøme
49	Ødekjære	Tjøme
50	Otterstig	Tjøme
51	Torås	Tjøme

Område nr	Navn	Sted
52	Solvangfeltet	Tjøme
53	Bukholmen	Tjøme
54	Styrsvik	Nøtterøy
55	Bergan	Nøtterøy
56	Vardås	Nøtterøy
57	Skjæret	Nøtterøy
58	Engrønningen	Nøtterøy
59	Hella	Nøtterøy
60	Oserød	Nøtterøy
61	Barkevik	Tjøme
62	Eidene	Tjøme
63	Skarphaga	Nøtterøy
64	Teieskogen	Nøtterøy
65	Sandø	Sandø
66	Hudøy	Hudøy
67	Bjerkøy	Bjerkøy

## REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8, sist revidert 28.03.25

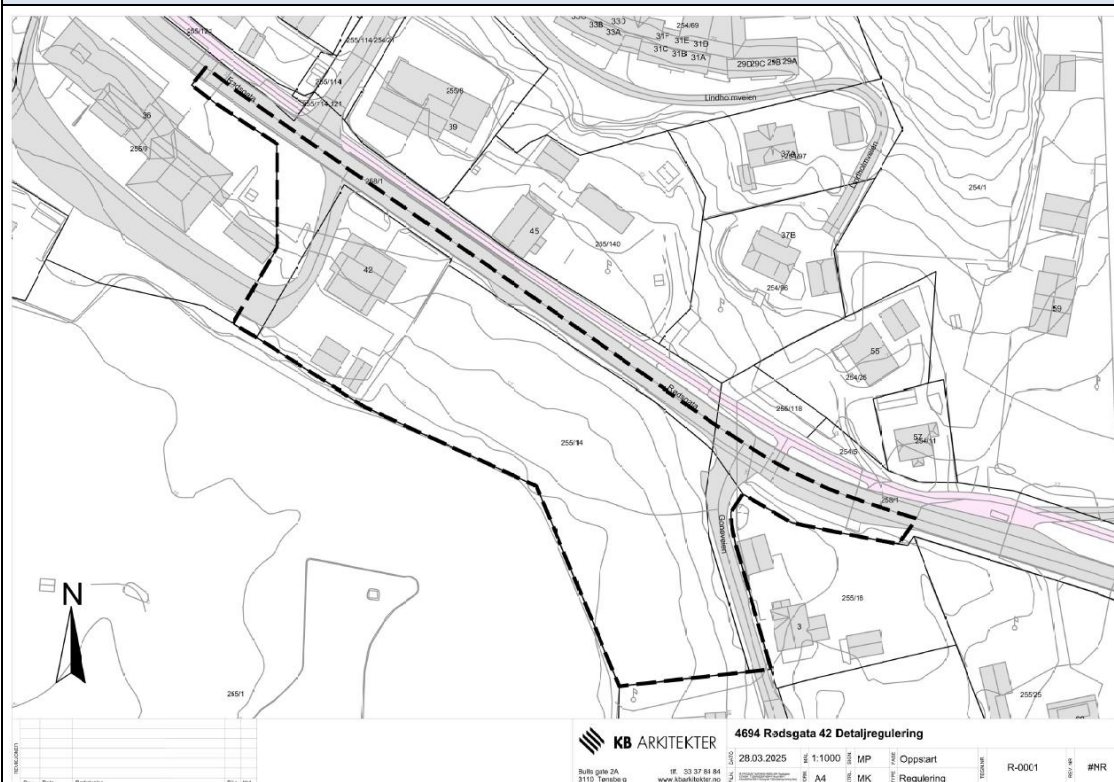
<b>Plantittel:</b>	Rødsgata 42		
<b>Plantype:</b>	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Endring av reguleringsplan: <input checked="" type="checkbox"/> Planen vil erstatte følgende plan i sin helhet: T2010001 Rødsgata 42 <input type="checkbox"/> Planen vil erstatte deler av reguleringsplan:		
<b>ArkivsakID:</b>	24/4567	<b>PlanID:</b>	2024006
<b>Saksbehandler:</b>	Eline Solerød Jahren		
<b>Møtested:</b>	Færder kommune	<b>Møtedato:</b>	28.05.2025
<b>Møtedeltakere:</b>	Forslagsstiller: Arnt Walther Øhre og Terje Auen (Stromness Eiendom AS) Plankonsulent: Mette Paulsen (KB Arkitekter) Kommune/planmyndighet: Eline Solerød Jahren, Anna Thea Vestby og Sjur Reiremo (Færder kommune) Andre: Michael Kot (KB Arkitekter)		
<b>Kopi av referat:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deltagerne</li> <li>• Kommuneutvikling v/ Andreas Mæland</li> <li>• Virksomhetsdirektør v/ Per Ole Rønning</li> <li>• Geodata v/ Cecilie Helstad</li> <li>• Barnerepresentant Bente Barlie</li> </ul>		

## 1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av rundt 25 boenheter på gbnr. 255/14. Planområdet er på ca. 8,2 daa.

Merknader:

## 2. Planavgrensning



Merknader:

Etter oppstartsmøtet har det blitt diskutert om den eksisterende avkjørselen mellom gbnr. 255/9 og 255/14 fra Rødsgata bør benyttes som adkomstvei til planområdet. Forslagsstiller og kommunen er enige i at dette kan være en god løsning som det bør jobbes videre med i planprosessen. Planavgrensningen bør derfor utvides slik at det tilrettelegges for etablering av en rabatt mellom parkeringsarealet på gbnr. 255/9 og Rødsgata frem til krysset med Hestehavna. Administrasjonen anbefaler at en større del av gbnr. 255/9 inkluderes i avgrensningen til planoppstart.

Planavgrensningen bør også utvides ved krysset Goneveien x Rødsgata for å sikre nok areal til frisisiktsone i tilfelle denne adkomsten skal benyttes.

SOSI-fil med planavgrensningen må sendes inn før behandling av planoppstart.

3. Planstatus for reguleringsområdet	
<b>Plan:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel  <input type="checkbox"/> Kommunedelplan <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan  <input type="checkbox"/> Pågående planarbeid i området <input type="checkbox"/> Andre planer/vedtak	<b>Plannavn og formål:</b>  Kommuneplankart med bestemmelser og retningslinjer for Færder kommune, vedtatt 06.09.2023.  Arealformål: Kombinert bebyggelse og anleggsformål (boligbebyggelse/næringsbebyggelse) – nåværende, boligbebyggelse – nåværende og veg – nåværende med hensynssone H310 ras- og skredfare.  Planområdet er regulert til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, uteoppholdsareal, parkering, kjøreveg, fortau, annen veggrunn – teknisk anlegg og kombinert bebyggelse og anleggsformål (boligbebyggelse/kontor), planID T2010001, vedtatt 07.12.2011.
<b>Aktuelle regionale eller statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging <input type="checkbox"/> Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen <input checked="" type="checkbox"/> Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene <input checked="" type="checkbox"/> Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen <input type="checkbox"/> Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag <input checked="" type="checkbox"/> Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) <input type="checkbox"/> Regional plan for kystsonen i Vestfold <input checked="" type="checkbox"/> Regional klimaplan for Vestfold <input type="checkbox"/> Regional vannforvaltningsplan <input checked="" type="checkbox"/> Annet (f.eks. universell utforming, støy T-1442, riks- og fylkesveger T-1057)	
Merknader:	
<input checked="" type="checkbox"/> Planforslaget vil samsvare med overordnet plan  <input type="checkbox"/> Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan	
Merknader:	

**Konsekvensutredning (KU)**

(Skal være vurdert av forslagsstiller før møtet)

- Planinitiativet gjør rede for forslagsstilleres vurdering av KU-plikten
- Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, jf. §§ 6 og 8
- Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, jf. §
- Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart etter at forslaget er behandlet av Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø

Merknader:

**4. Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet**

Foreløpig vurdering av forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet

Planfaglige vurderinger:	Merknad:
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Naturgrunnlag</b> Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser	<p>Planområdet ligger under marin grense og løsmassekart viser at det er registrert med både sammenhengende dekke av marin strandavsetning og usammenhengende eller tynt dekke av hav-, fjord og strandavsetning over berggrunnen. Der det er registrert marin strandavsetning er det stor mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. Der det er registrert hav-, fjord- og strandavsetning er det svært stor mulighet for spredte eller tynne forekomster av marin leire.</p> <p>Terrenget er svakt stigende fra kote +15 i sørvest til kote +19 i nord og øst. Det er gode solforhold da landskapet sør og vest for planområdet er relativt flatt.</p>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Landbruk</b> Nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark	<p>Reguleringsplanen vil ikke berøre dyrket eller dyrkbar mark.</p>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Lokaliseringsfaktorer</b> Avstand til skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud	<p>Planområdet tilhører Lindhøy skolekrets. Det er i underkant av 400 m i gangavstand til Lindhøy skole. Lindhøy barnehage ligger ca. 600 m unna. Det er kun 10 m til nærmeste bussholdeplass. Bussen kjører mellom Verdens Ende, Hvasser og Tønsberg til sammen tre ganger i timen. Planområdet ligger ca. 600 m i gangavstand fra Tjøme sentrum hvor det blant annet finnes matbutikk, apotek, spisesteder, klesbutikk m.m. Planområdet ligger også i nærheten av friluftsområder, Tjøme golfklubb og Tjøme bibliotek.</p>

<input checked="" type="checkbox"/> Fortetting  <input checked="" type="checkbox"/> Grønnstruktur Grønnstrukturanalyse, friområder  <input checked="" type="checkbox"/> Landskap Virkning, 3D presentasjon  <input checked="" type="checkbox"/> Terrenginngrep Vesentlige terrenginngrep, sprenging, oppfylling, mudring  <input checked="" type="checkbox"/> Estetikk og byggeskikk Nær- og fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder  <input type="checkbox"/> Senterstruktur Forsterke en god senterstruktur, handelsetablering, kjøpesenter  <input checked="" type="checkbox"/> Kommunale tjenester Er det tilstrekkelig kapasitet på skole/barnehage i området? Hvilke behov for nye kommunale bygg utløser planen?	<p>Reguleringsplanen vil tilrettelegge for oppføring av rundt 25 boenheter i form av blokkbebyggelse i nærheten av eksisterende boligbebyggelse.</p> <p>Store deler av planområdet er registrert med svært høy verdi i grønnstrukturanalysen. Den bebygde delen av planområdet er registrert med verdi.</p> <p>I planinitiativet legges det opp til variert høyde- og volumutforming. Bebyggelsen planlegges oppdelt med en byggehøyde varierende fra to til fire etasjer. Administrasjonen mener planområdet bør ha høy utnyttelse da det ligger sentrumsnært og har god kollektivdekning. Det grenser dessuten til golfbanen og fylkesveien, og vil ha en mindre innvirkning på nærliggende boligbebyggelse. Administrasjonen ber derfor om at det i den videre planprosessen vurderes om byggehøydene bør økes fra to til tre, ev. fire, etasjer.</p> <p>Ifølge planinitiativet skal bebyggelsen tilpasses det naturlige terrenget med minimal endring av landskapet. Administrasjonen mener det bør etableres parkeringskjeller, jf. kommuneplanens bestemmelser punkt 7.4.2.</p> <p>Den planlagte bebyggelsen vil medføre både nær- og fjernvirkning, men administrasjonen vurderer at området er egnet for utbygging med relativt høy utnyttelse da det ligger sentrumsnært og har god kollektivdekning. Det er likevel viktig at bebyggelsen harmoniserer med eksisterende omgivelser. Både nær- og fjernvirkningen av bebyggelsen vil dempes noe av at bebyggelsen deles opp med varierende bredder og høyder. Det legges opp til bruk av naturmaterialer som tre og stein for å integrere bebyggelsen i omgivelsene.</p> <p>Planinitiativet oppgir ikke utnyttelsesgrad.</p> <p>Det er tilstrekkelig kapasitet på barnehage og skole i området.</p>
<b>Miljøfaglige vurderinger:</b>	<b>Merknad:</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Naturmangfold/vilt/naturområder Vernet område, naturtyper, rødlistede arter, leveområde for sjeldne/truede arter, inngrepsfrie naturområder. Gyte, vekst og leveområder for fisk. Viltkorridor.	<p>Deler av planområdet er i Naturbase registrert som en del av Tjøme golfbane der naturtypen parklandskap er registrert med stor verdi. Lokaliteten vurderes til å være svært viktig (A) grunnet en stor konsentrasjon av gamle og grove edelløvtrær.</p>

<input type="checkbox"/> Strandsone og vassdragsforvaltning Strandsone, flom  <input type="checkbox"/> Vannmiljø Hva er nærmeste vannforekomst og miljøtilstand? <a href="https://vannnett.no/waterbodies/map">https://vannnett.no/waterbodies/map</a>  <input checked="" type="checkbox"/> Friluftssinteresser Løyper og stier, ferdselsrett etter friluftsløven, fiske, rasteplasser, badeplasser  <input checked="" type="checkbox"/> Klimagassberegninger Ivaretagelse av karbonholdige arealer, se også bestemmelsene til kommuneplanens arealdel punkt 4.2  <input checked="" type="checkbox"/> Forurensning Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak. Berøres planen av støysoner?	<p>Innenfor planområdet er de rødlistede artene <i>Notiophilus palustris</i> og burot observert. Artene er kategorisert som livskraftige (LC). Like utenfor planområdet er det observert vånd (LC), håkrans (NT) og vinterkarse (NR), som alle er rødlistede arter. Det er også observert fremmedartene rynkerose (SE), parkslirekne (SE) og såpeurt (PH) utenfor planområdet.</p> <p>Dette må omtales i planbeskrivelsen.</p> <p>Store deler av planområdet er kartlagt som et svært viktig friluftslivsområde og leke- og rekreasjonsområde i kommunens friluftskartlegging.</p> <p>Ifølge planinitiativet vil detaljreguleringen åpne for etablering av mer enn 1000 m<sup>2</sup> BRA og det er derfor krav om å utrede utslipp av klimagasser (klimagassregnskap), jf. kommuneplanens bestemmelser punkt 4.2 a. Dersom eksisterende bebyggelse skal rives er det også krav om å utrede gjenbruk av materialer, jf. punkt 4.2 c. Det er også krav om at energitekniske løsninger basert på mulighetene for fornybare energikilder skal utredes, jf. punkt 4.2 e. og f.</p> <p>I planinitiativet står det at bebyggelsen er strategisk plassert for å blant annet ivareta eksisterende vegetasjon. Administrasjonen er positiv til dette både med tanke på klima og at deler av planområdet er registrert som en svært viktig naturtype med edelløvtrær.</p> <p>Store deler av planområdet berøres av gul støysoner. En liten del berøres også av rød støysoner. Det må gjennomføres en støyfaglig utredning.</p>
<b>Kulturlandskap og kulturminner:</b>	<b>Merknad:</b>
<input type="checkbox"/> Kulturlandskap Landskapsverdi  <input checked="" type="checkbox"/> Kulturminner Automatisk fredede kulturminner, vedtaksfredede kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer, SEFRAC	<p>Det er registrert ett kulturminne delvis innenfor planområdet. Det kan bli behov for nærmere utredning av dette senere i planprosessen.</p>

	<p>Administrasjonen mener at den gamle bankbygningen bør bevares da den er viktig for områdeidentiteten, og oppfordrer forslagsstiller til å se på løsninger der denne er inkludert i planen.</p>
<b>Samfunnssikkerhet og beredskap:</b>	<b>Merknad:</b>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Risiko- og sårbarhetsanalyse Jf. pbl § 4-2</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Naturbasert sårbarhet Ras, skred – stein/jord, marin grense, kvikkleire, snø, flom, radon, høyspentstrekk, krav til brannvann</p> <p><input type="checkbox"/> Virksomhetsbasert sårbarhet Brann/eksplosjon, kjemikalieutslipp o.a., lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av avfall og gamle fyllplasser, forurenset grunn, transport av farlig gods, elektromagnetiske felt fra kraftledninger, FAST-registeret</p> <p><input type="checkbox"/> Infrastruktur Vegtrafikk/transportnett, luftfart, farleder</p>	<p>Det må foreligge ROS-analyse ved innsending av planforslag.</p> <p>Se merknad om grunnforhold tidligere i referatet. Grunnteknikk AS har kartlagt områdeskredfaren iht. steg 1-6 i NVEs veileder nr. 1/2019 <i>Sikkerhet mot kvikkleireskred</i> og konkludert med at områdestabiliteten innenfor planområdet er tilfredsstillende. Det vil derfor ikke kreves videre utredning av området.</p> <p>Radon aktsomhetsgrad 1 – moderat til lav aktsomhet.</p>
<b>Barn, unge, eldre og funksjonsnedsettes interesser:</b>	<b>Merknad:</b>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Uteoppholdsarealer Privat og felles, utforming, kvalitet, egnethet for opphold (solfylt, stigningsforhold, støynivå)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Lekeplass Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek (solfylt, vindskjermet, god vegetasjon, bevisst utformet mht. til terreng og klima, trafiksikkert, uten forurensning), variert mht. ulik type lek, ulike årstider, tilgjengelighet, helse- og sikkerhetsmessige forhold, totalvurdering av behov, tap av bestående/egnet lekeareal (nære friluftsområder, åpne plasser, hundremeterskog), alternativer til å opprettholde bestående lekeareal, avsatt erstatningsareal</p>	<p>Ifølge planinitiativet skal det legges til rette for til sammen ca. 1300 m<sup>2</sup> privat og felles uteoppholdsareal (MUA). Dette er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser punkt 9.5 som sier at det er krav om min. 1250 m<sup>2</sup> MUA ved etablering av 25 boenheter. Administrasjonen viser til kvalitetskravene under samme punkt.</p> <p>Det er krav om nærlekeplass i alle utbygginger på 6 boenheter eller mer, jf. kommuneplanens bestemmelser punkt 9.6. For inntil 25 boenheter skal det avsettes min. 25 m<sup>2</sup> per boenhet. For flere enn 25 boenheter skal det avsettes min. 15 m<sup>2</sup> per boenhet. Nærlekeplassen skal ha en størrelse på min. 250 m<sup>2</sup>. I planinitiativet er det vist en lekeplass på 515,2 m<sup>2</sup> og en lekeplass på 110,8 m<sup>2</sup>. Den minste lekeplassen er ikke i samsvar med kommuneplanens bestemmelser.</p> <p>Dersom det skal etableres flere enn 25 boenheter vil det i tillegg bli krav om etablering av områdelekeplass.</p>



<p><input checked="" type="checkbox"/> Avkjørsler og kryss Trafikksikkerhet, trafikkavvikling i kryss</p> <p><input type="checkbox"/> Kollektivtrafikk Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Trafikksikkerhet Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vann, avløp og overvann Tilstrekkelig kapasitet? Behov for oppgraderinger, pumpestasjoner, slokkevann og brannkummer. Overvannshåndtering, blågrønn faktor.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Renovasjon Avklare løsning for avfallshåndtering</p> <p><input type="checkbox"/> Tilknytningsplikt fjernvarme</p>	<p>Dersom Goneveien skal benyttes som adkomstvei kan det bli aktuelt med rekkefølgekrav om oppgradering av Goneveien til veiklasse K45 fra avkjøringen til planområdet og frem til Rødsgata, samt etablering av fortau på østsiden av denne delen av veien for å knytte planområdet til bussholdeplassen og gangfeltet i fylkesveien. Forslagsstiller opplyste i møtet om at verken utrykningskjøretøy eller renovasjonsbil vil kunne kjøre inn adkomsten fra Goneveien slik det er regulert i gjeldende reguleringsplan, og påpekte at det ut ifra sporingskurvene vil være trafikkfarlig. Det ble i møtet stilt spørsmål om det er fornuftig å legge adkomsten via Goneveien da utkjøringen til Rødsgata ligger like ved et gangfelt. Det ble derfor sett på en løsning der adkomsten legges til eksisterende avkjørsel mellom gbnr. 255/9 og 255/14 fra Rødsgata. I etterkant av oppstartsmøtet har administrasjonen opplyst om at det kan bli aktuelt med rekkefølgekrav om etablering av en rabatt mellom parkeringsarealet på gbnr. 255/9 og Rødsgata frem til krysset med Hestehavna dersom denne avkjørselen skal benyttes som adkomstvei.</p> <p>Se merknad over.</p> <p>Det er gang- og sykkelvei fra planområdet til Lindhøy skole og barnehage, og til Tjøme sentrum. Fra planområdet må man krysse Rødsgata for å komme til gang- og sykkelveien. Nærmeste gangfelt ligger like øst for Goneveien.</p> <p>Det går vann- og avløpsledninger gjennom planområdet som må hensyntas i planarbeidet. Det kan bli aktuelt med rekkefølgekrav om omlegging av vann- og avløpsnett.</p> <p>Overvannshåndtering må utredes. Se krav til hva utredningen skal dokumentere i kommuneplanens bestemmelser punkt 4.3.1. Det må blant annet ses på nedslagsfelt og flomveier. Overvann skal håndteres på egen grunn. Det går en kommunal overvannsledning gjennom planområdet, men denne har begrenset kapasitet. Skal man koble seg på denne så må man fordrøye.</p> <p>Renovasjonsareal må vises på illustrasjonsplan og kan ikke tas med i beregningen av MUA.</p>
--	--

Annet:	Merknad:
<input type="checkbox"/> Andre forhold som må redegjøres for eller undersøkes i etterkant av møtet	

5. Kart	Merknad:
<input checked="" type="checkbox"/> Det er digitalt grunnkart for området  <input checked="" type="checkbox"/> Det er behov for tilleggsoppmålinger Er det usikre grenser i planområdet?	<p>Grunnkart bestilles via Infoland, plandata for eksisterende og tilgrensende planer bestilles via kommunens nettside.</p> <p>På oppstartsmøtet opplyste administrasjonen om at eiendommene innenfor planavgrensningen i planinitiativet har sikre grenser. Ettersom det i etterkant av møtet har blitt besluttet at planavgrensningen skal utvides må det foretas oppmålingsforretning. Det er usikre grensepunkter på gbnr. 255/9 langs Rødsgata.</p>

6. Gjennomføring	Merknad:
<p><b>Aktuelle rekkefølgekrav</b></p> <input type="checkbox"/> Kjørveei <input checked="" type="checkbox"/> Lekeplass/uteområder/grønnstruktur <input checked="" type="checkbox"/> Gang- og sykkelvei / fortau <input checked="" type="checkbox"/> Vann- og avløpsnett <input type="checkbox"/> Annet	
<p><b>Utbyggingsavtale</b></p> <input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale <input checked="" type="checkbox"/> Kommunen ønsker å inngå utbyggingsavtale <input type="checkbox"/> Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen	
<p><b>Andre forhold</b></p>	

7. Krav til varsel om oppstart av planarbeid og medvirkning	
<p>Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varselet skal inneholde:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet</li> <li>2. Kart med avmerket planavgrensning</li> <li>3. Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus, størrelse og formål</li> <li>4. Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes)</li> <li>5. Kopi av planinitiativ</li> </ol> <p><input checked="" type="checkbox"/> Planomriss skal oversendes kommunen i SOSI-format sammen med varselet</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Varsel om oppstart av arbeidet med utbyggingsavtale varsles parallelt med varsel om oppstart av planarbeid</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller annonserer varsel om oppstart i Tønsbergs Blad, gjerne også på egen internettside</p> <p><input type="checkbox"/> Regionalt planforum</p> <p><input type="checkbox"/> Informasjonsmøte</p> <p><input type="checkbox"/> Andre informasjonstiltak</p>	<p>Merknader:</p> <p>Kommunen oversender mal for varsel/annonsetekst. Forslagstillers forslag til kunngjøringstekst sendes kommunen for kvalitetssikring før det annonseres planoppstart i aviser, elektroniske media og per brev.</p> <p>Informasjon om eventuelt behov for å oppheve gamle planer, tas med i varsel om oppstart av planarbeidet.</p> <p>I større regulerings saker kan det være aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.</p> <p>I planer med konsekvensutredning vurderer kommunen om det skal gjennomføres et offentlig møte om plansaken før planprogrammet vedtas, jf. forskrift om KU § 7 andre ledd.</p>

8. Krav til planforslaget – innhold og materiale	
<p><input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser. Reguleringsplaner skal utarbeides i samsvar med «Veileder for utarbeidelse av privat reguleringsplan» som er tilgjengelig på kommunens hjemmeside.</p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Plankart (PDF-fil i riktig målestokk, og SOSI-fil med kvittering for utført kontroll)</li> <li>2. Reguleringsbestemmelser (word-fil)</li> <li>3. Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa</li> <li>4. Kopi av varslingsbrev</li> <li>5. Kopi av varslingslisten (hvem har mottatt)</li> </ol>	<p>Merknader:</p>

6. Kopi av innkomne merknader ved oppstart, med forslagsstillers kommentarer 7. Planbeskrivelse (word-fil), jf. punkt 4 planfaglige tema 8. ROS-analyse 9. Kommunalteknisk plan	
<input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale <input type="checkbox"/> Lengde- og tverrprofil for veiene <input checked="" type="checkbox"/> Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport <input type="checkbox"/> Helsekonsekvensutredning	Illustrasjonsplan og snittegninger  Støyutredning, mobilitetsplan, klimagassregnskap, utredning av gjenbruk av materialer og utredning av energitekniske løsninger basert på mulighetene for fornybare energikilder

#### 9. Fremdrift

Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er maksimalt 12 uker.

Høringsfrist ved offentlig ettersyn er minimum 6 uker.

#### 10. Gebyr

Reguleringsplaner blir gebyrlagt iht. gjeldende gebyrregulativ. Gebyrregulativet finnes på kommunens hjemmeside.

Gebyr for oppstartsmøte i 2025: kr. 17 220,-

Gebyr for forespørsel om planoppstart i 2025: kr. 35 260,-

Gebyr for behandling av planforslag i 2025: kr. 229 600,-

For alle planforslag beregnes det i tillegg gebyr for antall boenheter i områder regulert til boligbebyggelse og fritidsbebyggelse. For andre byggeformål beregnes tillegget per 100 m<sup>2</sup> BRA.

Fakturaadresse:

Navn: Stromness Eiendom AS

Adresse: Bromsveien 17

Postnr.: 3183 Horten

Org.nr.: 963 820 003

### 11. Kommunens foreløpige vurdering/konklusjon

- Anbefaler oppstart av planarbeid, jf. pbl § 12-8 andre ledd
- Anbefaler at planinitiativet stoppes, jf. pbl § 12-8 andre ledd
- Det er uenighet om følgende punkter i referatet, jf. pbl § 12-8 første ledd:

Merknader:

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Konklusjonene er foreløpige og med forbehold om at endringer i rammebetingelser, kommunens rutiner og politikk samt nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom prosessen trekker ut i tid må endrede føringer fra regionale myndigheter og overordnede planer kunne påregnes.

Referent: Eline Solerød Jahren

Eventuelle merknader til referatet sendes saksbehandler senest 10 dager etter mottak.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Hestehavna 3  
3145 TJØME**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tea Wærland**Telefon:** 930 50 261  
**E-post:** tea.werland@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre