



**aktiv.**

Søndre Strandvei 2, 3145 TJØME

**Klassisk og elegant villa med  
båtplass og beste beliggenhet ved  
stranda. Sjøutsikt og solrike  
uteplasser.**



Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

## André Norrøne Volla

**Mobil** 480 07 311

**E-post** andre.norrone.volla@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg

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

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 6 660 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 167 890,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 6 827 890,-
<b>Selger:</b>	Rein Alexander Korshamn Marie Bjaaland Aadalen
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	2007
<b>BRA-i/BRA Total</b>	216/259 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	819.6 kvm
<b>Soverom:</b>	4
<b>Antall rom:</b>	15
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 208, bnr. 226
<b>Oppdragsnr.:</b>	1312240045

# Klassisk og elegant villa med båt plass og beste beliggenhet ved stranda.

Villaen ligger i fremste rekke mot et friareal, noe som gir nydelig sjøutsikt. Selve tomten er stor og solrik, med velstelt hekk, asfaltert gårds plass og en herlig vestvendt terrasse på 60 m<sup>2</sup>.

Stuen er åpen og innbydende med peisovn, mens kjøkkenet har en effektiv øy og egen spisestue. Det er eget vaskerom og to bad, hvor hovedbadet som er en del av masterfløyen har både badekar og regnfallsdusj. Det er utstrakt bruk av gulvvarme og varmepumpe i begge etasjer som gjør vinteren lun og sommeren sval.

Grunnforhold ved boligen er marin leire/kvikkleire og tomten har betydelige setninger. Det bemerkes at forholdene gjør at det må påregnes ytterligere overvåking over tid samt stabiliserende og/eller tiltak for oppretting av bygningene.

Dette stedet innbyr til ekte Tjøme-idyll!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	68
Energiattest .....	95
Nabolagsprofil .....	105
Budskjema .....	115

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 216 kvm

BRA - e: 43 kvm

BRA totalt: 259 kvm

TBA: 73 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 124 kvm Gang/entré, vaskerom, teknisk rom, bad, soverom, stue, spisestue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 92 kvm Tre soverom, bod, loftstue og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 kvm

2. etasje

13 kvm

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 43 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

819.6 kvm

### Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er solrike og fredfulle, rett ved sjøen med brygge og sandstrand. Nede

ved vannet følger det med egen båt plass, og alt er tilrettelagt for pur sommeridyll med bading, båt liv og fiske. Kommunen har nå etablert et friareal på tomten mot sjøen, og dermed får villaen en nydelig sjøutsikt i fremste rekke. Huset ligger på en stor hjørnetomt, pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og diverse beplantning.

Hagen rammes fint inn av et gjerde og en velstelt hekk, og byr på godt med boltreplass for både store og små. Her kan man enkelt sette opp en trampoline, spille fotball med venner og leke i snøen vinterstid. I 2022 ble huset malt utvendig av en malermester, og foran garasjen har boligen en asfaltert gårds plass med mulighet for parkering.

Etter et bad i sjøen eller en lang dag i sola kan man benytte seg av en utedusj (med varmtvann) ved inngangen – lite er mer forfriskende på varme sommerdager. Fra stuene i 1. etasje er det utgang til en vestvendt og delvis overbygget markterrasse på ca. 60 m<sup>2</sup>, oppført med belysning og utestikk i 2020. Terrassen innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og store, sosiale sammenkomster. På grunn av gjerdet kan man enkelt sette opp en port ved terrassen og slippe hunden løs.

Sommerdagene tilbringes også på to balkonger med belysning utenfor loftstuen. Balkongene ligger på hver sin side av huset, og uteplassen mot vest har et areal på ca. 10 m<sup>2</sup>. Her kan man ta seg en pust i bakken og skue utover de idylliske omgivelsene. Den østvendte balkongen måler ca. 3 m<sup>2</sup>, og de gode solforholdene gjør det mulig å virkelig nyte varme dager på de herlige uteplassene mens robotklipperen gjør jobben ute på plenen.

Byggegrunn ved boligen er marin leire/kvikkleire og tomten har setninger. Det bemerkes at forholdene gjør at det må påregnes ytterligere overvåking over tid samt stabiliserende og/eller tiltak for oppretting av bygningene. Se avsnittet om Byggemåte samt tilstandsrapport for mer utdypende informasjon om grunnforholdene.

### **Beliggenhet**

Denne eiendommen ligger i et etablert, barnevennlig og attraktivt boligområde på Randineborg/Mølle dammen, kun 14 km fra Tønsberg. Området byr på nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Fra eiendommen har du umiddelbar tilgang til fjorden og mulighet for båt plass på felles brygge med innlagt strøm og vann.

Rett utenfor døren finner du flotte turområder langs sjøen og i skog og mark. Kjynna, et idyllisk ferskvann, ligger bare noen minutter unna, omgitt av et stort skogområde med mange fine turstier. Om vinteren er innsjøen populær for skøyteis, og det kjøres opp skiløyper rundt innsjøen dersom føret tillater det.

I tøffelavstand ligger Randineborg småbåthavn med en idyllisk badevik med sandstrand. Badeviken er en godt bevart hemmelighet som stort sett benyttes av beboerne i området.

Boligen ligger kun 1,7 km fra Vrengen bru, som knytter Nøtterøy og Tjøme sammen. For golfentusiaster er det få minutters kjøring til Nøtterøy golfklubb ved Borgheim, samt Tjøme Golfklubbs idylliske anlegg med en meget velholdt og utfordrende Dobbel Ni bane av høy kvalitet. Tjøme har også et aktivt idrettslag innen håndball og fotball.

Legg gjerne turen til populære Verdens Ende med sine mange svaberg, småholmer og vakre natur. I området ligger også Stall Verdens Ende med rideskole og rideleir for alle. Et besøk til Færder Nasjonalpark gir flotte naturopplevelser i et av landets viktigste områder for kystnært friluftsliv.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Kiwi Kjøpmannskjær, Spar, Coop Extra eller Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud, har Tjøme et aktivt handelssentrum med apotek, vinmonopol, delikatesseforretninger og klesbutikker. Det tropiske og populære serveringsstedet 8 Glass gir liv til nærområdet på sommeren. Det er også kort vei til en rekke anerkjente spisesteder i nærliggende områder, blant annet Blå brygge på Hvasser og Engø Gård.

Området gir mulighet for kollektiv transport med buss, hvorav nærmeste holdeplass er Mølledammen, som ligger ca. 200 meter fra eiendommen. Fra Tønsberg stasjon er det hyppige avganger til Oslo, med en reisetid på ca. 1 time. Ved å benytte bil tar det ca. 9 min til Kirkebygda, ca. 18 min til Teie, 21 min til Tønsberg sentrum, 18 min til Verdens Ende og 43 min til Sandefjord lufthavn.

Eiendommen har skolebussordning til Lindhøy barneskole og Tjøme ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Få minutters gange fra boligen ligger en nyere privatbarnehage med mange plasser.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart eller Google maps.

Ved fellesvisning blir det godt skiltet med visningsbukker fra Aktiv Eiendomsmegling.

### **Bygningssakkyndig**

Kenneth Sørø Olsen

### **Type rapport**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Boligen står på "flytende" fundament og ringmur av betong, grunnet grunnforhold.

Byggegrunn: Det er ikke foretatt grunnundersøkelser av takstmannen, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av marin leire/kvikkleire. Se <https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire>

Det er støpt plate på terreng med isolittelementer eller liknende. Platen er dobbeltarmert iflg. selger. Drenering bestående av drenerende masser, samt drensledninger i grunnen. Ytterveggene er oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning. Etasjeskille i bjelkelag av tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum glasert teglstein.

MERK: Bygningene har setninger. For ytterligere beskrivelse av byggemåte og bygningens tilstand henvises det til vedlagte tilstandsrapport. Det er også jevnlig utført målinger av Ingeniørservice for å følge med på husets setninger i grunnen over tid, sist utført i august 2025. Denne rapporten kan interessenter få oversendt. I denne forbindelse bes interessenter om å sette seg ekstra godt inn i Eierskifterapporten fra takstmann.

Kjøper overtar således risikoen for pågående setninger i grunn og oppfordres til å overvåke dette jevnlig videre.

Følgende bygningsdeler har i eierskifterapporten fått tilstandsgrad 2 (TG2):

- Grunn og fundamenter: TG2 vurderes grunnet ustabile grunnforhold og setninger i fundament. Byggegrunn ved boligen er aktiv kvikkleire. Det bemerkes at forholdene gjør at det må påregnes ytterligere overvåking over tid.
- Terrengforhold: TG2 vurderes da det ikke er tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen.
- Yttervegger: TG2 vurderes grunnet manglende lufting bak kledning og endeveden på kledningen er ikke behandlet.
- Vinduer og ytterdører: TG2 vurderes grunnet ramme på vinduene som ligger nedtil beslag og håndtak på skyvedør i 1. etasje er ødelagt (håndtaket på skyvedør ut til terrasse i 1. etasje er skiftet etter takstmannens befaring).
- Balkonger, verandaer og lignende: Det registreres en høyde på 0,9m på rekkverket, noe som ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrift. Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig. Det er påvist skader i tettesjiktet.
- Vaskerom, overflate gulv: TG2 vurderes grunnet ikke tilfredsstillende fall, ikke tilfredsstillende høyde fra terskel til sluk og hulrom under flis.
- Vaskerom, membran: TG2 vurderes da membranen snart har passert forventet levetid.
- Bad 1. etasje, membran: TG2 vurderes da membran snart har passert forventet levetid og ingen inspeksjonsmuligheter i sluket.
- Bad 2. Etasje, overflate vegger og himling: TG2 vurderes grunnet vindu i våtsone ikke er av egnet materialer.
- Bad 2. Etasje, overflate gulv: TG2 vurderes da det ikke er tilfredsstillende fall på hele gulvet.
- Bad 2. Etasje, membran: TG2 vurderes grunnet manglende inspeksjonsmuligheter i alle sluk.
- Kjøkken: TG2 vurderes grunnet slitasje på benkeplate.
- VVS: TG2 vurderes da det mangler lekkasjespalte til toalettene.

Følgende bygningsdeler har i eierskifterapporten fått tilstandsgrad 3 (TG 3): Ingen.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 11.11.25 av takstmann Kenneth Sørø Olsen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

## **Innhold**

### **Entré**

Et overbygd inngangsparti ønsker velkommen, med ringeklokke, varmekabler og sort ytterdør i klassisk stil. Allerede her får man en god smakebit på hva det nydelige huset har å by på. Også entréen er innbydende, med grå gulvfliser og hvitmalte panelplater på veggene.

Under flisene er det lagt varme, og entreen har downlights i taket. Jakker og annet yttertøy ryddes enkelt bort i en stor og plassbygget skyvedørgarderobe holdt i en varm fargetone. En glassdør tar deg videre inn til en herskkelig hall med downlights og åpen himling, der trappen opp til andre etasje har innfelt belysning langs flere trinn.

### **Kjøkken og spisestue**

Sammen med en egen spisestue danner kjøkkenet et flott allrom, med varmepumpe, parkettgulv og hvitmalte panelplater på veggene. Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord. En buet og tofløyet glassdør gir et herskkelig preg, og døra tar deg ut til den store og solfylte terrassen i hagen.

Spisesonen har skråhimling med ekstra takhøyde for en luftig og herlig atmosfære. Selve kjøkkenet er oppført i en smart u-form, og som samlingspunkt er det etablert en øy med skuffer og rom for flere sitteplasser. Kjøkkenøya er perfekt til måltider og gode samtaler, men også for lekselesing mens middagen tilberedes. Innredningen har ellers hvite, profilerte fronter og heltre benkeplate med dobbel oppvaskkum av stål.

For et luftigere uttrykk er overskap i stor grad droppet til fordel for åpne flater og hyller med spotter, men det er likevel rikelig med både skap- og benkeplass. Over deler av benken er det mørke fliser, og over kokesonen er en grå plate og en stilren ventilator montert. Downlights rundt himlingen tilfører lys til arbeidsflatene. Integret i innredningen har kjøkkenet stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.

### **Stue**

Stuen ligger i direkte tilknytning til kjøkkenet; et åpent og innbydende oppholdsrom for hele familien. Parkettgulv og hvitmalte panelplater bidrar til en flytende overgang mellom rommene. Vinduer i to retninger slipper inn godt med dagslys, inkludert en stor skyvedør til den solrike terrassen.

Sommerstid kan man nærmest viske bort skille mellom inne og ute, og det er hyggelig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen. Lune kvelder sikres av en peisovn, og dagslyset i stuen suppleres ypperlig av downlights rundt deler av

himlingen.

#### Loftstue

I andre etasje har boligen en nydelig stue med to balkonger på hver sin side – et ekstra oppholdsrom for lek, vennebesøk og avslapning. Her er det downlights, parkettgulv og lys, stripete tapet på veggene. I 2023 ble det montert en varmepumpe for jevn og behagelig varme. Det er god plass til både kontorkrok og sofagruppe, og rommet er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

#### Bad/wc/vaskerom

Planløsningen byr på to bad i hver sin etasje og et eget vaskerom i første etasje. Badet oppe ligger i tilknytning til hovedsoverrommet som er fra 2018 har også adkomst fra loftstuen. Her får man et lekkert bad med god størrelse, der store, grå gulvfliser kombineres med vegger av dekorstein, matchende fliser og flater malt i en trendy jordnyanse.

På badet er det både et dusjhjørne og et innfliset badekar med dusjløsning, hvor førstnevnte har glassdører og regnfallsdusj. Downlights er installert, og badet har gulvvarme og vegghengt toalett. Den øvrige innredningen består av et elegant speil og en sort skuffeløsning med to toppmonterte servanter.

#### Bad 2

Badet er innredet med grå gulvfliser og hvite veggfliser. Downlights og varmekabler er installert, og badet har vegghengt toalett og et innfliset badekar med vegg av glassbyggerstein. Baderomsinnredningen er holdt i varme toner, bestående av et servantskap og et speilskap i samme stil.

#### Vaskerom

Vaskerommet har malt våtromstapet og flislagt gulv med varme. I en funksjonell L-form er det oppført et praktisk benkeskap med eget høyskap, nedfelt utslagsvask og tilhørende overskap i glass. Under benken er det opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

#### Soverom og garderobe

Boligen har til sammen fire smakfulle soverom, fordelt med ett i første etasje og tre sammen i andre etasje. Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter for familien, og ved behov kan rommene benyttes som kontor eller ekstra stue. Hovedsoverrommet oppe er en del av en flott masterfløy, med eget bad og walk-in closet.

Teppegulv og mørke vegger bidrar til en lun og avslappende atmosfære. Downlights er montert i taket, og rommet har plass til både dobbeltseng og annet møblement. Her får man hotellfølelsen hjemme, og masterfløyen oppleves som en liten oase der man enkelt finner roen i en hektisk hverdag. Garderoben har sorte, åpne skap med hyller, skuffer og stenger for oppheng. Et av de øvrige rommene i etasjen er innredet med

downlights og et hvitt garderobeskap.

På det siste soverommet oppe finner man en egen bod med god plass til oppbevaring av klær og diverse utstyr. Soverommet nede innredes enkelt med dobbeltseng, og har downlights og eget walk-in closet bak en skyvedør. Her er det montert et stort og åpent hjørneskap med skuffer, hyller og stenger for oppheng. Godt med ekstra lagringsplass finnes på loftet, i garasjen, i en utbod og i et teknisk rom i første etasje.

### **Standard**

Kort fortalt

- En flott, klassisk villa over to etasjer.
- Innholdsrikt og familievennlig hjem.
- Idyllisk beliggenhet ved sandstrand.
- Følger med egen båt plass ved sjøen.
- Dobbelgarasje omgjort til lydstudio som enkelt kan reverseres.
- Aasfaltert gårds plass for parkering.
- I fremste rekke, med flott sjøutsikt.
- Stor hjørnetomt med velstelt hekk.
- Nyere markterrasse på ca. 60 m<sup>2</sup>.
- To herlige balkonger på hver sin side.
- Gode solforhold på eiendommen.
- Kledningen malt av fagfolk i 2022.
- Utstrakt bruk av gulvvarme og downlights i huset.
- Varmepumpe i begge etasjer.
- Nydelig kjøkken med egen spisestue.
- Kjøkkenøy og rikelig med plass.
- De fleste hvitevarer er integrert.
- Innbydende stue med peisovn.
- Loftstue som utgjør en egen sone for avslapning, lek og vennebesøk
- To delikate bad/wc i hver sin etasje.
- Hovedbad med dusj og badekar.
- Et eget vaskerom like innenfor døren forenkler hverdagen.
- Hele fire soverom, to med walk-in.
- Lagring på loft, i bod og i teknisk rom.

### **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.

Jacuzzi medfølger i utgangspunktet ikke denne handelen.

### **Hvitevarer**

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

I dette tilfellet medfølger induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte, integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

### **Parkering**

Eiendommen har en dobbelgarasje på ca. 43 m<sup>2</sup>, og i 2021 ble garasjen bygd om til et lydstudio. Garasjen har sidedør, isolert leddport og et eget loft for lagring. Foran garasjen finner man en asfaltert gårds plass med gode muligheter for parkering. Det er også installert lader ved garasjen.

At garasjen er innredet til lydstudio er ikke omsøkt eller godkjent hos kommunen.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Winterbergh by WaterCircles, polisenummer

### **Diverse**

Båtplass nummer 4 i sameiet Randineborg småbåthavn medfølger handelen. Plassen er på 3 meter C-C (center til center bom) på flytebrygge fra ca. 2007 med vann og strøm. Det betales kr. 2000,- årlig i felleskostnader for båtplassen.

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 - Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer - Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring - 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 tilleggstenestene. - Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester - Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter - Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## **Energi**

### **Oppvarming**

Villaen oppvarmes elektrisk med utstrakt bruk av gulvvarme supplert av to varmepumper i henholdsvis loftstuen og spisestuen. Varmepumpen oppe ble installert i 2023, og hovedstuen nede har en peisovn for ekstra varme. Fyringsanlegget ble kontrollert uten avvik ved tilsyn 4.4.2022.

Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom. En 200 liters varmtvannsbereder er plassert i det tekniske rommet, og her er det også montert et sikringskapp med automatsikringer. El-anlegget ble kontrollert uten avvik i 2018, og samme år ble enkelte vinduer byttet ut.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

### **Energimerke**

C

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 6 660 000

### **Omkostninger kjøper**

6 660 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

166 500 (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))

---

167 890 (Omkostninger totalt)

184 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

187 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 827 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 844 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 847 590 (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 22 956 for år 2024

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr 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.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 695 094 for år 2022

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 6 441 357 for år 2022

### **Informasjon om formuesverdi**

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.

### **Årlig velforeningsavgift**

Kr 600

### **Velforening**

Randineborg Velforening som også småbåthavnen er underlagt.

I havnen er det også mulig å benytte gjesteplass for kortere opphold.

### **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 208, bruksnummer 226 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:

Ingen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest for enebolig datert 2.11.2007 samt godkjente byggetegninger for garasje datert 10.6.2008 foreligger.

At garasje er ombygget til lydstudio er ikke omsøkt eller godkjent hos kommunen.

Selger opplyser om at utebod er satt opp noe utenfor tomtegrensen. Fortsatt bruk av garasjen som innredet areal og utebodens plassering er kjøpers risiko da hhv.

Kommunen/naboen kan kreve dette rettet.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

02.11.2007.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig tilknyttet.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i regulert område og omfattes av reguleringsplan T73 - Randineborg.

### **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 ev. Eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Boplikt**

Det er boplikt på eiendommen. I den forbindelse må egenerklæring om konsesjon fylles ut og signeres av kjøper.

# Kontraksgrunnlag

## 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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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 1,25% 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,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 17630,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 55000,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

André Norrøne Volla

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

[andre.norrone.volla@aktiv.no](mailto:andre.norrone.volla@aktiv.no)

Tlf: 480 07 311

**Ansvarlig megler bistås av**

André Norrøne Volla

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

andre.norrone.volla@aktiv.no

Tlf: 480 07 311

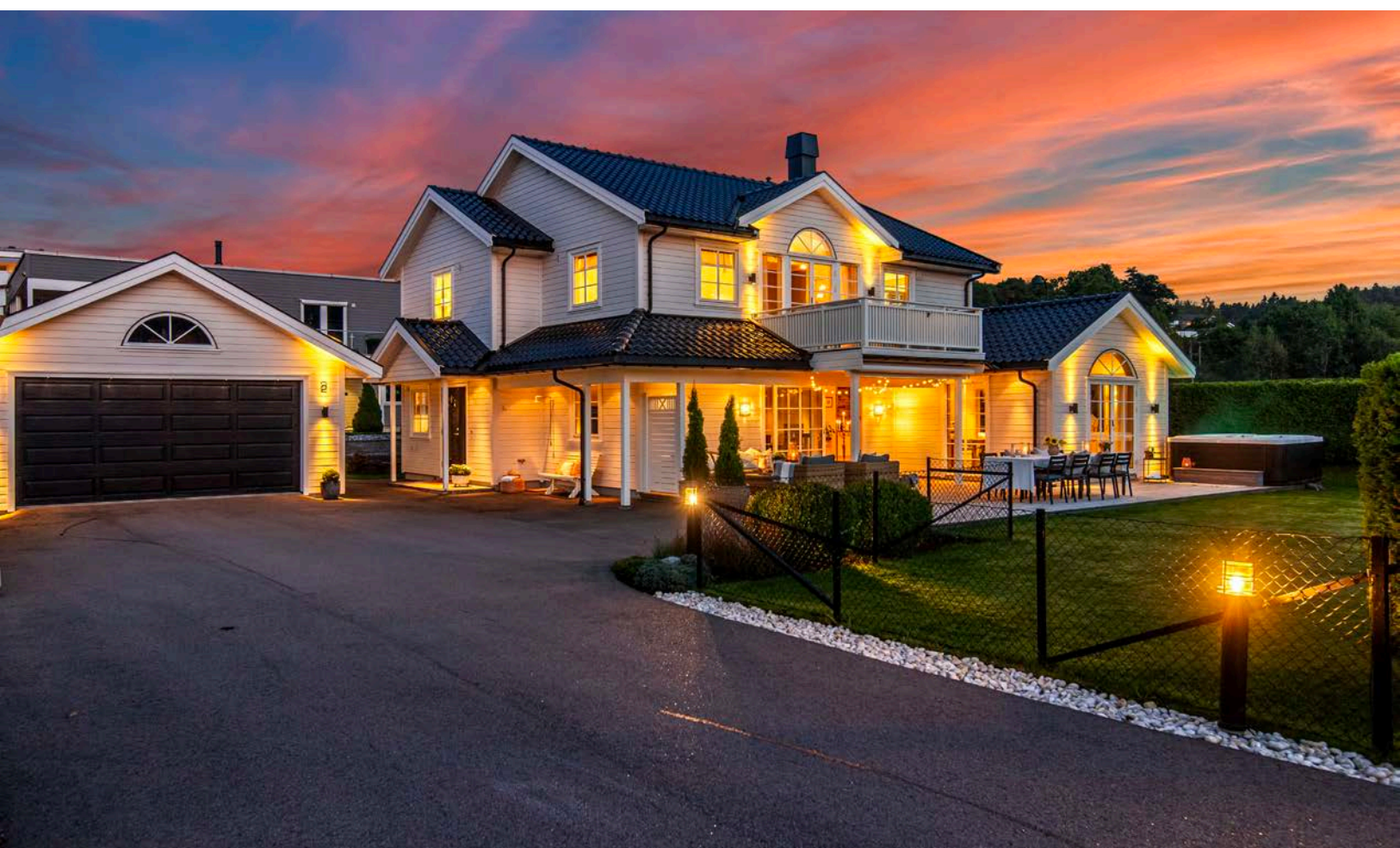
**Oppdragstaker**

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

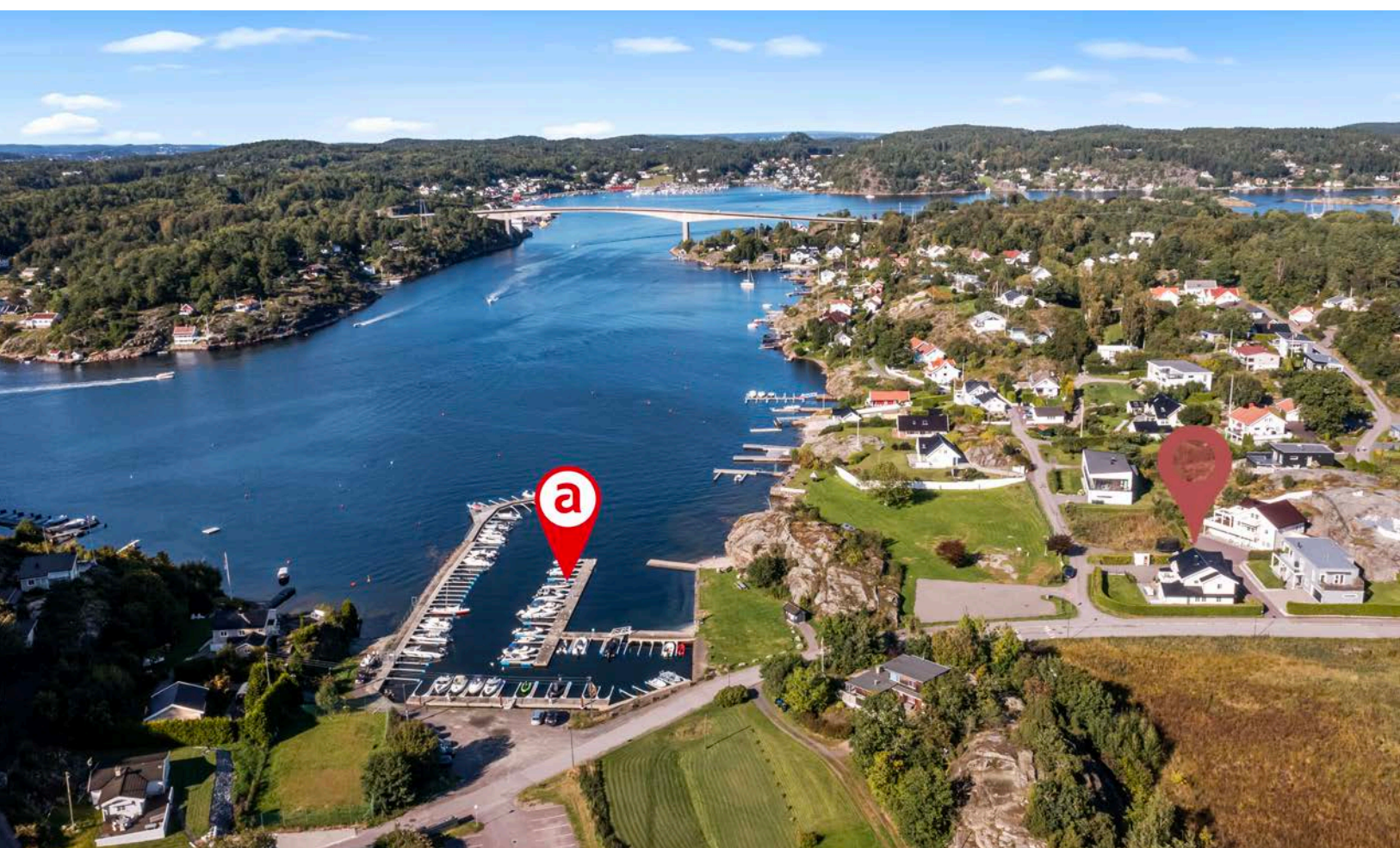
**Salgsoppgavedato**

06.05.2026







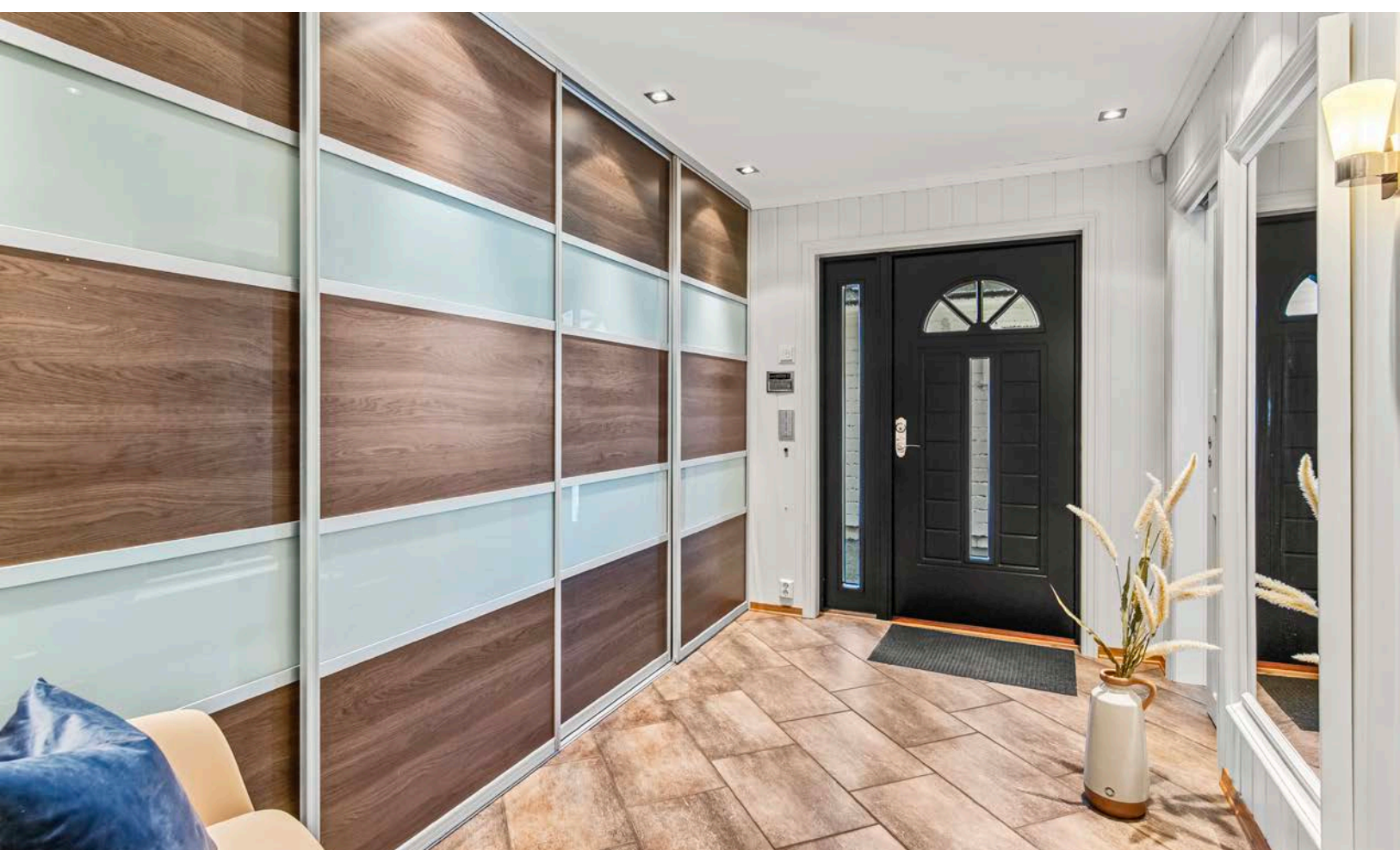


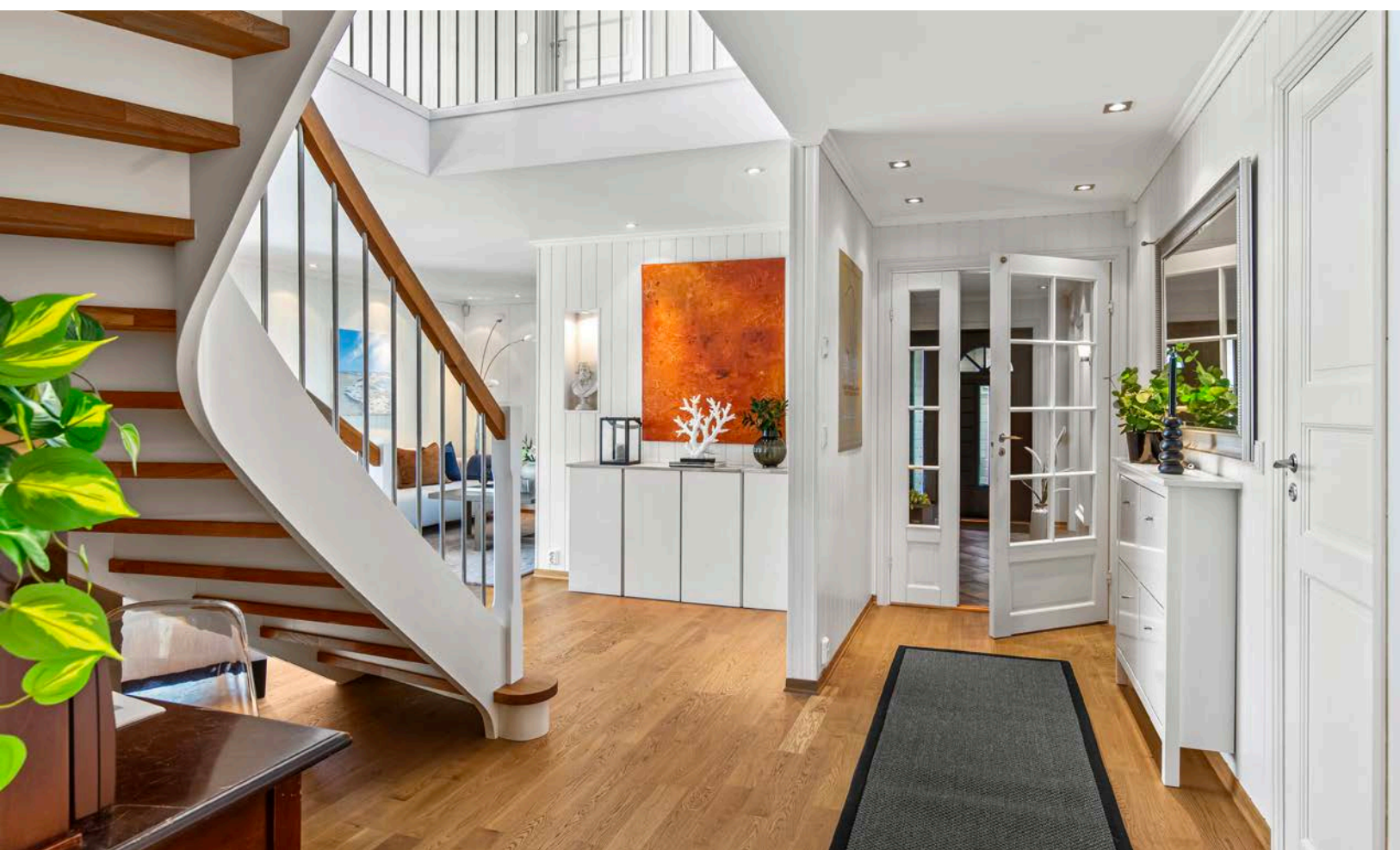
















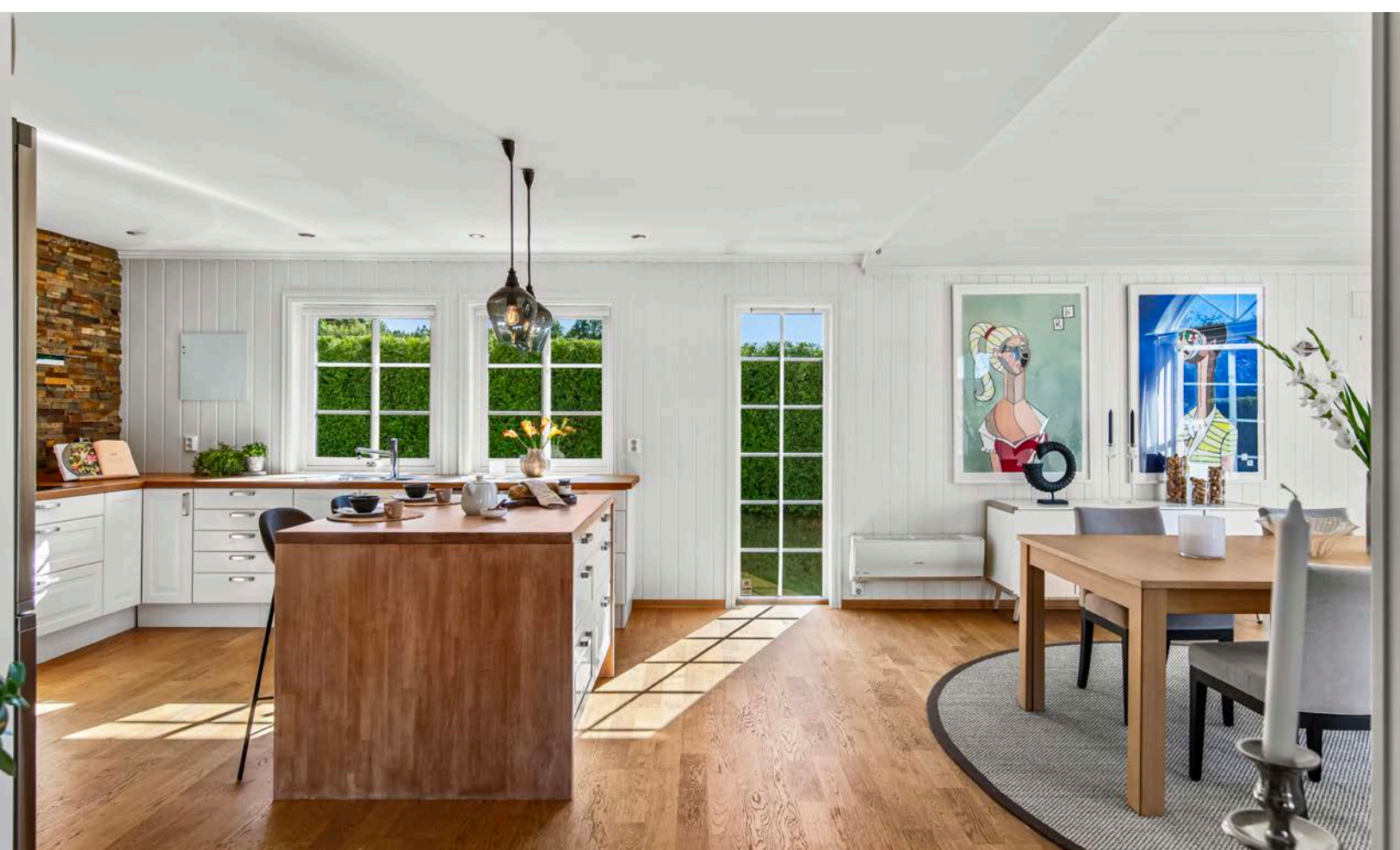












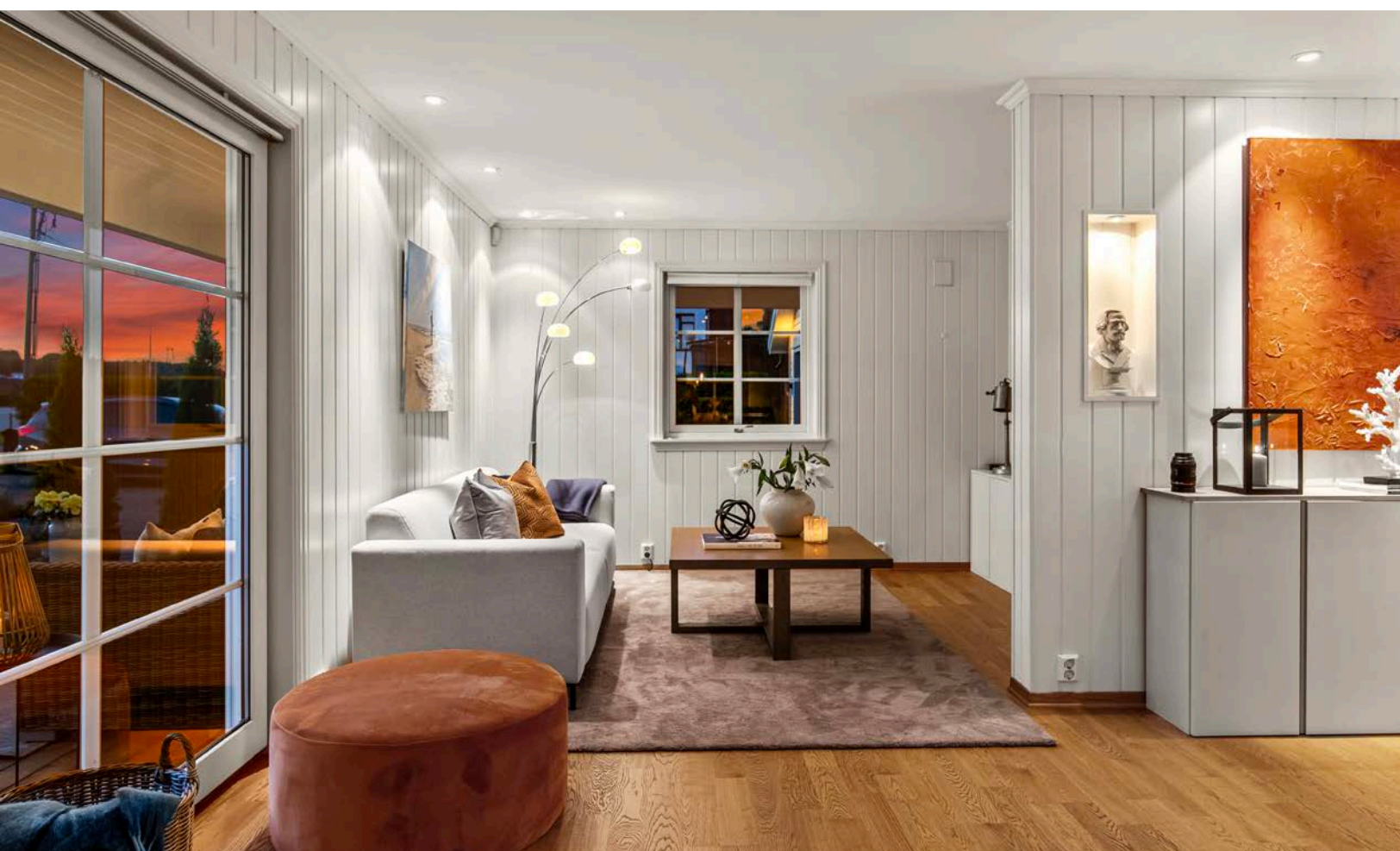














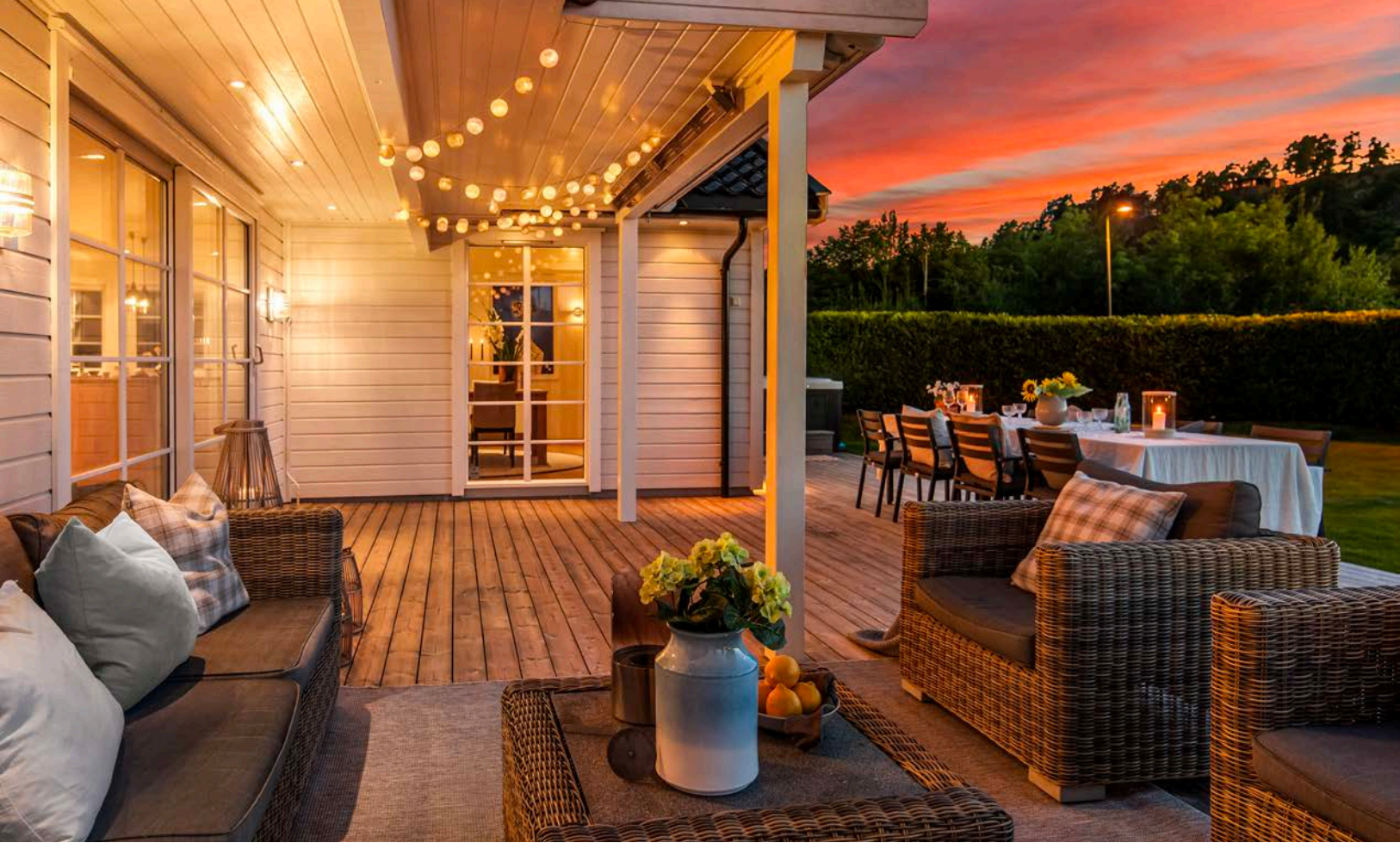




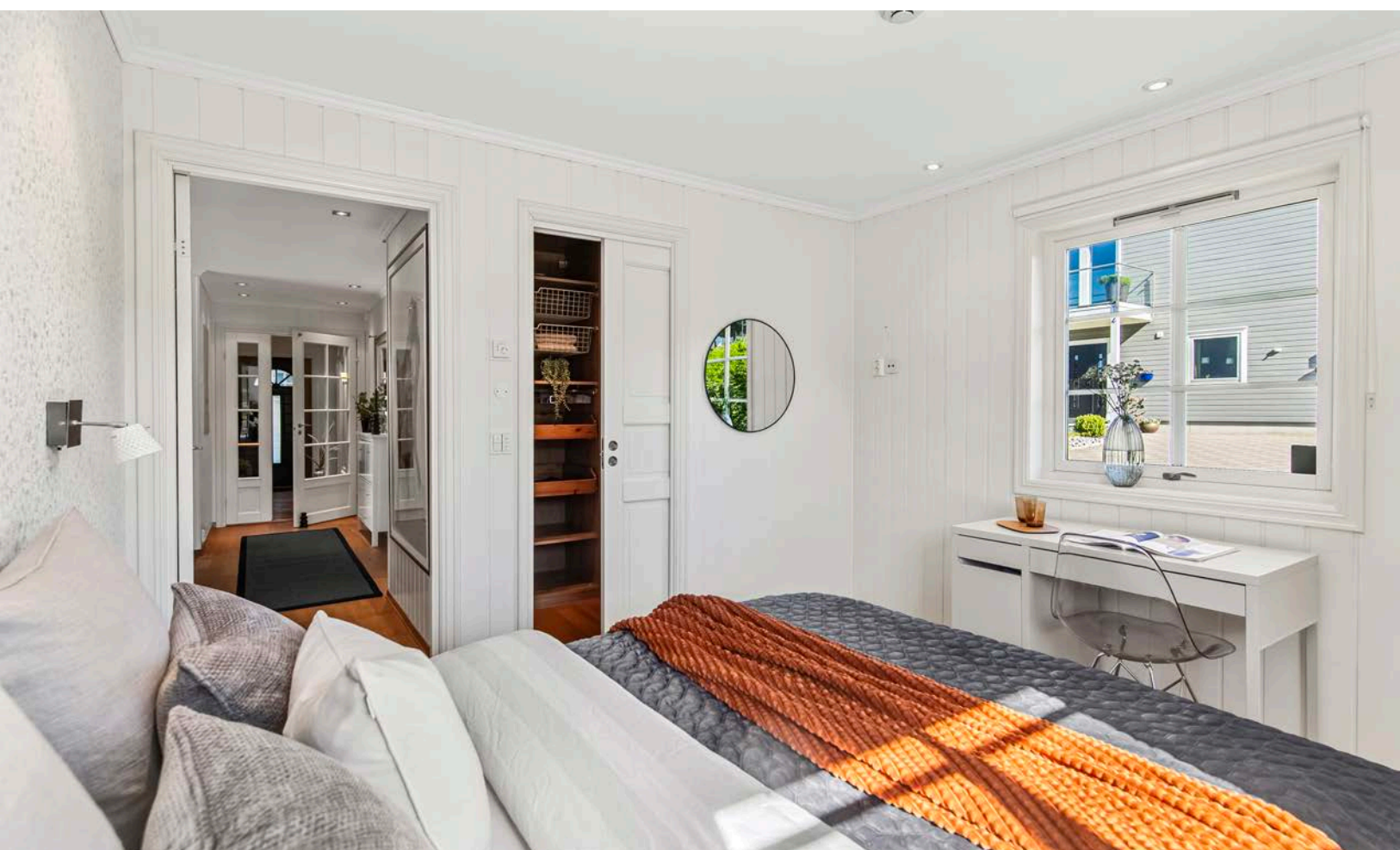


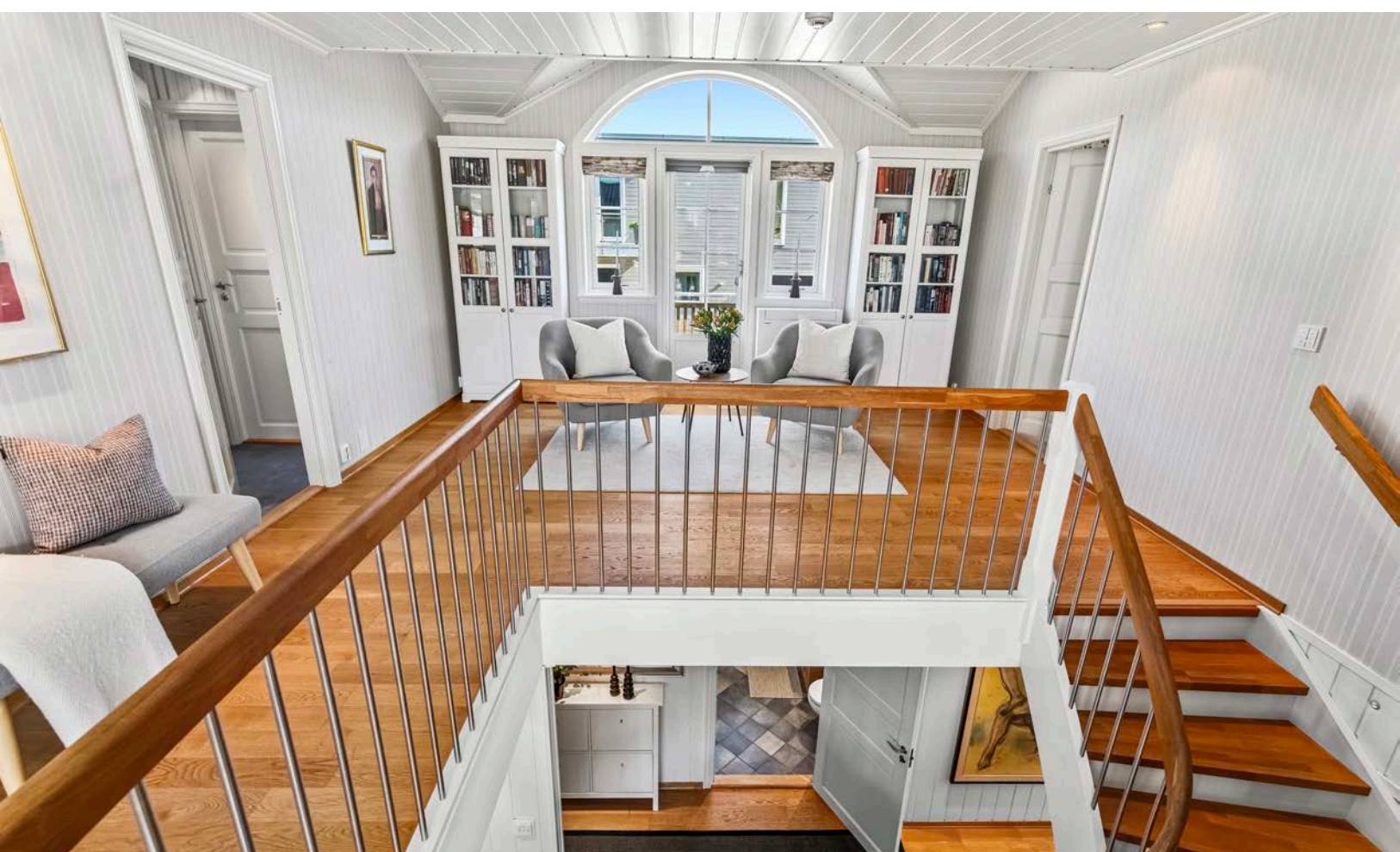








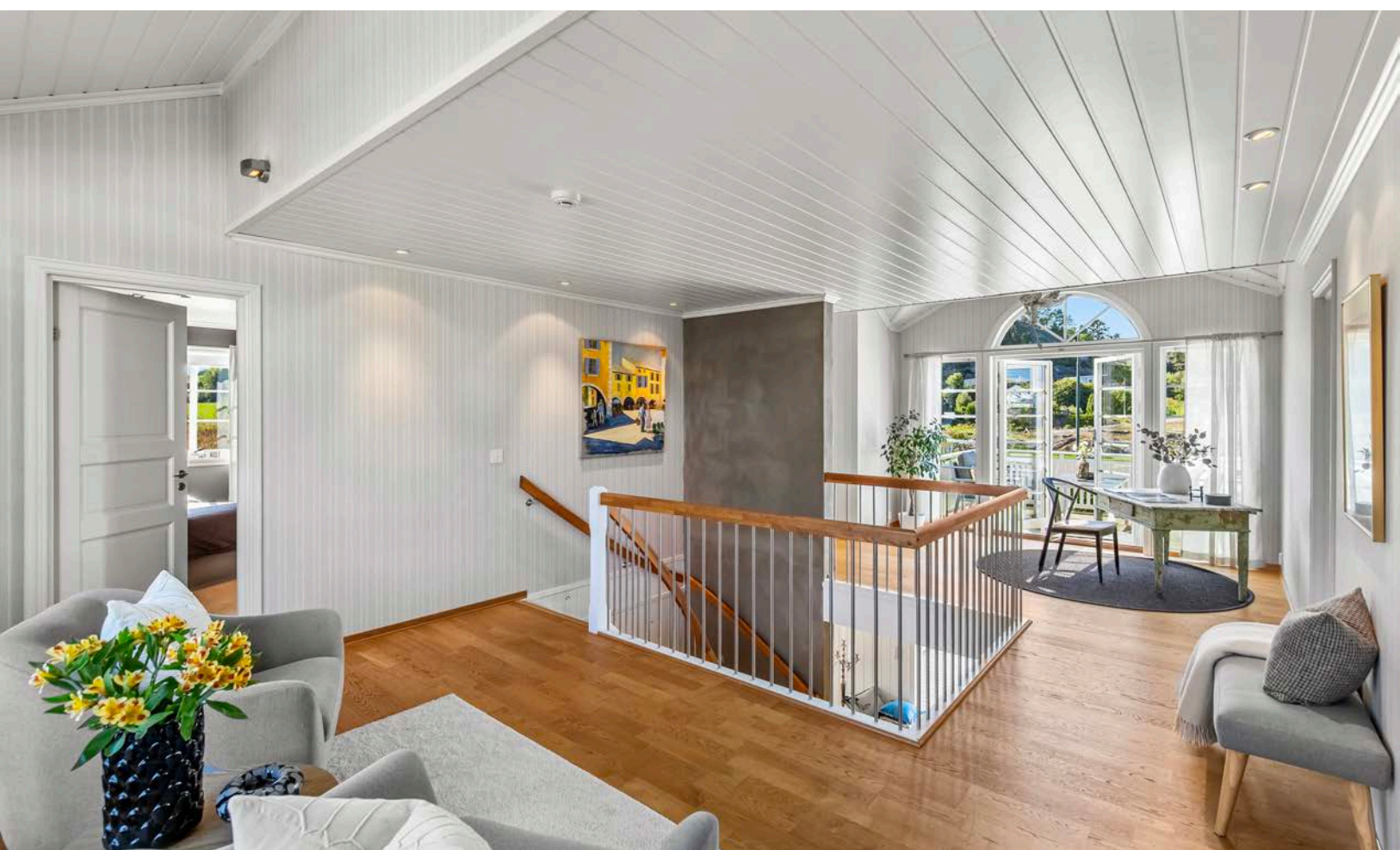


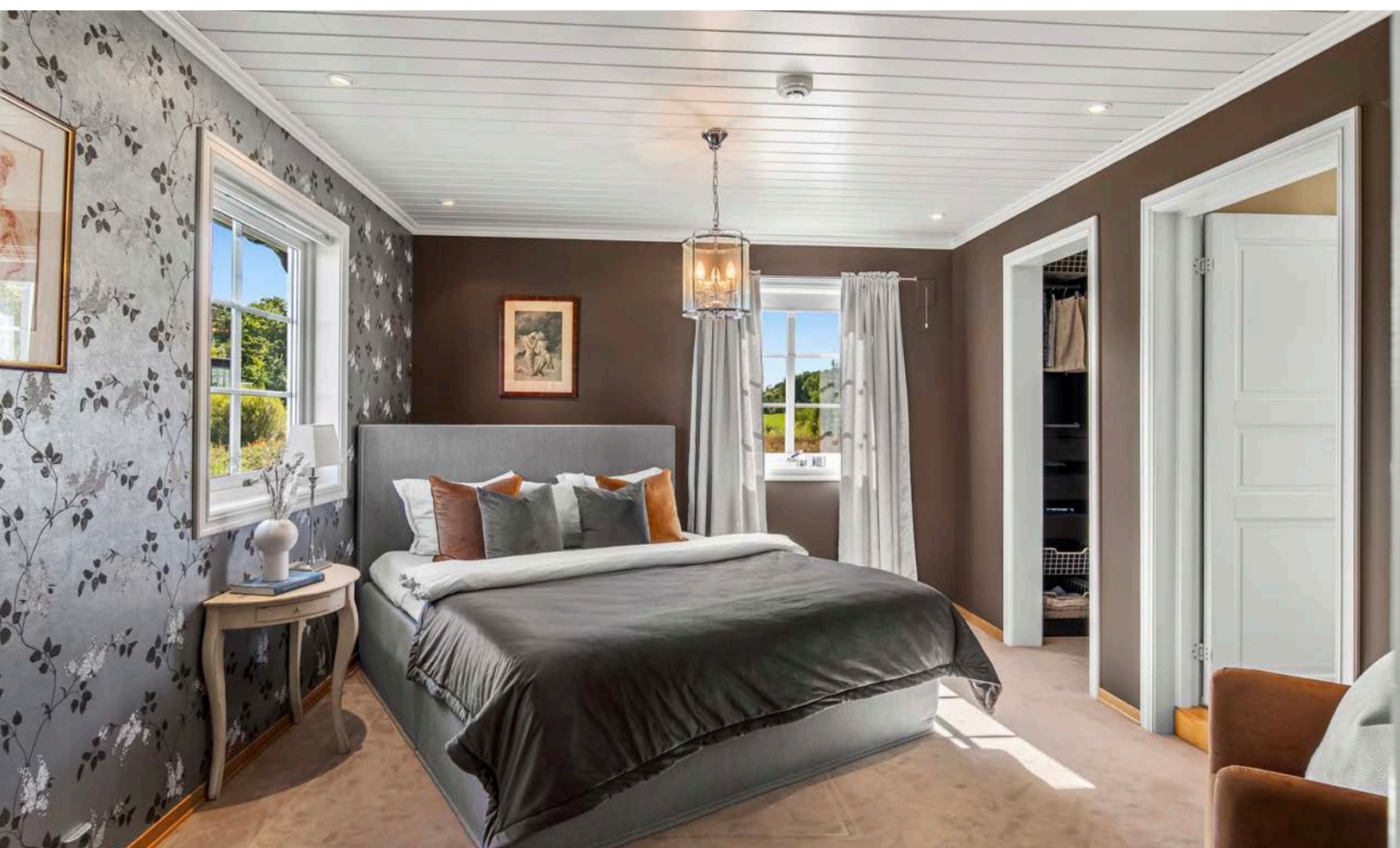








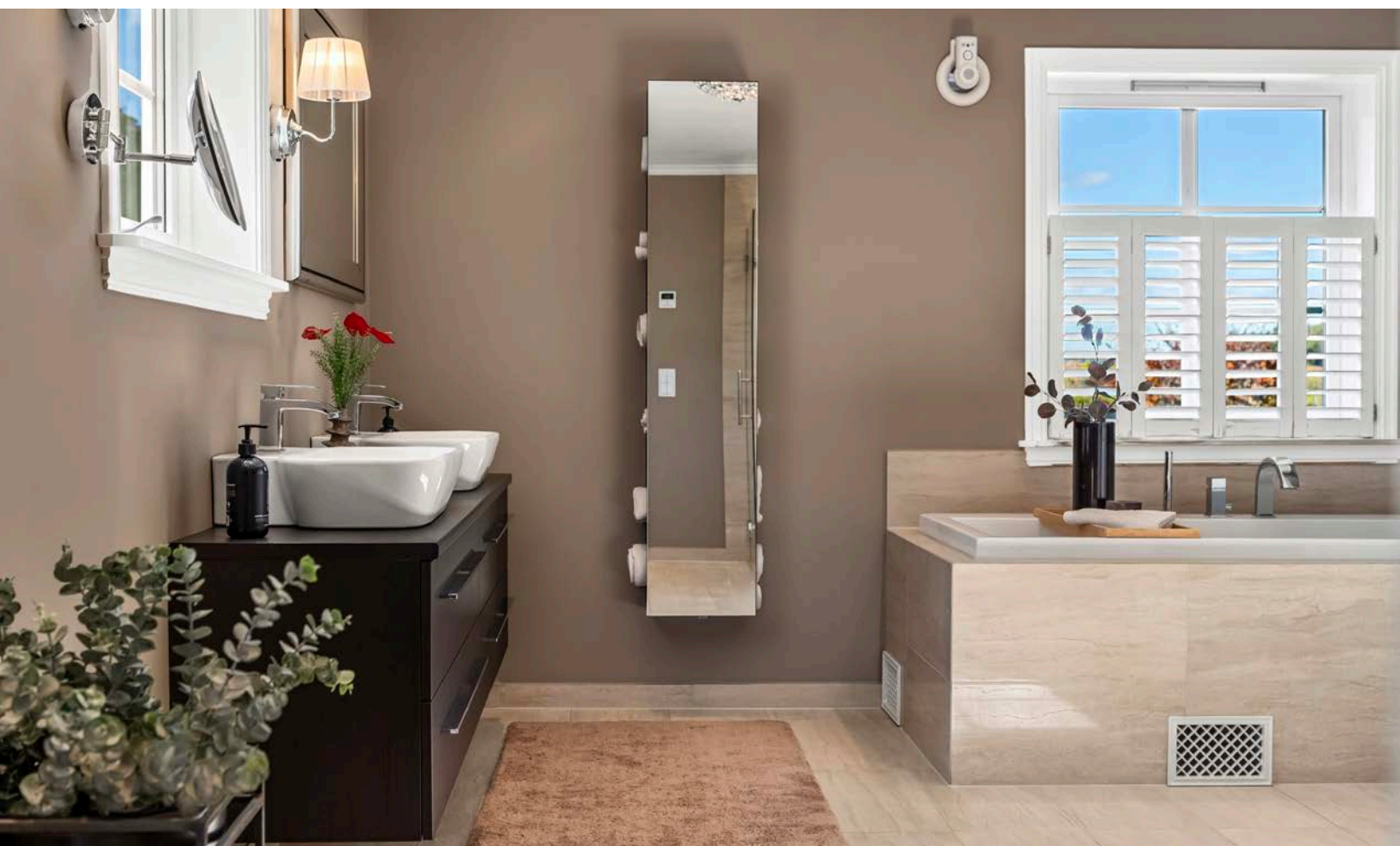




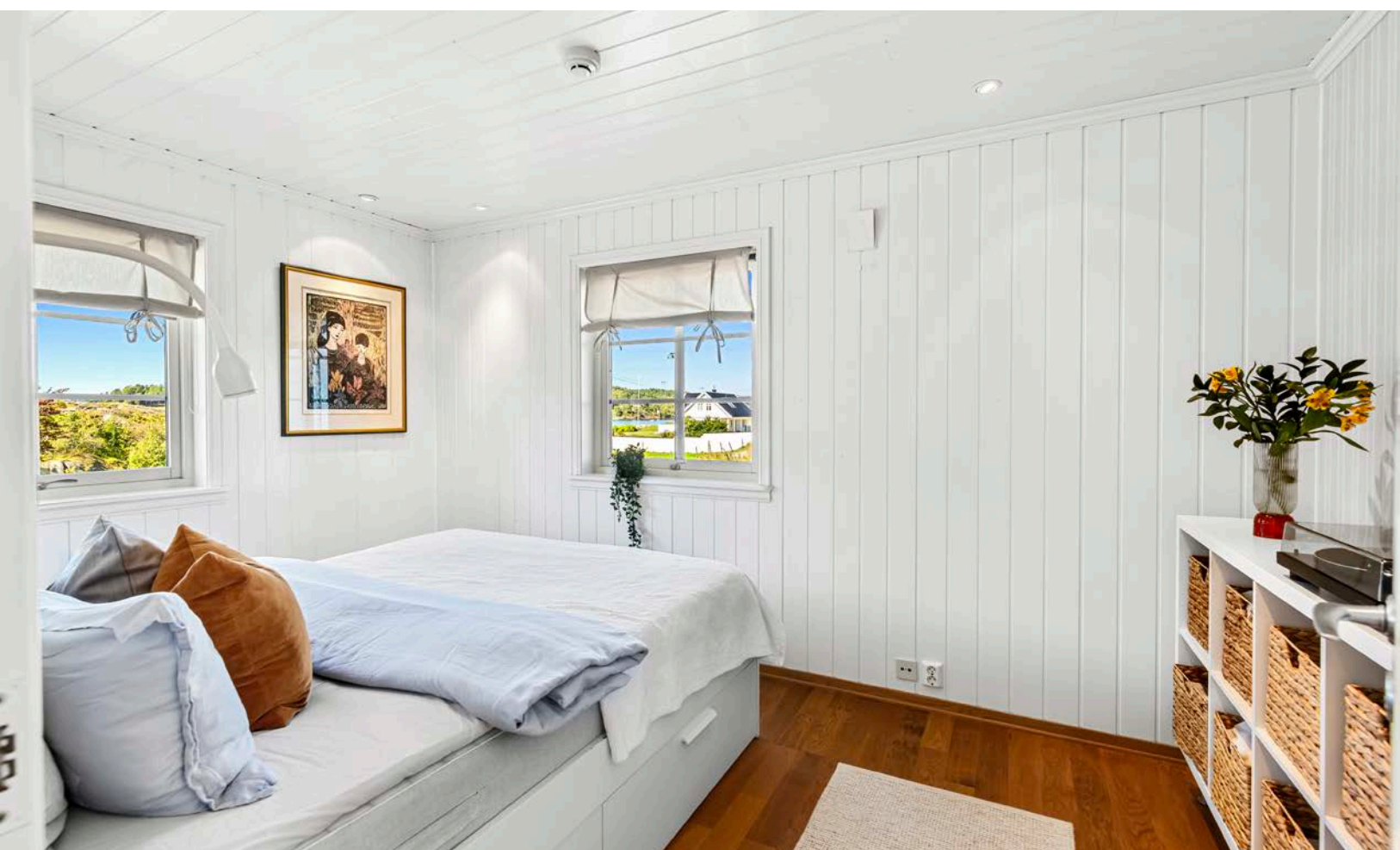


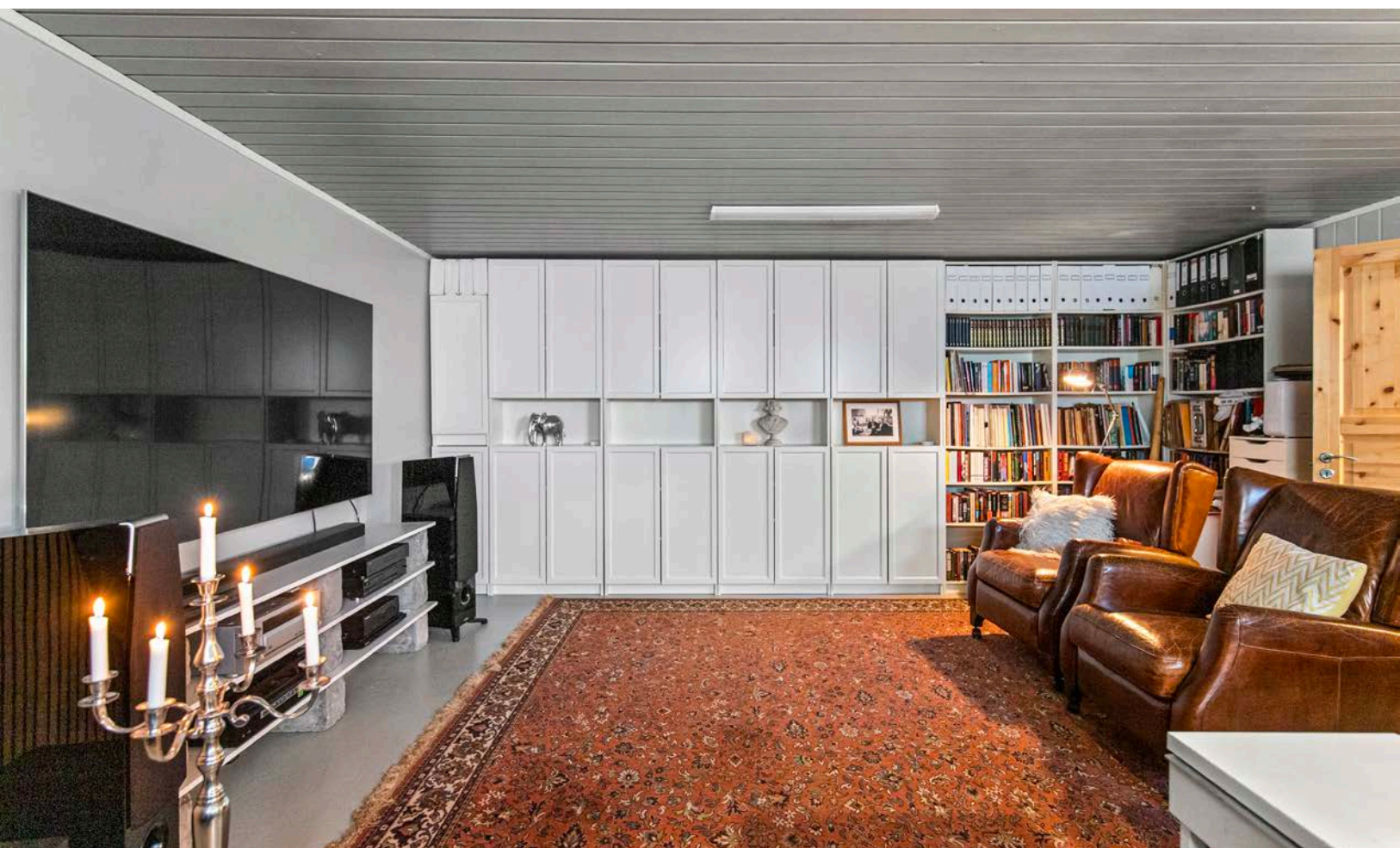






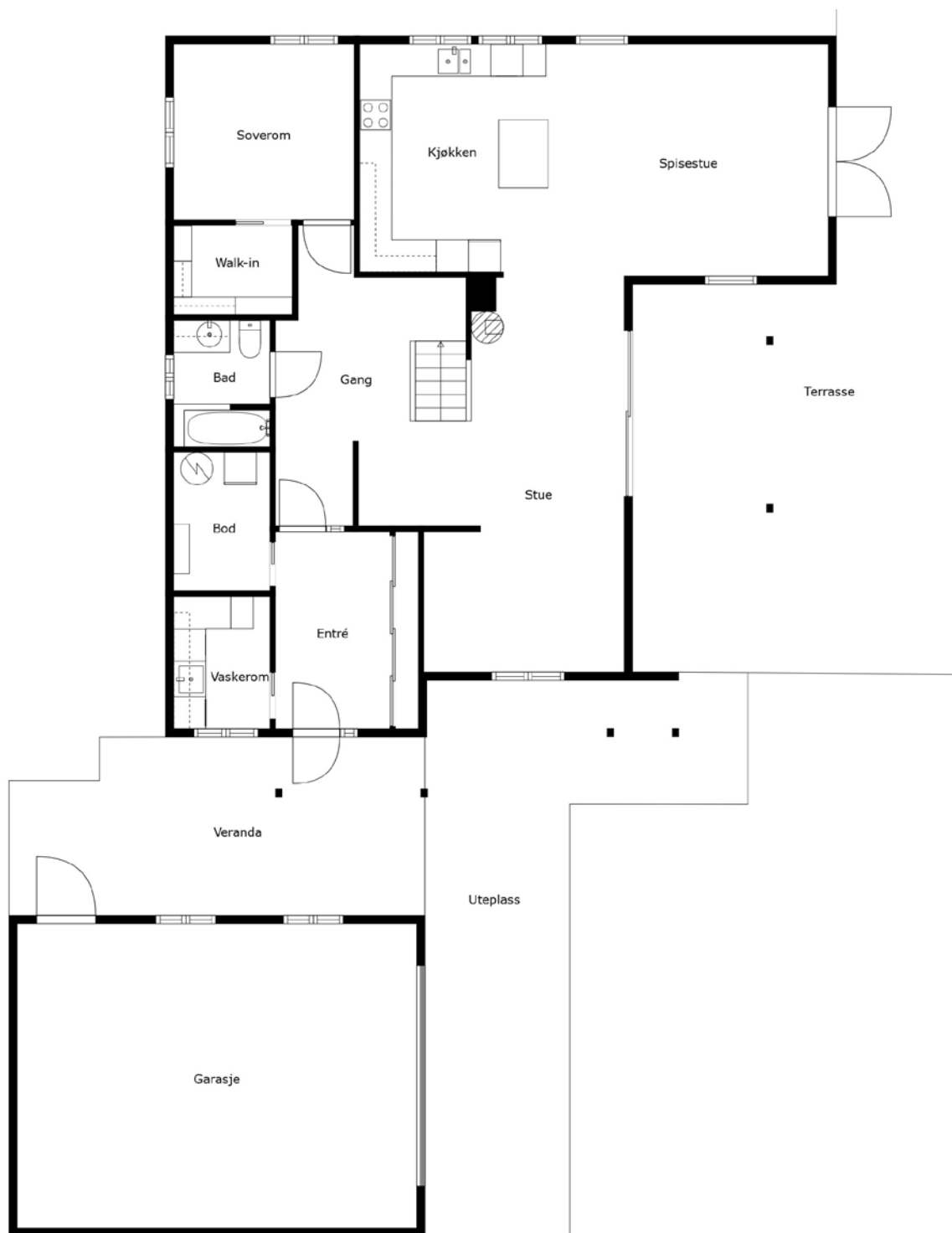






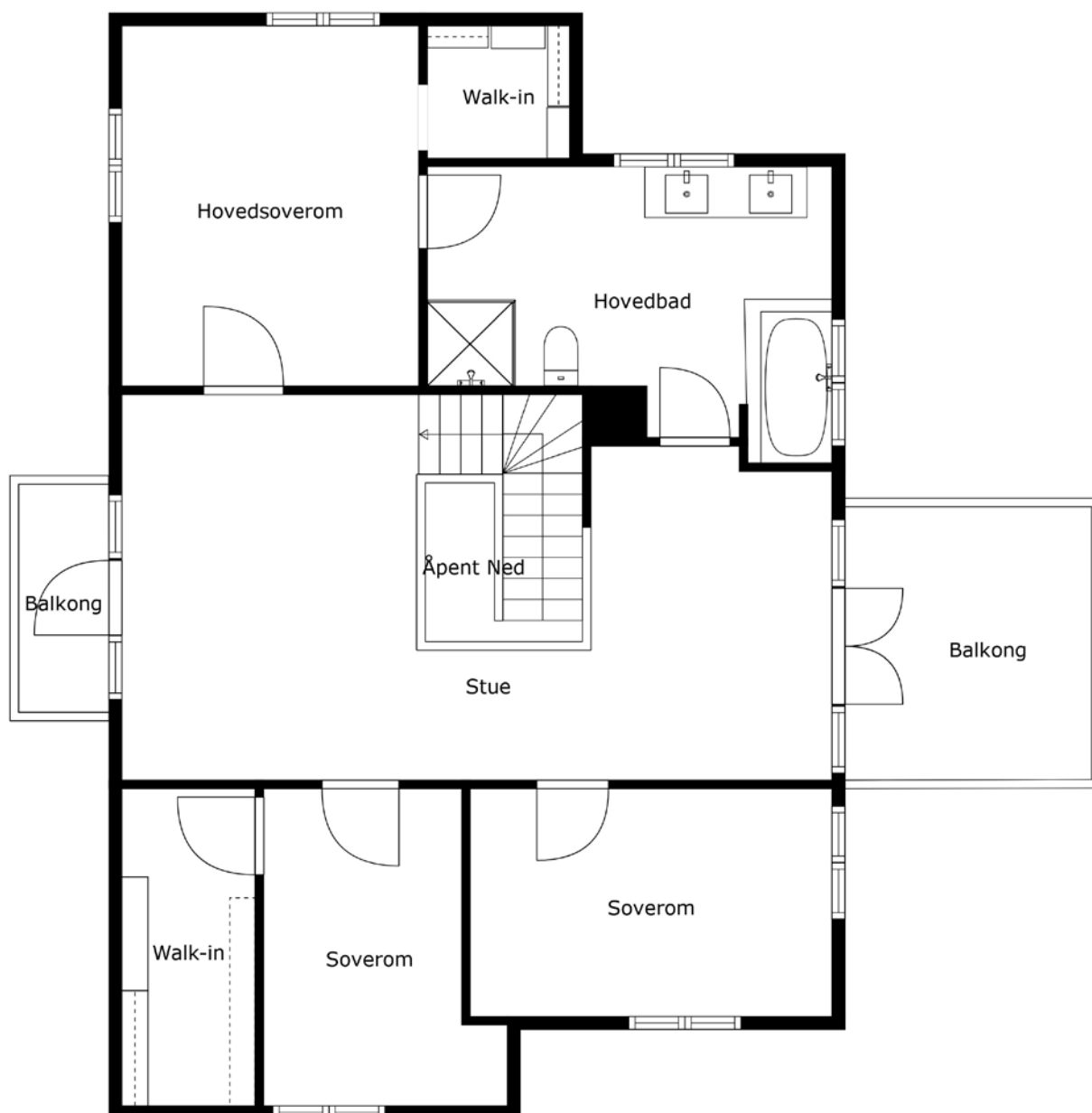


# Plantegning



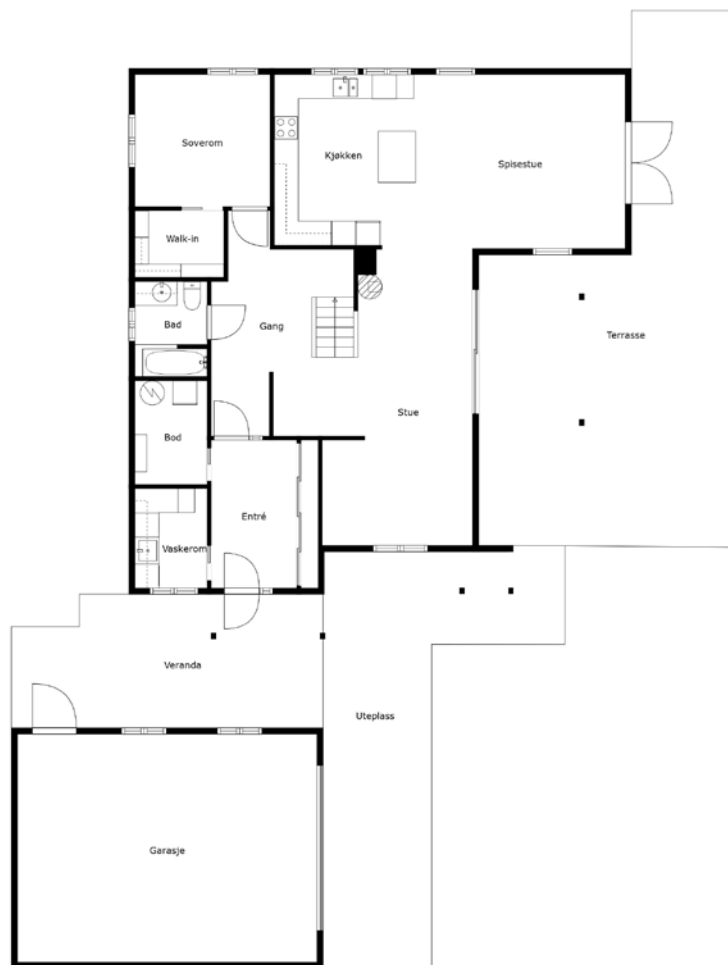
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning



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

# Plantegning



1. Etasje



2. Etasje

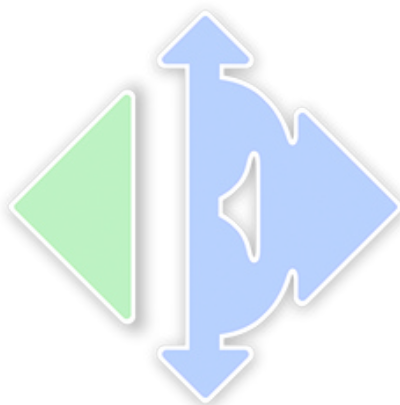
OGRAF MAGIK

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

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

# Vedlegg

**Tilstandsrapport**  
Søndre Strandvei 2  
3145 Tjøme



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

0	<b>TG 0</b>	Ingen avvik
7	<b>TG 1</b>	Ingen vesentlige avvik
15	<b>TG 2</b>	Vesentlige avvik
0	<b>TG 3</b>	Store eller alvorlige avvik
0	<b>TG iu</b>	Ikke undersøkt

**Utført av:**

Takstmann

**Kenneth Sørø Olsen**

Dato: 11/11/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<b>TG 0</b>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
<b>TG 2</b>	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
<b>TG 3</b>	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
<b>TG iu</b>	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:208, Bnr: 226
<b>Hjemmelshaver:</b>	Rein Alexander Korshamn
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	819 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei.
<b>Adkomst:</b>	OFFENTLIG
<b>Vann:</b>	OFFENTLIG
<b>Avløp:</b>	OFFENTLIG
<b>Regulering:</b>	Boligbebyggelse.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke fremlagt.
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke relevant.
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke relevant.
<b>Byggeår:</b>	2007

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	10.11.2025
<b>Forutsetninger:</b>	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Hjemmelshaver.
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Marie Aadalen Bjaaland
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Tramex ME5 og Protimeter.

## OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og hekk. Asfaltert adkomst til boligen.

**OM BYGGEMETODEN:**

Boligen står på "flytende" fundament og ringmur av betong, grunnet grunnforhold.  
Ytterveggene er oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning.  
Etasjeskille i bjelkelag av tre.  
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med enkeltkrum glasert teglstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:****OPPVARMING:**

Vedovn i stue.  
Varmepumpe på kjøkken og i loftstue.  
Varmekabler på begge bad, vaskerom, utvendig entré og i flislagt gang.

**ROMHØYDE:**

1. etasje: 2,41m i gang, 2,40m på vaskerom, 2,40m på teknisk rom, 2,40m på bad, 2,39m på soverom, 2,34-3,37m i spisestue, 2,39m på kjøkken, 2,39m i stue og 5,12m i trappeoppgang.  
2. etasje: 2,40-3,16m i loftstue, 2,41m i hovedsoverom, 2,31m på bad, 2,40m på begge gjesterom og 2,41m i bod.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det ble fremlagt FDV-dokumentasjon som omfatter alt arbeid utført siden oppføringen av boligen. Ifølge selger er det ikke gjennomført endringer eller tiltak av vesentlig betydning etter dette. Dokumentasjonen gir derfor et godt grunnlag for å vurdere byggets opprinnelige utførelse og materialbruk.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):****GULV:**

1. etasje: Fliser i entré, på vaskerom, teknisk rom og bad. Parkett i øvrige rom.  
2. etasje: Fliser på bad og parkett i øvrige rom.

**VEGGER:**

1. etasje: Fliser på bad, tapet på vaskerom, soverom og trappeoppgang. Malte panelplater i øvrige rom.  
2. etasje: Tapet og malte slette overflater på bad, soverom og loftstue. Malte panelplater i øvrige rom.

**TAK/HIMLING:**

1. etasje: Malte panelplater i spisestue og malte gipsplater i øvrige rom.  
2. etasje: Malte gipsplater på bad og malte panelplater i øvrige rom.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Selger opplyser at uteboden er plassert utenfor eiendommens tomtegrense. Forholdet bør undersøkes nærmere med kommunen eller kartgrunnlag for å avklare plassering og eventuelle avvik. Dersom boden står utenfor egen tomt, kan det medføre krav om flytting eller fjerning.

Det ble registrert betydelige avvik i etasjeskillet i forhold til toleransekrav angitt i norsk standard og byggeforskrifter gjeldende ved oppføringstidspunktet. Avvikene tyder på betydelige bevegelser i grunnen, noe som bekreftes av forhold på stedet. Hjemmelshaver opplyser at det jevnlig utføres kontroll og oppfølging av grunnforholdene av Ingeniørservice AS. Videre overvåking bør påregnes for å avdekke eventuell utvikling av setninger og for å sikre at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.

Det ble registrert merkbar knirk i trappeløpet, noe som kan skyldes bevegelser i festepunkter eller uttørkede materialer. Forholdet kan over tid gi økt slitasje og redusert stabilitet. Det anbefales å etterstramme festepunkter og eventuelt kontrollere innfesting mellom trinn og vang for å redusere lyd og bevegelser.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

2020- Lagt ny plating.  
2021- Garasjen ble bygd om til lydstudio.  
2022- Huset ble malt utvendig med 10 års garanti.  
2023- Montert ny varmpumpe i loftstue.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldende bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1. etasje	119 m2			60 m2	114 m2	5 m2
2. etasje	102 m2			13 m2	96 m2	6 m2
Lydstudio/garasje		43 m2				43 m2
SUM BYGNING	221 m2	43 m2		73 m2	207 m2	52 m2
SUM BRA	264 m2					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

1. etasje: Gang/entré, vaskerom, teknisk rom, bad, ett soverom, walk-in garderobe, stue, spisestue og kjøkken.
2. etasje: Tre soverom, bod, walk-in garderobe, loftstue og bad.

**BRA-e:**

Garasje/lydstudio.

**MERKNADER OM AREAL:**

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappetull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er brukt på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

## **GARASJE / UTHUS:**

Dobbelt garasje på 43 m2 som er bygd om til lydstudio.

Støpt flytende fundament av betong, grunnet grunnforhold. Yttervegger er oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med enkeltkrum glasert teglstein.

- Isolert leddport.
- Ytterdør av aluminium.

Garasjen fremstår i generelt god teknisk stand uten synlige skader eller svekkelser som krever utbedring. Byggesakkyndig fikk imidlertid ikke inspisert loftet grunnet hindring fra et stort glasskap, og konstruksjonen der er derfor ikke vurdert. Videre kontroll anbefales dersom tilgang senere blir mulig for å verifisere tilstanden på loftet.

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

---

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Kenneth Sørø Olsen**

Malermester og takstmann

---

11/11/2025

Kenneth Sørø Olsen

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble registrert sprekker i ringmur som indikerer setninger, og grunnforholdene vurderes som noe ustabile. Slike forhold kan medføre videre bevegelser og skader på konstruksjonen over tid. Videre overvåking og eventuell fagkyndig vurdering av utbedringer anbefales.

Drenering er ikke etablert da det ikke er kjeller, men det anbefales alltid tiltak slik at vann ledes bort fra konstruksjon.

TG2 vurderes grunnet setninger i ringmur/fundament.

**Merknader:**

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra boligen. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes da det ikke er tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen.

**Merknader:** Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2cm) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater består av malt liggende dobbelfalset kledning.

Kledningen ble visuelt kontrollert på utsatte steder og fremstår i god stand. Det registreres manglende luftespalte i underkant av kledningen i 1. etasje, og endeved er ikke behandlet. Dette kan redusere uttørking og øke risikoen for fuktpåvirkning og begynnende råteskader over tid. Det anbefales å etablere lufting i underkant og behandle endeved for å sikre bedre drenering og levetid på kledningen.

TG2 vurderes grunnet manglende lufting bak kledning og endeveden på kledningen er ikke behandlet.

#### Merknader:

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2006 og 2018.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader av betydning eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det bemerkes at vindusrammene ligger tett ned mot beslag, noe som kan medføre oppsamling av fukt og forkorte levetiden på treverket. Det anbefales å etablere en klaring på ca. 5–6mm for å sikre bedre drenering og uttørking.

Inngangsdør med 2-lags energiglass, produsert i 2007.

Terrassedører/skyvedør med 2-lags energiglass, produsert i 2007 og 2018.

Innvendige rammedører med 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det bemerkes at håndtaket på skyvedør mot plattning i 1. etasje er ødelagt. Hjemmelshaver opplyser om at denne må byttes. Det ble ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.

TG2 vurderes grunnet ramme på vinduene som ligger for tett mot beslag og håndtak på skyvedør i 1. etasje er ødelagt.

**Merknader:** Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

### 4. Tak

#### TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

#### Merknader:

#### TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2007

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist avvik på sluk eller renner.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Det registreres snøfanger på taket til garasjen som hindrer nedfall som kan føre til skade.

#### Merknader:

### 5. Loft

#### TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fukt skjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Kaldt loft med adkomst fra luke i taket på hovedsoverom i 2 etasje.

Loftet ble inspisert fra luke, da det ikke var etablert gangbart gulv. Den synlige delen fremstår som tørt, godt ventilert og uten synlige avvik ved befaring. Store deler av loftet lot seg ikke undersøke grunnet manglende adkomst. Det anbefales å etablere gangbart gulv for bedre tilgjengelighet ved fremtidige kontroller. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

#### Merknader:

### 6. Balkonger, verandaer og lignende

#### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er påvist skader i tettesjiktet.

Østvendt balkong med utgang fra loftstue på 3 m<sup>2</sup>.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en høyde på 0,9m på rekkverket, noe som ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrift. Det bemerkes tilfredsstillende barnesikring mellom terrassebord og rekkverk, heller ikke avdekket øvrige skader med behov for tiltak.

Vestvendt balkong med utgang fra loftstue på 10 m<sup>2</sup>.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en høyde på 0,9m på rekkverket, noe som ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrift. Det bemerkes tilfredsstillende barnesikring mellom terrassebord og rekkverk, heller ikke avdekket øvrige skader med behov for tiltak.

Vestvendt platting med utgang fra stue på 63 m<sup>2</sup>.

Bjelkelag med terrassebord og levegg av tre. Plattingen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser av betydning.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde.

**Merknader:** Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m

## 7. Våtrom

### 7.1 Vaskerom

#### TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Tapet på veggene og slette malte overflater med downlights i himling.

Innredning med slette samt transparente fronter, laminert benkeplate, utslagskum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

- Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

- Høyskap.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning.

#### Merknader:

#### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 5mm fall over en lengde på 1m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Det ble også registrert enkelte hulrom under fliser, som kan føre til sprekkdannelser over tid. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand.

TG2 vurderes grunnet alder og registrerte hulrom under fliser.

**Merknader:** Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.

#### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran fra 2007, i følge hjemmelshaver.  
 Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett under klemring.  
 Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det var ikke mulig å bore hull eller måle fukt fra tilstøtende rom for våtsonen, da våtsonen er vendt mot yttervegg. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG2 vurderes da membranen nærmer seg forventet levetid.

**Merknader:** Forventet levetid på membran er 20 år.

## 7.2 Bad 1. etasje

### TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Flis på vegg og malte panelplater i himling.

Innredning med rammefronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Overskap med speil over servant.

- Badekar.
- Veggmontert toalett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

**Merknader:**

### TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.  
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilstrekkelig fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

**Merknader:**

### TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007  
 Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.  
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.  
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran fra 2007, i følge hjemmelshaver.

Det var ikke mulig å inspisere sluk grunnet fastlimt ventil under badekaret.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier.

TG2 vurderes da membranen nærmer seg forventet levetid og sluk ikke lot seg inspisere.

#### **Merknader:**

### **7.3 Bad 2. etasje**

#### **TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Slette malte overflater og flis på vegg, samt slette malte overflater med downlights i himling.

Innredning med slette fronter, to frittstående servanter med 1-greps blandebatterier og avløpsrør av plast. Speil på vegg over servant.

- Badekar.
- Dusjhjørne med glassdører.
- Veggmontert toalett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen over badekar. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast.

TG2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsone.

#### **Merknader:**

#### **TG 2** 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 5mm fall over en lengde på 1m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 10mm fall over denne lengden. Det bemerkes tilstrekkelig fall i dusjsonen, men det ble ikke avdekket tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskler. For øvrig ble det ikke avdekket svekkelser ved besiktigelsen. Det bør etableres tilfredsstillende membranoppkant på dørtersklene for å sikre tilstrekkelig tetthet og redusere risiko for fuktskader.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

**Merknader:** Iht. TEK17 § 13-15 må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

1. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
2. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15mm over det ferdige gulvet.

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

1. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
2. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
3. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

#### TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet ble pusset opp med ny membran i 2018, i følge hjemmelshaver.

Sluk og klemring av plast, ingen uten synlig slukmansjett på sluk i dusjhjørnet. Det var ikke mulig å inspisere sluk under badekar grunnet fastlimte ventiler. Manglende inspeksjonsmuligheter gjør det vanskelig å vurdere tilstanden på tettesjiktet rundt sluk, og kan føre til at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Hulltaking ble foretatt i tilstøtende vegg mot våtsone uten å påvise unormale fuktverdier.

TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring og manglende inspeksjonsmulighet ved sluk under badekar.

**Merknader:** Forventet levetid på membran er 20 år.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av heltre og flis på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte, integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og nisje til kjøleskap.

Innredningen fremstår i normalt god stand uten skader av betydning. Det bemerkes noe slitasje på benkeplaten rundt oppvaskkum som følge av fuktpåvirkning over tid. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det anbefales jevnlig vedlikehold for å hindre videre fuktopptak i benkeplaten.

TG2 vurderes grunnet slitasje på benkeplate.

**Merknader:**

**9. Rom under terreng****10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Stoppekransen er plassert i fordelerskap og fungerer etter hensikt.

Fordelerskap er plassert på bad og er lekkasjesikret til sluk i gulv.

Vannrør av rør-i-rør, samt avløpsrør i PVC. Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Det er montert vegghengte toalett på begge bad. Det ble fremlagt FDV dokumentasjon på systerne, men det mangler tilstrekkelige lekkasjespalter. Dette kan føre til at eventuell lekkasjevann ikke ledes til synlig sted eller sluk. Det bør etableres lekkasjespalter eller åpninger som sikrer synliggjøring ved eventuell lekkasje.

TG2 vurderes grunnet manglende lekkasjespalter ved vegghengte toaletter.

**Merknader:** Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert på teknisk rom i 1. etasje med lekkasjesikring til sluk i gulv.

Berederen fremstår i normalt god stand uten synlige tegn til skader eller lekkasjer. Det bemerkes at varmtvannsbereder er en komponent med naturlig slitasje og begrenset levetid, og risikoen for lekkasje øker etter forventet levetid.

TG2 vurderes da berederen nærmer seg forventet levetid.

**Merknader:** Forventet levetid på varmtvannsberedere er 20 år.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 2** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2007 og 2023

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2007 og 2023. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid. Den eldste varmepumpen fra 2007 har passert forventet levetid og bør vurderes for utskifting ved redusert ytelse eller driftsfeil.

TG2 vurderes da eldste varmepumpe har passert forventet levetid.

**Merknader:** Forventet levetid for varmepumper er 12-15 år.

### TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken, vaskerom og begge bad. Det registreres luftespalter under dørblad til bad og vaskerom som sikrer tilfredsstillende tilluft til våtrommene. Tilluft til boligen skjer via ventiler i vinduer og vegger. Ventilasjonen vurderes som funksjonell og tilstrekkelig for bygningens alder og utførelse. Regelmessig rengjøring av ventiler og kontroll av avtrekk anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og redusere risiko for fuktrelaterte problemer.

**Merknader:** Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2018

Det elektriske anlegget ble installert i 2007

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i teknisk rom med 46 sikringer iht. oversikt.

Overbelastningsvern på 63 Amp.

Overspenningsvern.

Jordfeilbrytere.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer og det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid ved oppføring av boligen.

**Merknader:** Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklærings skjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

**TILLEGGSPPLYSNINGER:**

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Det ble fremlagt godkjente tegninger som stemmer overens med dagens bruk, samt ferdigattest på boligen og garasjen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:****Radon:**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se [https://geo.ngu.no/kart/radon\\_mobil/](https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/). På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

**Grunnforhold:**

Det er ikke foretatt egne grunnundersøkelser, men geologiske data viser at byggegrunnen i området hovedsakelig består av kvikkleire. Området er kjent for svært aktive grunnforhold med risiko for bevegelser. Hjemmelshaver opplyser at grunnen overvåkes jevnlig av kvalifisert ingeniørfirma som foretar nødvendige kontroller og målinger. Det må påregnes videre oppfølging og regelmessig kontroll av grunnforholdene også ved et eventuelt eierskifte. Se [www.ngu.no](http://www.ngu.no) eller [www.nve.no](http://www.nve.no) for nærmere undersøkelser.

**Flom:**

Det er ikke foretatt spesifikke vurderinger av flomrisiko for eiendommen. Boligen ligger i et flomutsatt område. Se [www.nve.no](http://www.nve.no) for videre undersøkelser. På generelt grunnlag anbefales det å sette seg inn i gjeldende flomsonekart og vurdere nødvendige sikringstiltak.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet Merknad: Sprekker i ringmur som indikerer setninger. Grunnforhold vurderes som noe ustabile. Konsekvens: Risiko for videre setninger og skader på konstruksjon. Tiltak: Videre overvåking og eventuell fagkyndig vurdering av utbedringer anbefales.
1.3	Terrengforhold Merknad: Ikke tilstrekkelig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Konsekvens: Økt fuktbelastning på grunnmur/kjeller, risiko for skader og redusert levetid. Tiltak: Etablere riktig terrengfall slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger Merknad: Manglende luftespalte i underkant og ubehandlet endeved. Konsekvens: Økt risiko for fuktpåvirkning og redusert levetid på kledningen. Tiltak: Etabler lufting i underkant og behandle endeved for å sikre uttørking og beskyttelse mot fukt.
3.1	Vinduer og ytterdører Merknad: Vindusrammer ligger tett mot beslag; ødelagt håndtak på skyvedør. Konsekvens: Risiko for fuktpåvirkning og redusert levetid på vinduer; redusert funksjon på skyvedør. Tiltak: Etabler 5–6mm avstand mellom vindusramme og beslag for bedre drenering, og skift håndtak på skyvedør.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende Merknad: Ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde. Konsekvens: Økt risiko for fallulykker. Tiltak: Høyden på rekkverk bør økes til minimum 1,0 m i tråd med gjeldende forskrift.
7.1.2	Vaskerom Overflate gulv Merknad: Alder og enkelte hulrom under fliser. Konsekvens: Mulig sprekkdannelse og redusert levetid på overflaten. Tiltak: Videre overvåking anbefales, og utbedring ved tegn til skader.
7.1.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk Merknad: Membran nærmer seg forventet levetid. Konsekvens: Økt risiko for slitasje og lekkasjer over tid. Tiltak: Påregne utskifting av membran ved oppgradering av bad.
7.2.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk Merknad: Membran nærmer seg forventet levetid og sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon. Konsekvens: Økt risiko for aldringsrelaterte lekkasjer. Tiltak: Påregn utskifting av membran ved rehabilitering av badet.
7.3.1	Bad 2. etasje Overflate vegger og himling Merknad: Vindu av tre plassert i våtsone. Konsekvens: Risiko for fuktopptak, svelling og råteskader. Tiltak: Tildekk vinduet med sprutsikkert glass eller plast.
7.3.2	Bad 2. etasje Overflate gulv Merknad: Ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Konsekvens: Risiko for fuktvandring og skader i tilstøtende konstruksjoner. Tiltak: Etabler korrekt membranoppkant for å sikre tetthet mot fukt.
7.3.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk Merknad: Ingen synlig slukmansjett under klemring og manglende inspeksjonsmulighet ved sluk under badekar. Konsekvens: Økt risiko for uoppdagede lekkasjer og fuktskader. Tiltak: Etabler tilgang til sluk for inspeksjon og vedlikehold ved fremtidig oppgradering av badet.
8.1	Kjøkkenen Kjøkken Merknad: Slitasje på benkeplate. Konsekvens: Risiko for fuktopptak og svelling i benkeplaten. Tiltak: Utfør vedlikehold og tetting rundt oppvaskkum for å hindre videre fuktskader.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør Merknad: Manglende lekkasjespalter ved vegghengte toaletter. Konsekvens: Risiko for skjulte lekkasjer i innkassing. Tiltak: Etabler lekkasjespalter eller åpning for synliggjøring av eventuell lekkasjevann.
10.2	Varmtvannsbereder Merknad: Varmtvannsbereder fra eldre dato, nær forventet levetid. Konsekvens: Økt risiko for lekkasje og redusert funksjon over tid. Tiltak: Vurder utskifting ved første tegn til korrosjon, lekkasje eller driftsavvik.

10.4	Varmesentraler
	Merknad: Varmepumpe fra 2007 har passert forventet levetid. Konsekvens: Redusert effekt, høyere energiforbruk og risiko for driftsstans. Tiltak: Utfør jevnlig service og vurder utskifting av eldre enhet ved behov.



# 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

Rein Alexander Hauge Korshamn

Marie Bjaaland Aadalen

## Boligen

Søndre Strandvei 2

3145 Tjøme

3911-208/226/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har 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?

♦ **Ja**

---

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?

♦ **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?

♦ **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?

♦ **Ja**

All informasjon om dette finnes i dokumenter om huset.

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

♦ **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?

♦ **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?

♦ **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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe 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?

♦ **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?

♦ **Ja**

Ingeniørservice AS har målt setninger på eiendommen over mange år. Dokumentasjon vedlegges.

---

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?

♦ **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

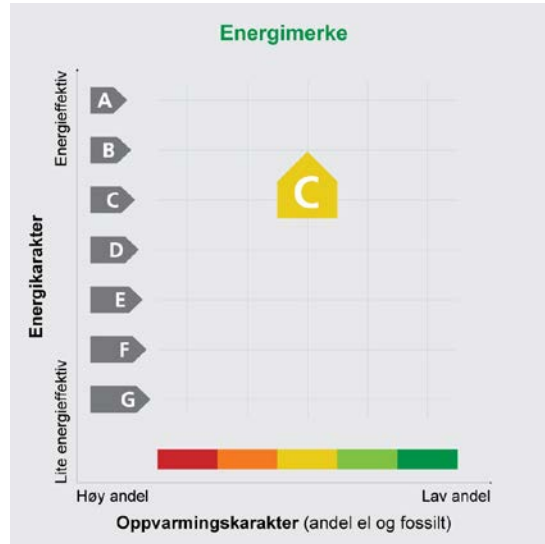
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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	Søndre Strandvei 2
Postnr	3145
Sted	TJØME
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	208
Bnr.	226
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	24662152
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2018-894038
Dato	04.06.2018



Innmeldt av Morten Rosenlund Hegg

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

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

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

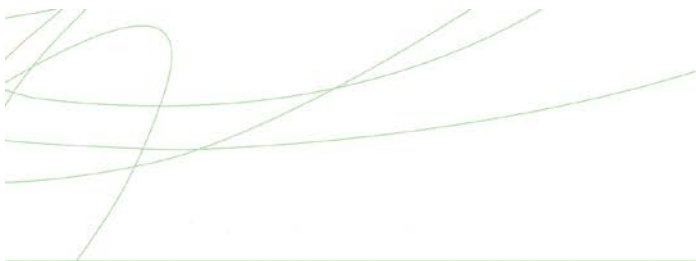
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

**Målt energibruk: 24 057 kWh pr. år**

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

23 894 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	100 liter ved



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

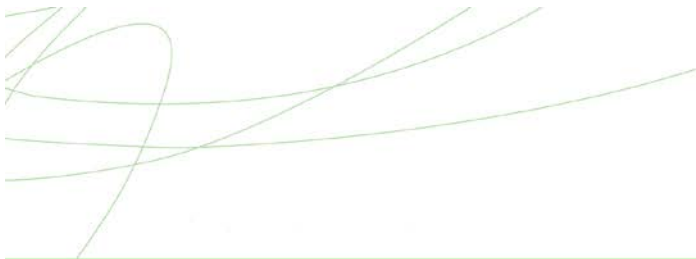
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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



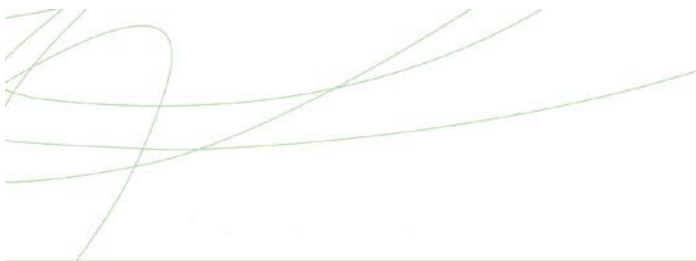
## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår:</b>	2007
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	210
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Varmepumpe Ved
<b>Varmepumpe:</b>	Henter varme fra uteluft
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Søndre Strandvei 2

Postnr/Sted: 3145 TJØME

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 04.06.2018 09:01:27

Energimerkenummer: A2018-894038

Ansvarlig for energiattesten: Morten Rosenlund Hegg

Energimerking er utført av: Morten Rosenlund Hegg

Gnr: 208

Bnr: 226

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 24662152

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 3: 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.

### Brukertiltak

#### Tips 1: 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.

#### Tips 2: 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.

#### Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

**Tips 4: 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.

**Tips 5: 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.

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: 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.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye 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.

**Tips 9: 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.

**Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.



## Tegnforklaring

	Byggegrense		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Matrikkelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Vegdekkekant på bru		Husnummer		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		Forbudsgrense sjø
	Grense for arealformål		Grense for angitt hensynsoner		Grense for faresoner
	Hensyn friluftsliv		Ras- og skredfare		Flomfare
	Boligbebyggelse - Nåværende		Fritidsbebyggelse - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
	Friområde - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
	Småbåthavn - Nåværende		Friluftsområde - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Elvekant		Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur
	Toppunkt		Forskningskurve		Høydekurve



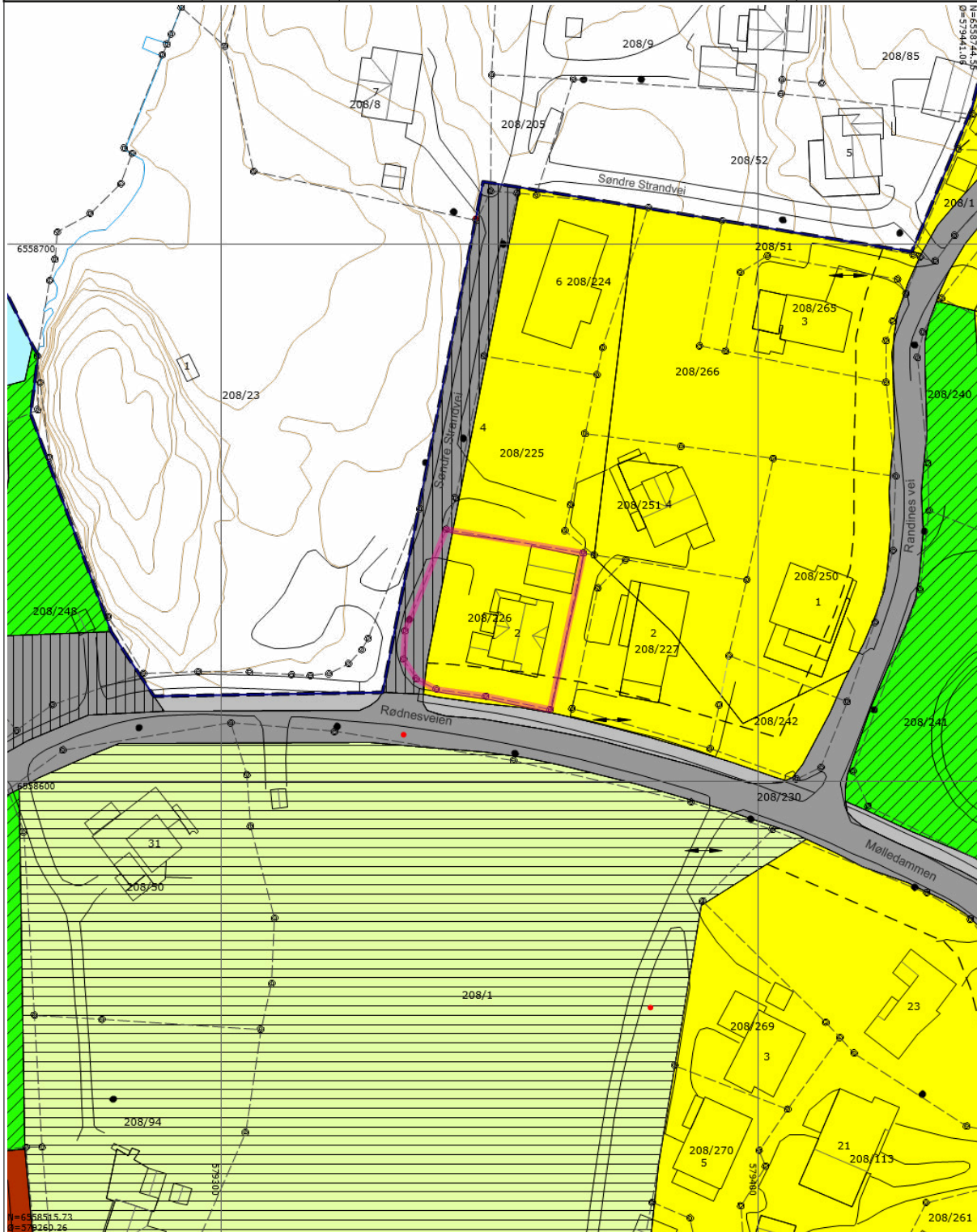
Færder kommune

# Reguleringsplaner







































Eiendom:	Gnr: 208	Bnr: 226	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Søndre Strandvei 2 3145 TJØME			
Annen info:	Randineborg			



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikkelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Vegdekkekant på bru		Husnummer		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		RpGrense		RpFormålgrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense		Boligområde
	Almennyttig formål - barnehage		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Friområde i sjø og vassdrag		Privat veg		Friluftsområde
	Privat småbåtanlegg (landdelen)		Felles lekeareal		Felles grøntareal
	Elvekant		Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur
	Toppunkt		Forsenkingskurve		Høydekurve

# Nabolagsprofil

Søndre Strandvei 2

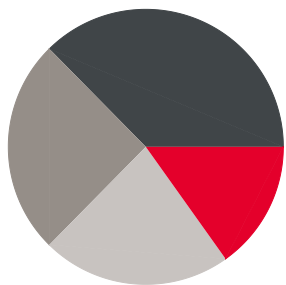
## Offentlig transport

🚏 Mølledammen Linje 022	3 min 🚶 0.2 km
🚏 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	21 min 🚶 14.6 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	41 min 🚶

## Skoler

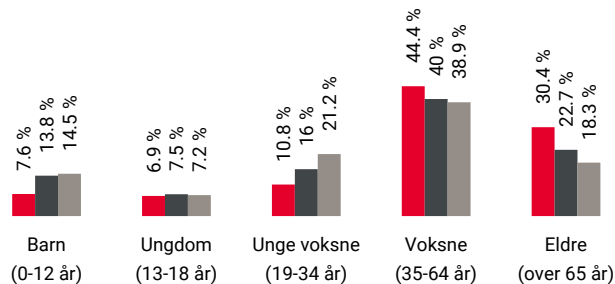
Brattås skole (1-7 kl.) 165 elever, 13 klasser	8 min 🚶 6.5 km
Lindhøy skole (1-7 kl.) 240 elever, 16 klasser	9 min 🚶 6.6 km
Tjøme ungdomsskole (8-10 kl.) 115 elever, 6 klasser	8 min 🚶 5.2 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 506 elever, 42 klasser	12 min 🚶 9 km
Borgheim ungdomsskole	12 min 🚶
Nøtterøy videregående skole 550 elever	12 min 🚶 9 km
Færder videregående skole 750 elever	18 min 🚶 13.4 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 15% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 25% 13-15 år
- 22% 16-18 år

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Sundene	467	236
📍 Kommune: Færder	27 165	12 669
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

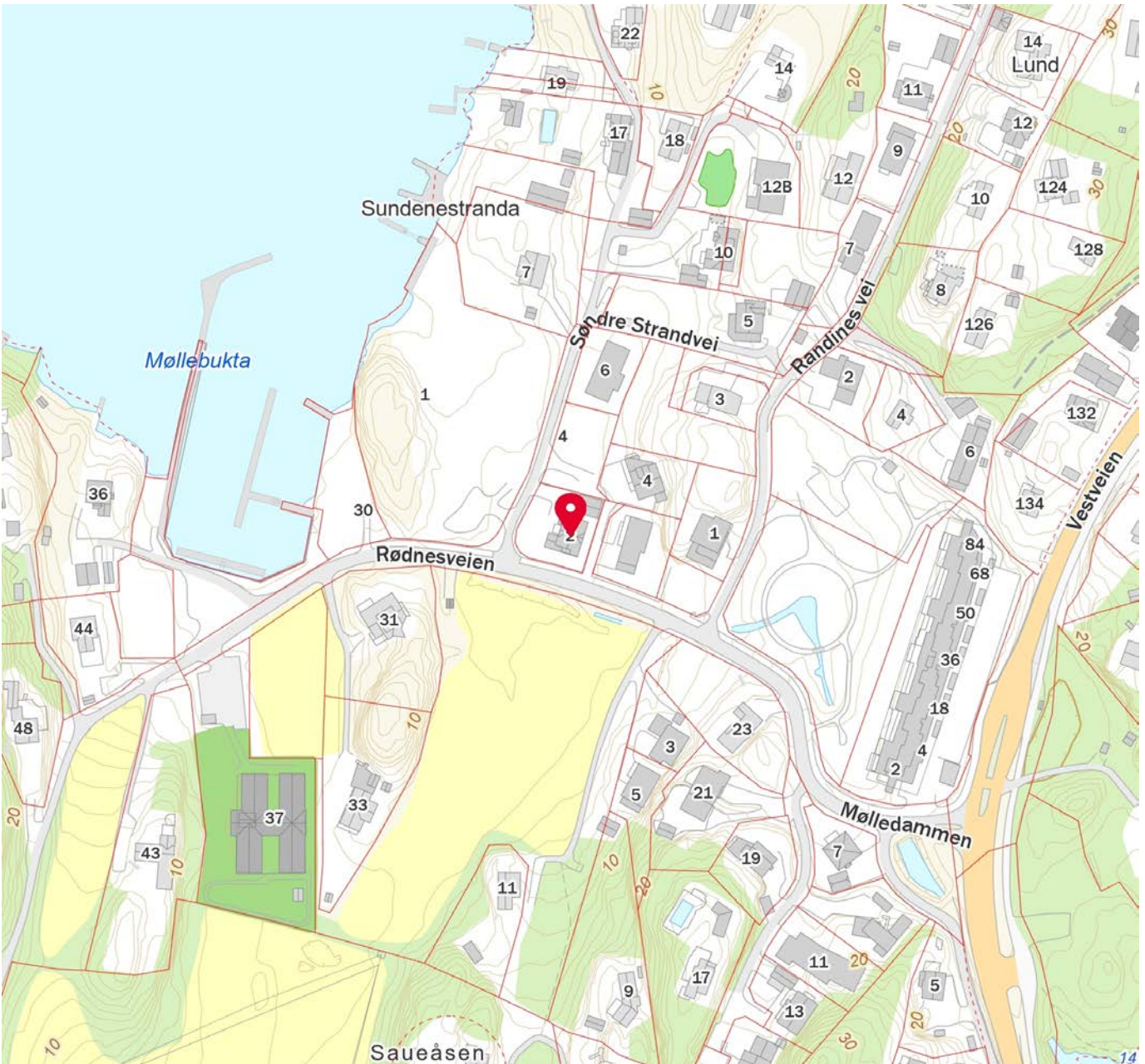
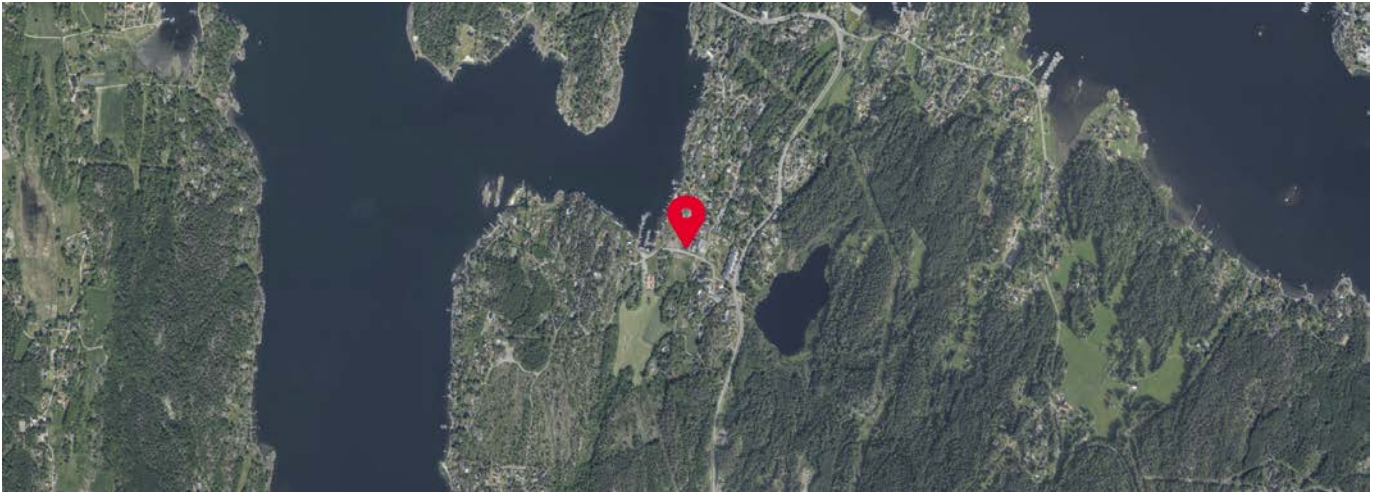
Randineborg barnehage (0-5 år) 73 barn	2 min 🚶 0.2 km
---	-------------------


## Dagligvare

Kiwi Kjøpmannskjær PostNord	5 min 🚶 3.2 km
Rema 1000 Tjøme Post i butikk, søndagsåpent	8 min 🚶 4.9 km

## Sport

⚽ Tjøme ungdomsskole gymsal Aktivitetshall	8 min 🚶 5.1 km
⚽ Lindøy Skole ballbaner Ballspill	9 min 🚶 6.5 km
🏊 Fokus Treningssenter	8 min 🚶
🏊 ENERGY Fitness Borgheim	12 min 🚶



 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 2024

# Eiendomsmegler MNEF

## André Norrøne Volla



**Du finner meg hos:** Aktiv Tønsberg

**E-post:** [anv@aktiv.no](mailto:anv@aktiv.no)

**Telefon:** 48 007 311

**Eiendomsmegler MNEF er en beskyttet tittel som kun kan brukes av medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF). Som eiendomsmegler MNEF har jeg forpliktet meg til å følge NEFs megleretiske regler og holde en høy meglerfaglig standard – dét er et kvalitetsstempel.**

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er et landsomfattende profesjonsforbund for eiendomsmeglere MNEF. NEF jobber for en seriøs eiendomsbransje og en trygg bolighandel hvor forbrukerne blir ivaretatt av eiendomsmeglere som holder en høy meglerfaglig standard og har god yrkesetikk. Norges Eiendomsmeglerforbund stiller derfor strenge faglige krav til medlemmene sine.

**Les mer om fordelene med MNEF på [nef.no/mnef](http://nef.no/mnef)**

Carl O. Geving  
Administrerende direktør





## Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss i Tønsberg får du personlig service og god økonomisk rådgivning når du skal kjøpe bolig.

Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!



Bjørnar  
980 45 285



Anne Grethe  
992 53 222



Thea  
995 09 622



Renate  
984 07 845



Nina  
975 09 475



Johan  
901 74 083



Book møte!

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



SKAGERRAK  
SPAREBANK





## 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 nettkrenkninger
- 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 kontraktssignering 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:** Søndre Strandvei 2  
3145 TJØME**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** André Norrøne Volla**Telefon:** 480 07 311  
**E-post:** andre.norrone.volla@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