

# Mølledammen 84

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

22

Beliggenhet

28

Eiendommen

36

Tekniske dokumenter

## Mølledammen 84

Prisantydning	3 300 000
Fellesgjeld	1 983 333
Omkostninger	11 040
Totalpris	5 294 373
Fellesutgifter	12 519 pr. mnd.
Bruksareal	104,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	99,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	5,0 m <sup>2</sup>
TBA	34,0
Soverom	2
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	4 704 m <sup>2</sup>
Byggeår	2007

## Kontakt vår megler



**Benjamin Mehlum Wilhelmsen**

Eiendomsmegler

+47 984 90 810

[bw@partners.no](mailto:bw@partners.no)

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**  
Storgaten 47 3126 Tønsberg





## Standard

Leiligheten ønsker deg velkommen via en romslig og innbydende entré med god plass til garderobeløsninger. Parkettgulv og lyse, malte overflater gir et pent førsteinntrykk og setter tonen for resten av boligen.

Stuen er lys og trivelig med gode vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Gasspeis gir ekstra lun stemning og fungerer som et naturlig blikkfang i rommet. Stuen har direkte utgang til balkong, noe som gir en fin sammenheng mellom inne- og uterom. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr, samt vannstoppsystem og mekanisk avtrekk. Den åpne løsningen gir et sosialt preg og gjør kjøkkenet godt egnet både til hverdagsbruk og selskap. Hovedsoverommet er romslig og rolig plassert, med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Store vinduer gir godt med naturlig lys og bidrar til en behagelig atmosfære. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har en god størrelse og samme pene overflater som resten av leiligheten. Badet er flislagt på gulv og vegger og fremstår som funksjonelt og velholdt. Det er elektriske varmekabler i gulv, dusjhjørne, servantinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk sørger for god ventilasjon.

Leiligheten disponerer to store balkonger med tregulv og rekkverk med glass. Balkongene gir svært gode solforhold og lar deg følge solen fra ettermiddag til kveld. Her er det rikelig med plass til både spisegruppe, sittegruppe og beplantning, og uterommene fungerer som naturlige forlengelser av stue og oppholdsarealer i sommerhalvåret.

















## Beliggenhet

Flott, vestvendt beliggenhet nordvest på Tjøme, rett etter Vrengenbrua. Med sin vestvendte beliggenhet og nærhet til sjøen er eiendommen ypperlig for deg som er glad i sol, sjø og vakker skjærgård. I Tjøme sentrum finnes fasiliteter som dagligvareforretningene Spar, Rema 1000 og Coop Extra, Tjøme Kolonial, vinmonopol, apotek, klesforretninger m.m. Tjøme tilbyr en rekke fritidsaktiviteter for barn og unge, her er det blant annet ridesenter på Verdens Ende, 2 kunstgressbaner på Ormelet, tennisbane, idrettshall på Lindhøy, skateboard bane på Haug og en flott og anerkjent golfbane på Rød. Ikke minst er Tjøme kjent for sine spektakulære naturopplevelser i Moutmarka og for å ha en av Norges mest sannsynlig, flotteste skjærgårder.

## Mølledammen 84

### Offentlig transport

🚏 Mølledammen Linje 022	2 min 🚶 0.2 km
🚏 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	22 min 🚶 14.3 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	43 min 🚶

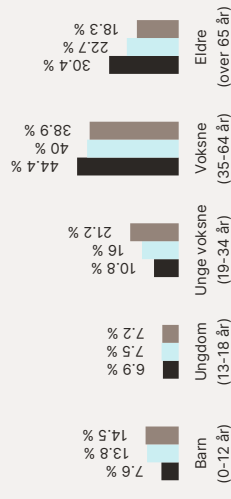
### Skoler

Brattås skole (1-7 kl.) 164 elever, 12 klasser	8 min 🚶 6.2 km
Lindhøy skole (1-7 kl.) 235 elever, 16 klasser	9 min 🚶 6.6 km
Tjøme ungdomsskole (8-10 kl.) 109 elever, 6 klasser	7 min 🚶 4.8 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 42 klasser	10 min 🚶 8.7 km
Borgheim ungdomsskole	10 min 🚶
Nøtterøy videregående skole 550 elever	10 min 🚶 8.7 km
Færder videregående skole 750 elever	18 min 🚶 13.1 km

### Aldersfordeling barn (0-18 år)



### Aldersfordeling



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

### Barnehager

Randineborg barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
73 barn	0.4 km

### Dagligvare

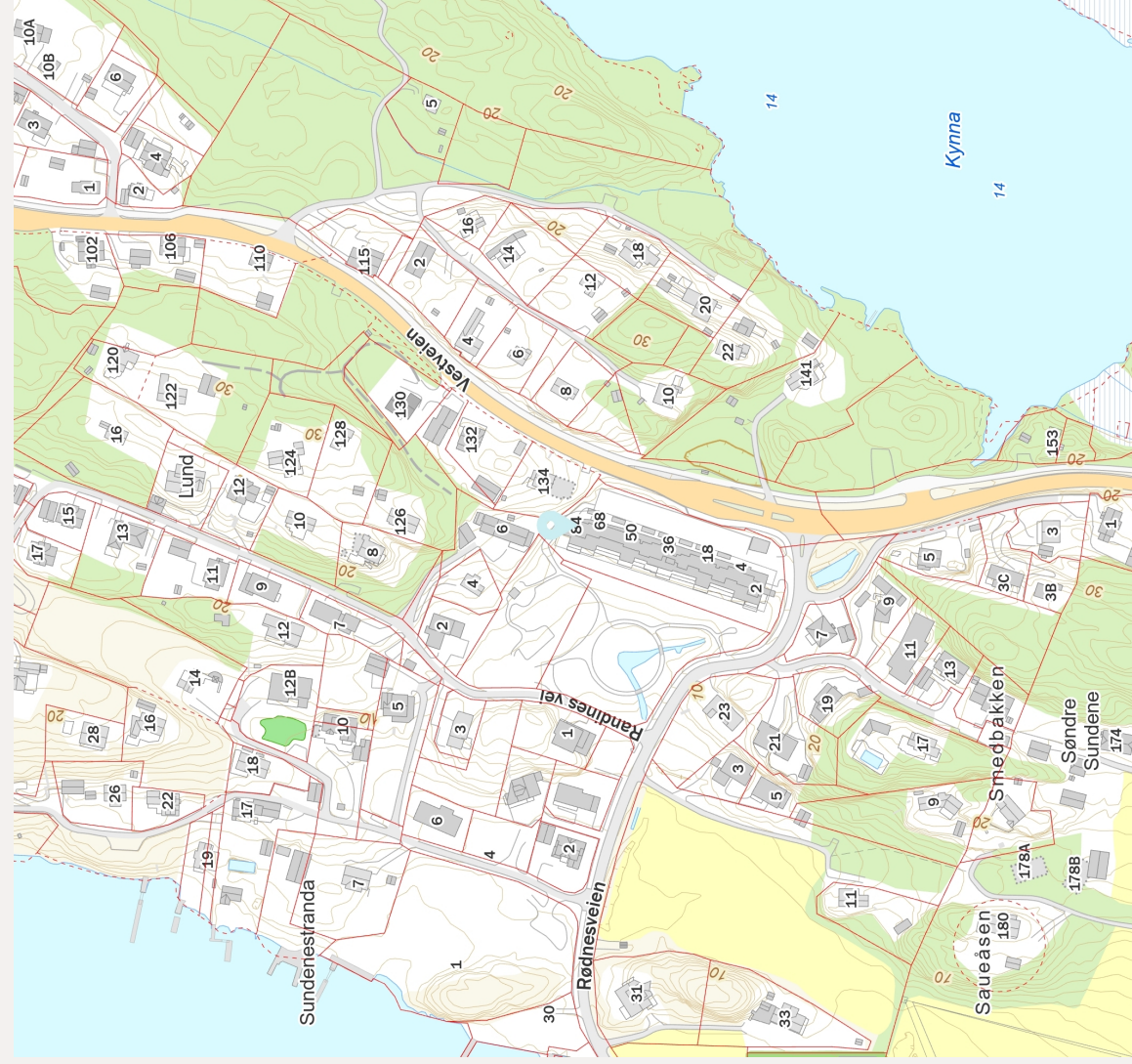
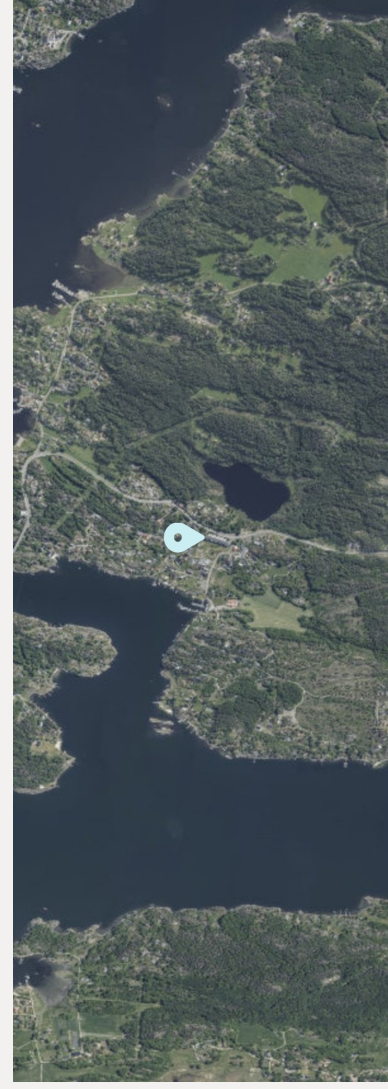
Kiwi Kjøpmannskjør PostNord	3 min 🚶 2.8 km
Coop Extra Tjøme PostNord, søndagsåpent	6 min 🚶 4.7 km

### Sport

Tjøme ungdomsskole gymsal Aktivitetshall	6 min 🚶 4.8 km
Tjømehallen Aktivitetshall	8 min 🚶 6.4 km
Fokus Treningssenter	6 min 🚶
ENERGY Fitness Borgheim	11 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 2025



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



## Innhold

2. etasje med entré, gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og walk-in closet.  
Utvendig bod.

BRA 104,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 99,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 5,0 m<sup>2</sup>

TBA 34,0 m<sup>2</sup>



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 104,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 99,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 5,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 34,0 m<sup>2</sup>

## 2. etasje:

BRA-i: 99 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og walk-in closet.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>. Følgende er oppgitt som BRA-e: Utvendig bod.

TBA: 34 m<sup>2</sup>.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 12.12.2025, utført av takstmann Bjarne Henry Johansen. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Kort fortalt

- Flott og velholdt leilighet fra 2007 på attraktive Møllendammen
- Vestvendt beliggenhet med helt fantastiske solforhold og kveldssol
- To romslige soverom
- Lys stue med åpen kjøkkenløsning og gasspeis
- Pen og innbydende entré

- Flislagt bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin
- To store balkonger som gir sol hele dagen og kvelden
- Parkettgulv og gjennomgående pene overflater
- Sommeridyll nær sjøen – samtidig sentralt på Tjøme

## Standard

Leiligheten ønsker deg velkommen via en romslig og innbydende entré med god plass til garderobeløsninger. Parkettgulv og lyse, malte overflater gir et pent førsteinntrykk og setter tonen for resten av boligen.

Stuen er lys og trivelig med gode vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Gasspeis gir ekstra lun stemning og fungerer som et naturlig blikkfang i rommet. Stuen har direkte utgang til balkong, noe som gir en fin sammenheng mellom inne- og uterom.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr, samt vannstoppsystem og mekanisk avtrekk. Den åpne løsningen gir et sosialt preg og gjør kjøkkenet godt egnet både til hverdagsbruk og selskap.

Hovedsoverommet er romslig og rolig plassert, med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Store vinduer gir godt med naturlig lys og bidrar til en behagelig atmosfære.

Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har en god størrelse og samme pene overflater som resten av leiligheten.

Badet er flislagt på gulv og vegger og fremstår som funksjonelt og velholdt. Det er elektriske varmekabler i gulv, dusjhjørne, servantinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk sørger for god ventilasjon.

Leiligheten disponerer to store balkonger med tregulv og rekkverk med glass. Balkongene gir svært gode solforhold og lar deg følge solen fra ettermiddag til kveld. Her er det rikelig med plass til både spisegruppe, sittegruppe og beplantning, og uterommene fungerer som naturlige forlengelser av stue og oppholdsarealer i sommerhalvåret.

## Uteområde

Leiligheten disponerer to store balkonger med tregulv og rekkverk med glass, som gir flotte solforhold og en luftig og åpen følelse. Balkongene gir rikelig med plass til både sittegrupper, spisebord og beplantning, og fungerer som naturlige forlengelser av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Her kan lange sommerkvelder nytes i rolige og idylliske omgivelser, med solen helt til den går ned.

## Parkering

Det følger én garasje plass til leiligheten. Borettslaget har utvendige gjesteparkeringsplasser.

## Byggemåte

Utvendig

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass soverom og entré, og malte trevinduer med 3-lags glass i stuen med aluminiumsbekledning. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er balkonger med tregulv og rekkverk med glass.

Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt betoonghimling. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har gasspeis i stuen. Innvendig har boligen malte formpressede.

Våtrom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besikttiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i kjøkkenbenk. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert. Røykvarslere og brannslukkingsapparat.

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

- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet:

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

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen, datert 20.01.2026.

**Tomt**
Fellestomt - 4704,00 kvm.

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest, datert 03.12.2007. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Takstmann opplyser at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

**Adgang til utleie**
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenningse av leietaker. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

**Oppvarming / energiforbruk**
Leiligheten varmes opp med elektrisk oppvarming og gasspeis i stuen, som gir både effektiv varme og ekstra hygge. Badet har elektriske varmekabler i gulv.

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Energikarakter: C - Lys grønn

Energiforbruk foregående år var 3 800 kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Gassforbruk foregående år var 145 m3.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 17.09.2019. Det er ikke behov å feie avgasskanalen fra gasspeisen dersom anlegget virker som forutsatt.

**Beregnet totalpris**
Prisantydning kr 3 300 000,-
Andel fellesgjeld kr 1 983 333,-

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

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)

---

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 5 294 373,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument.

Av denne summen utgjør kr. 1 983 333,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

**Felleskostnader**
Kr. 12 519,- pr. mnd.

Herav:
Felleskostnader kr. 3 720,-
TV kr. 369,-
Kapitalkostnad (a-konto renter) kr. 8 430,-

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
TV/bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, renter på fellesgjeld, div. honorarer, drift og vedlikehold samt andre driftskostnader.

Forretningsfører opplyser at avdragsfrihet opphører i desember 2028 og kapitalkostnadene pr. mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Kapitalkostnad er estimert til å utgjøre kr. 10 318,- (avdrag og renter).

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

**Kommunale avgifter**
Inkl. i felleskostnader per måned.

**Andel fellesgjeld**
Andel fellesgjeld er kr. 1 983 333,- pr. 15.12.2025. Selskapets totale gjeld er kr.57 651 668,- pr. 31.12.2024.

**Andel fellesformue**
Andel fellesformue utgjør kr. 38 260,- pr. 31.12.2024.

**Lånevilkår fellesgjeld**
Selskapets totale lån og vilkår:
Lånenr: 94817173653 - Svenska Handelsbanken AB NUF
Type: A
Restsaldo (per 31.12.2024): 57 651 668,-
Innfrielsesdato: 30.06.2057
Terminer pr. år: 4
Type rente: Flytende
Rente: 5,10%

Forretningsfører opplyser at avdragsfrihet opphører i desember 2028 og kapitalkostnadene pr. mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. dags dato.

**Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning**
Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Borettslaget har avtale om IN-ordning. Ønsker andelseier å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes vedkommende ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon.

**Formuesverdi**
Primær formuesverdi kr. 1 114 094,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 456 377,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

**Borettslaget**
Randineborg I Borettslag, Orgnr: 991 879 439
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Styreleder: Pål Peter Syse.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne. Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2 G i andelene.

Blant annet følgende ble vedtatt på årsmøtet i 2025:

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
- Styrets godtgjørelse settes til 80 000,-.
- Vedlikeholdsplan er tilgjengelig på Vibbo, med orientering om hva som er beboers ansvar.

- Styret arbeider med å organisere sykkelparkering i borettslaget.
- Utvidet avdragsfrihet på felleslån til 30.12.28 - lån forlenget med 5 år.

#### Forkjøpsrett og styregodkjennelse

I henhold til borettslagets vedtekter er det ikke forkjøpsrett i borettslag. Det er ikke nødvendig med styregodkjennelse av ny andelseier.

#### Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med politenr. 2034178.

#### Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:
Driftsinntekter kr. 5 403 081,-
Driftskostnader kr. 1 944 737,-
Årsresultat kr. 3 403 526,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

#### Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven. Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn én andel.

#### Dyrehold

I henhold til borettslagets vedtekter er det vedtatt forbud mot dyrehold. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder dyr.

#### Regulering

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor med plannavn "Randineborg", vedtatt 18.06.2003 med planID T73 og gang-/sykkelvei med plannavn "Gang- og sykkelvei Vrengen - Glenne", vedtatt 12.12.2007 med planID T96. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 06.09.2023, ligger eiendommen i et område avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, flomfare samt ras- og skredfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

#### Offentlige planer

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

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Færder kommune opplyser at det går kommunale ledninger over eiendommen samt at eiendommen har felles ledninger sammen med andre eiendommer.

#### Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger borettslagets eiendom:

Felles pantedokument borettsinnskudd, tinglyst 05.12.2007, dagboknr. 1000805.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

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

#### Boplikt

Kommunen har nedsatt konsesjonsgrense og denne eiendommen er derfor underlagt boplikt. Ved kjøp av denne eiendom må kjøpere signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes som helårsbolig jfr. konsesjonsloven §7.

#### Løsøre og tilbehør

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med.

Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

#### Om salgsoppgaven

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

#### Boligselgerforsikring

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

#### Boligkjøperforsikring

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.

Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

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

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

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

### Lov om hvitvasking

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

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

### Salgsbetingelser

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

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

### Lov om burettslag (burettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

### Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova)

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

### Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

### Behandling av personopplysninger

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

### Eier

Eier er Svein Ole Hjelmtvedt.

### Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Mølledammen 84. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 208, bnr. 239, andelsnr. 28 i Randineborg I Borettslag i Færder.

Vårt oppdragsnummer er 28251040.

### Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 50 000 inkl. mva

Oppgjørshonorar: 7 900,00  
Spørregebyr elektronisk grunnbok/ garantiforsikring: 3 750,00  
Markedspakke standard: 20 990,00  
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 3 000,00  
Utleggsgebyr: 4 990,00  
Elektronisk tinglysningsgebyr /Spørregebyr grunnbok: 897,00  
Tilretteleggelse: 19 900,00

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

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

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

### Dato

06.02.2026

# Tekniske dokumenter

## Egenerklæring

Molledammen 84, 3145 TJØME

12 Dec 2025

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Molledammen 84	Molledammen 84	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2010

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.  
Flyttet in 01.01.2025

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

### Informasjon om selger

Selger

Hjeltneset, Svein Ole

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



### Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Rør

Side 2



- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på lldsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Side 3



- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei
- 27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Førligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95705359

Side 4

## Egenerklærings skjema

Name: Hjelmtvedt, Svein Ole Date: 2025-12-12

Identification: Hjelmtvedt, Svein Ole

## Egenerklærings skjema

Signed by: Hjelmtvedt, Svein Ole 12/12-2025 11:28:24 BANKID

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



# Tilstandsrapport

Mølledammen 84, 3145 TJØME  
FÆRDER kommune  
gnr. 208, bnr. 239  
Andelsnummer 28

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 12.12.2025 Rapportdato: 20.01.2026 Oppdragsnr.: 22008-1345 Referansenummer: SE4589

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen



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



## Norsk takst

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

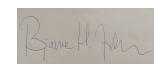


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

## Rapportansvarlig



Bjarne Henry Johansen  
Uavhenglig Takstingeniør  
bjarnehenryjohansen@gmail.com  
907 67 807



Oppdragsnr.: 22008-1345

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 2 av 17

Mølledammen 84, 3145 TJØME  
Gnr 208 - Bnr 239  
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen  
Fonsveien 523  
3174 REVETAL



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22008-1345

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 3 av 17

Mølledammen 84, 3145 TJØME  
Gnr 208 - Bnr 239  
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen  
Fonsveien 523  
3174 REVETAL



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 22008-1345

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 4 av 17



## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i god stand både utvendig og innvendig, med hele og pene overflater.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass soverom og entre og malte trevinduer med 3-lags glass i stuen med aluminiumsbekledning  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er balkonger med tregulv og rekkverk med glass

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt betoonghimling. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har gasspels i stuen Innvendig har boligen malte formpressede.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne vaskeikum og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr og vannstoppssystem.  
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i kjøkkenbenk. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.  
Røykvarslere og brannslukningsapparat

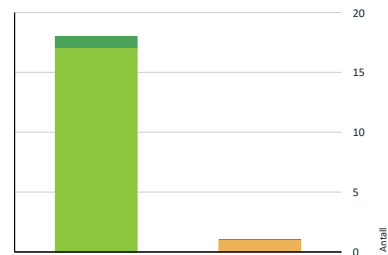
#### Arealer [Gå til side](#)

[Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår  
2007

#### Anvendelse

Bolig

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass soverom og entre og malte trevinduer med 3-lags glass i stuen med aluminiumsbekledning

#### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkonger med tregulv og rekkverk med glass.

### INNVENDIG

#### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt betoonghimling.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har gasspels i stuen



## Tilstandsrapport

#### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressede.

### VÅTROM

#### ETASJE > BAD

##### Generell

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

#### ETASJE > BAD

##### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### ETASJE > BAD

##### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23.

#### ETASJE > BAD

##### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

#### ETASJE > BAD

##### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne vaskeikum og opplegg for vaskemaskin.

#### ETASJE > BAD

##### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Mølledammen 84, 3145 TJØME  
Gnr 208 - Bnr 239  
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen  
Fonsveien 523  
3174 REVETAL



## Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppssystem.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 1 Vannledninger

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

### TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TO 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

### TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i kjøkkenbenk.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 22008-1345

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 9 av 17

Mølledammen 84, 3145 TJØME  
Gnr 208 - Bnr 239  
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen  
Fonsveien 523  
3174 REVETAL



## Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

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

### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2007**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
- Har det vært brann, branntilføy eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringskap

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

Oppdragsnr.: 22008-1345

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 10 av 17

Mølledammen 84, 3145 TJØME  
Gnr 208 - Bnr 239  
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen  
Fonsveien 523  
3174 REVETAL



## Tilstandsrapport

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Oppdragsnr.: 22008-1345

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 11 av 17

Mølledammen 84, 3145 TJØME  
Gnr 208 - Bnr 239  
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen  
Fonsveien 523  
3174 REVETAL



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

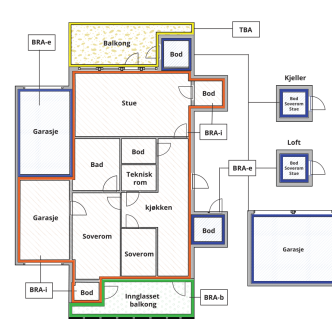
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



Innerte bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenhete(n)e

Eksternt bruksareal (BRA-e) Areal av alle rom utenfor boenhete(n)e og som tilhører denne, slik som for eksempel bodler

Innglasert balkong mv (BRA-b) Areal av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhete(n)e

Terrasse- og balkongareal (TBA) Areal av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenhete(n)e

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

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

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

### Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 22008-1345

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 12 av 17

Mølledammen 84, 3145 TJØME  
Gnr 208 - Bnr 239  
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen  
Fonsveien 523  
3174 REVETAL



## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	99	5		104	34
<b>SUM</b>	<b>99</b>	<b>5</b>			<b>34</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>104</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, walk-in closet, bad, stue/kjøkken		

### Kommentar

Eksternt bruksareal BRA-e: Bod ute.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	99	0

Oppdragsnr.: 22008-1345

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 13 av 17

Mølledammen 84, 3145 TJØME  
Gnr 208 - Bnr 239  
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen  
Fonsveien 523  
3174 REVETAL



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	208	239		0	4704.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Mølledammen 84

#### Hjemmelshaver

Randineborg Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RANDINEBORG BORETTSLAG	991879439			Hjelmtvedt Svein Ole

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

28

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leilighet i første etasje i bygg med mange leiligheter

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng, plen, beplantning, asfalt,

Oppdragsnr.: 22008-1345

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 14 av 17

Mølledammen 84, 3145 TJØME  
Gnr 208 - Bnr 239  
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen  
Fonsveien 523  
3174 REVETAL



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.12.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22008-1345

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 15 av 17

Mølledammen 84, 3145 TJØME  
Gnr 208 - Bnr 239  
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen  
Fonsveien 523  
3174 REVETAL



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

#### PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 22008-1345

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 16 av 17

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

### PERSONVERN

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

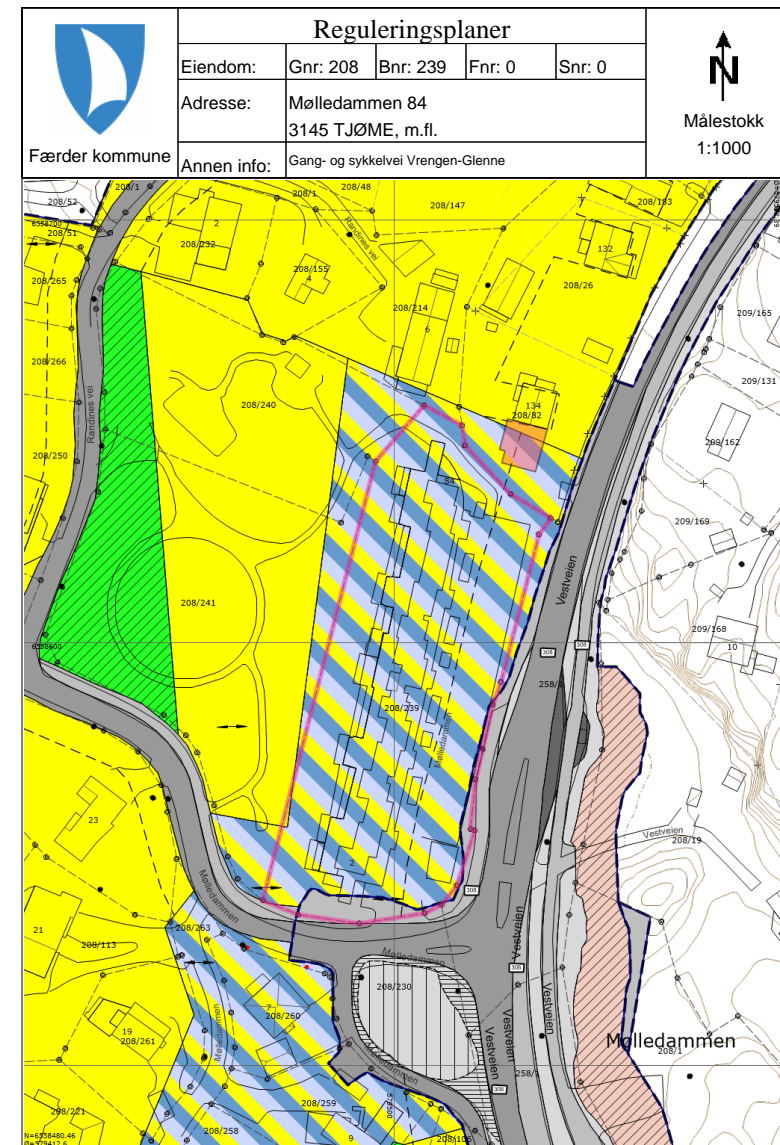
### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtikke.vendu.no/SE4589>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppretten ved taksering av bolig eller frittdisbus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



### Tegnforklaring

- |                                     |                              |                                      |
|-------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| ~ Sirkeleieendom                    | ~ Nøyaktig eiendomsgrænse    | ~ Anslått eiendomsgrænse             |
| ⊙ Nøyaktig grensepunkt              | + Anslått grensepunkt        | ▭ RpOmråde vedtatt på bakkenivå      |
| Matrikelnummer.                     | A Diverse                    | • Gatelys (belysningspunkt)          |
| ● Mast                              | • Skap                       | ~ Bygningslinje                      |
| ~ Bygningsavgrensning tiltak        | ~ Mønelinje                  | ~ Takkant                            |
| ~ Taksprang                         | ~ Trapp inntill bygg         | ~ Veranda                            |
| ~ Godkjente byggetiltak             | ~ Annet vegareal avgrensning | ~ Vegdekkekant                       |
| ~ Vegdekkekant på bru               | ~ Traktorveg                 | Husnummer                            |
| Fylkesveggboks                      | Fylkesveg gatenavn .         | Kommunalveg gatenavn .               |
| Privatveg gatenavn .                | ✓ RpGrænse                   | ~ RpFormålgrense                     |
| ~ Avkjørsel - både inn og utkjøring | ~ Byggegrense                | ▭ Bevaring av landskap og vegetasjon |
| ▨ Frisiktsone ved veg               | ■ Boligområde                | ■ Kjøreveg                           |
| ■ Annen veggrunn                    | ■ Gang-/sykkelveg            | ■ Bussholdeplass                     |
| ■ Felles lekeareal                  | ■ Felles grøntareal          | ▨ Annet fellesareal                  |
| ■ Bolig/Forretning/Kontor           | ~ Elvekant                   | ~ Forskningskurve                    |
| ~ Høydekurve                        |                              |                                      |

Forslag til privat reguleringsplan for del av  
gbnr 8/1 m/fl., RANDINEBORG i Tjøme kommune

**REGULERINGSBESTEMMELSER**

Sist korrigert i henhold til kommunestyrets vedtak 18.06.03

**§1**

Bestemmelsene er del av reguleringsplan datert 12.02.02, sist korrigert 15.01.03. Innenfor planens avgrensning er arealet i medhold av §25 i plan- og bygningsloven regulert til:

**§25.1 BYGGEOMRÅDER**

- boliger **B**
- kombinert formål - bolig/forretning/kontor **B/FK**
- allmennyttig formål (barnehage/grendehus) **AF**

**§25.3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

- kjøreveg
- fortau

**§25.5 FAREOMRÅDER**

- høyspent luftstrekk

**§25.6 SPESIALOMRÅDER**

- småbåthavn (land/sjø) **SH**
- friluftsområde **FLO**
- bevaringsverdig bebyggelse
- bevaringsverdig landskap og vegetasjon

**§25.7 FELLESOMRÅDER FO**

- lek, opphold
- privat veg

**§2**

**BYGGEOMRÅDER**

**BFK1 og BFK2**

Begge områder er regulert til kombinert formål bolig-/forretnings- og kontorbebyggelse. Det kan bygges inntil 3000m<sup>2</sup> forretnings- og kontorbebyggelse innenfor områdene samlet. Endelig lokalisering av forretning-/kontorbebyggelse (i B/FK1 eller i B/FK2, eller i begge) fastlegges senest i forbindelse med rammesøknad (kfr. krav om situasjonsplan under).

Det skal etableres 2 parkeringsplasser pr. bolig over 70m<sup>2</sup> og 1 plass pr. bolig under 70m<sup>2</sup>. For forretnings-/kontorbebyggelsen skal det etableres 1 parkeringsplass pr. 50m<sup>2</sup> brutto areal. Bya (bebygget areal) er angitt under for begge områder, eksklusiv forretning under terreng.

Bebyggelsen i begge områder oppføres med flatt tak/takterrasse og utformes i sammenheng.

I B/FK1 kan bebyggelsen oppføres med byggehøyde (gesims) inntil c 21. Bya er opp til gesims c 18: 40% og herfra til gesims c 21: 35%.

I B/FK2 kan bebyggelsen oppføres med byggehøyde (gesims) inntil c 31, trappet ned etter terrenget mot avkjøring til riksvei.

I begge områder tillates, for hver enkelt bolig, tilbaketrasket trappe-/takhus inntil 25m<sup>2</sup> og byggehøyde inntil 2.5m over gesims.

I forbindelse med rammesøknad skal det, for begge områder, foreligge situasjonsplan for området, godkjent av det faste utvalget for plansaker, som skal vise områdets bruk, bebyggelsens utforming og høyder, adkomst, parkering, lekeplasser/andre utearealer, vegetasjon og terrengbehandling, og kulturminner. Utearealene skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

**B1**

Bebyggelsen utformes i sammenheng med område B/FK1 og kan oppføres med byggehøyde (gesims) inntil c 21. For den enkelte bolig tillates tilbaketrasket trappe-/takhus inntil 25m<sup>2</sup> og byggehøyde inntil 2.5m over gesims. Bya er 40%. Det skal etableres 2 parkeringsplasser pr. bolig over 70m<sup>2</sup> og 1 plass pr. bolig under 70m<sup>2</sup>.

sivilarkitekt mnl harald schulze . telefon 33310904 . postboks 133 . 3101 tønsberg  
nedre langgate 48 . tønsberg . telefaks 33312170 . e post harald.schulze@c21.net

I forbindelse med rammesøknad skal det foreligge situasjonsplan for området, godkjent av det faste utvalget for plansaker. Planen skal vise bebyggelsens utforming og høyder, adkomst, parkering lekeplasser/andre utearealer, vegetasjon og terrengbehandling, og kulturminner. Utearealene skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk. Bebyggelsen utformes i sammenheng med B/FK1.

**Fellesbestemmelse for BFK1, BFK2 og B1** (kfr. kommunestyrets vedtak)  
Møllebekken bør bevares. Beliggenhet og utforming av bekken fastlegges i situasjonsplan i forbindelse med rammesøknad (kfr. bestemmelser over for områdene).

**B5**

Det kan oppføres frittliggende boligbebyggelse. Bya for den enkelte tomt er 35%. Det skal etableres 2 parkeringsplasser pr. bolig. Før det gis tillatelse etter §93 i PBL skal det foreligge tomtedeling for området, som også viser bebyggelsens utforming og plassering, og kulturminner. Planne skal godkjenes av det faste utvalget for plansaker.

**B2, B3, B4, B6 og B7**

Det tillates fortetning som frittliggende boliger. Bya for den enkelte tomt er 25%. Det skal etableres to parkeringsplasser pr. bolig.

**BB**

Bya for området som helhet er 30%. Før det gis tillatelse etter §93 i PBL skal det for hele området foreligge godkjent bebyggelsesplan etter §28-2 i PBL.

**AF**

Det kan oppføres barnehage/grendehus. Bya er 25%. Parkering skal opparbeides etter behov som dokumenteres i forbindelse med rammesøknad. I forbindelse med rammesøknad skal det foreligge situasjonsplan for området, godkjent av det faste utvalget for plansaker, som skal vise bebyggelsens utforming og høyder, adkomst, parkering og andre utearealer, og terrengbehandling. Utearealene skal være opparbeidet før bygningen tas i bruk.

**§3**

**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

For nytt kryss med rv308 med fotgjengerkryssing skal det utarbeides byggeplan. Planen skal godkjennes av veivesenet.

Bebyggelsen i BFK1, BFK2 og B2 skal tilpasses kryssløsning og fotgjengerkryssing.

Dersom det bygges fotgjengerundergang, faller kravet om fotgjengerkryssing i plan med riksveien bort. De deler av bebyggelsen som er nødvendig for bygging av krysset kan bygges samtidig. Ut over dette skal ikke anleggs- eller byggearbeider i områdene BFK1, BFK2 eller B2 gjennomføres uten tillatelse fra veivesenet, før nytt kryss med rv308 er bygget og godkjent av veivesenet. Dersom innflytting i disse områdene skjer før undergangen er bygget, eller den ikke kan benyttes på grunn av byggearbeider, skal det etableres midlertidig kryssing av riksveien som skal godkjennes av veivesenet.

Regulert fortau (fra rv308 til båthavn) skal bygges samtidig med kjøreveien.

**§4**

**SPESIALOMRÅDER**

**SMÅBÅTHAVN**

Bryggekapasiteten (antall båtplasser) kan utvides gjennom økt dybde justering av brygge mot sjø og nye bryggeanlegg. Før det gis tillatelse etter §93 i PBL skal det foreligge situasjonsplan for området godkjent av det faste utvalget for plansaker. Før utvalget fatter vedtak skal det foreligge uttalelse fra Norsk Sjøfartsmuseum. Planen skal vise adkomst, bryggenes utforming og beliggenhet, terrengbehandling og utforming og plassering av eventuelle særlige anlegg eller installasjoner (pumpehus, vaktbu o.l.). Langtidsparkering tillates ikke.

**BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE**

Bestående bygninger tillates ikke revet og skal utvendig bevares i, eventuelt tilbakeføres til sin opprinnelige stil. Bebyggelsen skal opprettholde sitt eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger, men kan innvendig oppgraderes i tråd med moderne funksjonskrav.

sivilarkitekt mnl harald schulze . telefon 33310904 . postboks 133 . 3101 tønsberg  
nedre langgate 48 . tønsberg . telefaks 33312170 . e post harald.schulze@c21.net

Tilbygg og påbygg kan tillates dersom de i sin størrelse og form er underordnet bebyggelsen og tilpasset bygningens opprinnelige stil.

Nybygg kan godkjennes under forutsetning av at områdets verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal gis en plassering og utforming med hensyn til størrelse, form, materialer, detaljering, farger og lignende som harmonerer med eksisterende verneverdig bebyggelse i området.

Eksisterende utomhusanlegg som trapper, stier, steingjerder, m.m. skal bevares eller tilbakeføres. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og skal harmonere med stedets karakter. Ved oppsetting av gjerder skal det benyttes tømrematerialer. Høyde, utforming og fargevalg skal tilpasses husets byggestil.

Før kommunen fatter vedtak vedr. bebyggelsen i området skal saken forelegges kulturminnevernet i fylkeskommunen.

**BEVARINGSVERDIG LANDSKAP**

Dammen med omliggende terreng skal bevares. Inngrep i området tillates ikke uten godkjenning av Tjøme kommune. Skjøtsel av vegetasjonen kan gjennomføres i samarbeid med Tjøme kommune.

**§5**

**FAREOMRÅDER**

I området kan det ikke oppføres bebyggelse for varig opphold. Det tillates oppført garasje/bod inntil 50m<sup>2</sup> brutto grunnflate innefor området. Minste avstand fra bygningsdel til høyspent luftstrekk skal være 5m.

**§6**

**FELLESOMRÅDER**

I område FO1 skal det anlegges lekeplass for nye boliger i B/FK1, B/FK2, B1, B5 og B6. Arealet skal være opparbeidet og sikret med gjerde mot kjørevei før bebyggelsen i de nevnte områdene tas i bruk. I område FO3 opparbeides ballplass. Områdene FO4 og FO5 er badeplasser. FO5 rehabiliteres som badeplass. Fra område FO2 skal det etableres gangvei/-sti til hovedadkomstvei. Gangveien skal inngå i situasjonsplanen for område BFK2 (kfr. §2). FO6 er felles lekeplass for områdene B6 og B7.

**§7**

**FREDETE KULTURMINNER**

Dersom det ved tiltak i marka blir påtruffet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene eller i et 5m bredt belte rundt dem, og kulturminnemyndighetene i Vestfold fylkeskommune straks varsles, jfr. Lov om kulturminner §8.2. annet ledd.

**§8**

**FELLESBESTEMMELSER**

All ny bebyggelse innenfor det regulerte området skal ha adkomst gjennom nytt regulert kryss med rv308. Frittliggende garasje kan plasseres inntil 2m fra vei dersom utkjøring fra garasjen skjer parallelt med veien. Det tillates ikke etablert virksomheter som etter det faste utvalg for plansakers skjønn vil medføre uakseptabel forurensning eller annen miljøulempe.

sivilarkitekt mnl harald schulze . telefon 33310904 . postboks 133 . 3101 tønsberg  
nedre langgate 48 . tønsberg . telefaks 33312170 . e post harald.schulze@c21.net

**Vedtak i Kommunestyret - 18.06.2003:**

Reguleringsplan for Randineborg, gbnr 8/1 m.fl. med tilhørende bestemmelser vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2, og med betingelser som foreslått ovenfor.

Møllebakken bør bevares ved at den reguleres til et friområde, og området på hver side av bekken bør opparbeides som et park/grøntanlegg. Området bør sikres med hensyn til ulykker som kan oppstå.

Endring av reguleringsbestemmelsene:

Arkitektens forslag til nye bestemmelser for område B/FK1 justert slik at maksimal gesimshøyde blir C21. Samt arkitektens forslag til B/FK2 beholdes uforandret.

Bya (bebygget areal) er angitt under for begge områder, eksklusiv forretning under terreng. Bebyggelsen i begge områder oppføres med flatt tak/takterrasse og utformes i sammenheng. I B/FK1 kan bebyggelsen oppføres med byggehøyde (gesims) inntil c 24. Bya er opp til gesims c 18: 40 %, herfra til gesims c 21: 35 % og herfra til gesims c 24: 20 %. I B/FK2 kan bebyggelsen oppføres med byggehøyde (gesims) inntil c 31, trappet ned etter terreng mot avkjøring til riksvei. Bya er 40 %.

Med hilsen

Hoa Thi Tran  
Avdelingsingeniør

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks	Foretaksregisteret
TJØME KOMMUNE		+47 33 06 78 00	+47 33 06 78 01	NO 964 932 345
	Kommunehuset	Bankkonto		Bankkonto skatt
Rødsgata 36	E-postadresse	2560 07 17025		7855 05 07233
N-3145 TJØME				

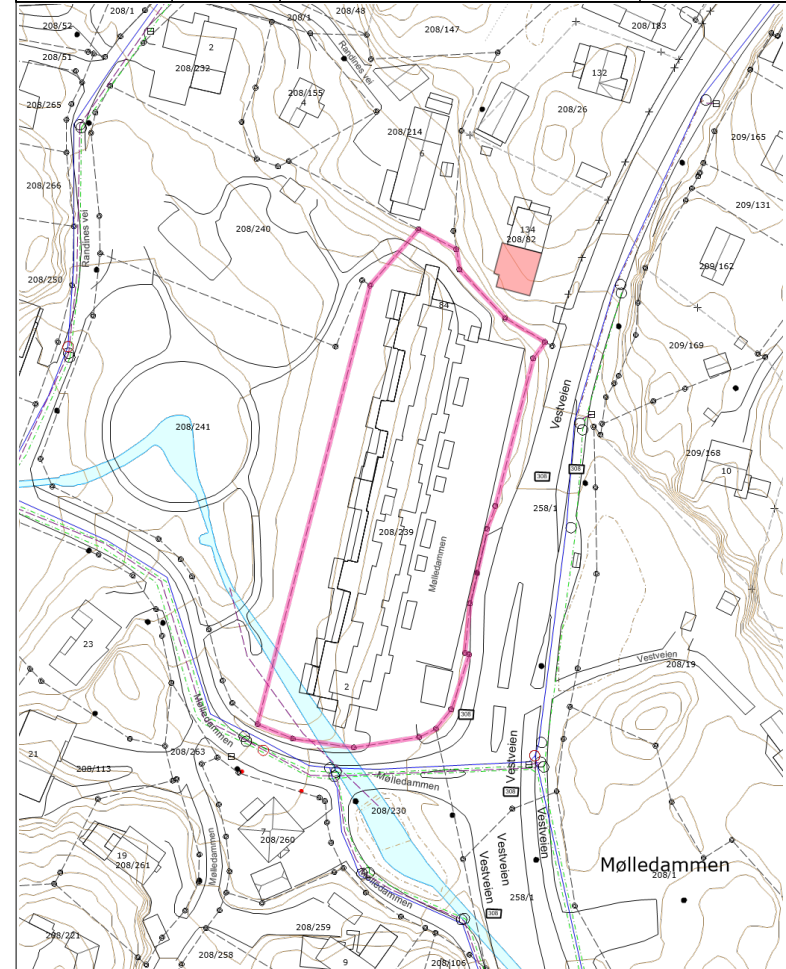


### Tegnforklaring

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

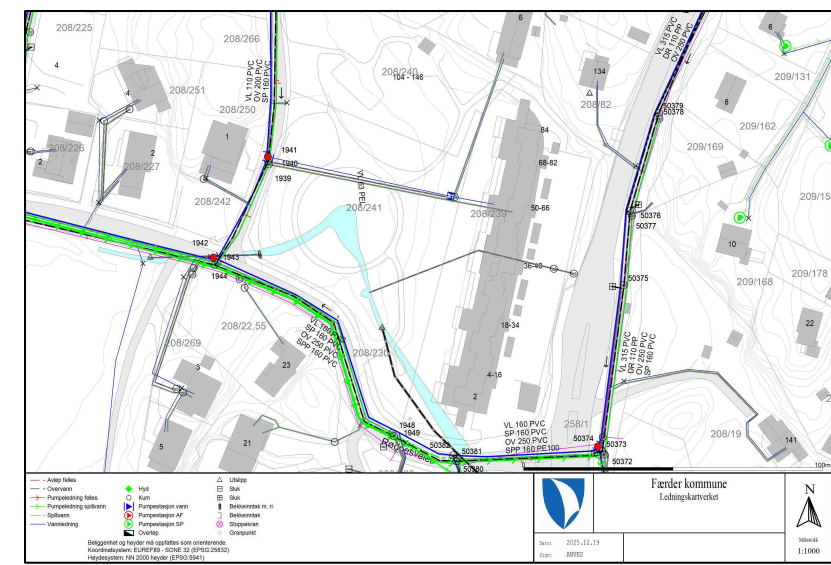
### Oversiktskart med VA

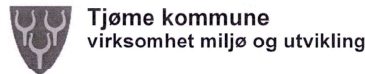
 Færder kommune	Eiendom:	Gnr: 208	Bnr: 239	Fnr: 0	Snr: 0	 Målestokk 1:1000
	Adresse:	Mølledammen 84 3145 TJØME, m.fl.				
	Annen info:					



### Tegnforklaring

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |





**Tjøme kommune**  
virksomhet miljø og utvikling

Saksbehandler: Hilde Støgen  
Direkte telefon: 33 06 78 84  
Vår ref.: 07/10628  
Arkiv: CG-B1, FA-L42  
Deres ref.:

Dato: 03.12.2007

Ola Roald AS Arkitektur  
Postboks 274, Sentrum,

3101 TØNSBERG

### Mølledammen - 8/239 - Ferdiggattest

<b>Ferdiggattest er gitt for</b>			
ARKIVSaksnr 06/2295	Løpenr 07/10628		
Eiendom/byggested Mølledammen - 8/1 - Søknad om igangsettingstillatelse for bygg med 40 leiligheter			
Bygningsnummer 16390213			
Vedtatt om tillatelse er fattet av	Gbnr 8/239	Festnr	Seksjonsnr
	Vedtatt dato 28.06.2005		118/05

Ansvarlig søker (navn og adresse) Ola Roald AS Arkitektur Postboks 274 Sentrum, 3101 TØNSBERG	Tilakshaver (navn og adresse) Veidekke Eiendom AS Postboks 100 3101 TØNSBERG
--	---

<b>Vedtatt/tillatelse</b>	<b>Søknad datert</b>
Tillatelse etter søknad	

<b>Spesifikasjon</b>
Ferdiggattesten omfatter: Boligblokk med 42 leiligheter
Merknader Ferdiggattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap III § 19 og kap. V. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdiggattesten gjelder for tiltak slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Hilde Støgen  
tekniker

Postadresse: Rødsgata 36, 3145 Tjøme    Telefon: 33 06 78 00    Bank:  
Besøksadresse:    Telefaks: 33 06 78 01    Org. nr.:  
E-post: postmottak@tjome.kommune.no    Internett: www.tjome.kommune.no

Bakke Sørvik & Partners AS  
v/Anette Røed  
Storgaten 47, 3126 TØNSBERG  
E-post: ar@partners.no

Deres ref.: 28251040    Vår ref.: 3317-1-28    Dato: 15.12.2025

### Megleropplysninger

Boligselskap: Randineborg I Borettslag  
Organisasjonsnr: 991879439  
Andelseier: Hjelmtvedt, Svein Ole  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 28  
Adresse: Mølledammen 84, 3145 TJØME  
Andelsnummer: 28  
Gnr: 208  
Bnr: 239  
Borettsinnskudd: Kr. 850 000,00,-

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 2034178.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtalelses måneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekrefte tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er ikke forkjøpsrett og styregodkjenning, men bli skal ha melding om ny andelseier. Borettslaget er tilknyttet Borettslagenes sikringsordning v/rap av felleskostnader. Bli har 42 garasjeplasser. Det følger 1 stk garasjeplass til hver leilighet. Det er P-plasser ute til en eventuell bil nr 2, og gjesteparkering. Det er fri bruk av disse plassene Borettslaget har IN ordning med mulighet for nedbetaling 30.06 og 30.12.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenr.: 94817173653  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,10%  
Restsaldo: 57 651 668,00  
Innfrielsesdato: 30.06.2057  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 4  
IN-avtale: Ja  
Avdragsfrihet til og med desember 2028

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 12 049,17,-  
Herav:

Lån nr: 9481717365; IN lån 1 - Akonto renter	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9481717365; IN lån 1 - Akonto avdrag	8 429,17	
TV	0,00	369,00 fra 01.01.2026
Felleskostnad	-100,00	
	3 720,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice pr tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utstående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):  
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberegningspliktige inntekter: 1 231,-  
Fradragsberettigede kostnader: 110 910,-  
Annen formue: 38 260,-  
Gjeld: 1 983 333,-

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenummer: 94817173653  
Restsaldo: 1 983 333,00  
Kapitalkostnader: 24 371,83  
IN-avtale: Ja  
Avdragsfrihet opphører i desember 2028 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 983 333,00,-, pr. dags dato.

### For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

#### Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelt lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.  
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.  
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.  
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

#### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

#### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Beate Karterud-Ødegaarden pr. e-post: [beate.karterud@obos.no](mailto:beate.karterud@obos.no) eller telefon: 33 30 94 06.

## Vedtekter

For Randineborg Borettslag, Tjøme, vedtatt ved stifting av borettslaget 22.10. 2007, endret på generalforsamling 10.5.2011, 3.5.2018.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1.1 Formål

Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1.2 Forretningskontor og forretningsførelse

Borettslaget ligger i Færder kommune og har forretningskontor i Tønsberg kommune.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2.1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner femtusen kr 5.000,-.

(2) Fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte. Videre kan også selskaper som skal leie ut bolig til egne ansatte være eiere, jrf § 4-3.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2.2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3.2.

#### 2.3 Overføring av andel

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Overdragelse skal meldes til styret, men det er ikke forkjøpsrett eller godkjennelser av andelseiere.

### 3. Boret og bruksoverlating

#### 3.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet uteareal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr.

#### 3.2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken eller del av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

### 4. Vedlikehold

#### 4.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som batterier til brannvarslere, brannvarslere, sentral for brannvarsel (3. og 4. etasje), rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Borettslaget har lagt til rette for lading av elbil i borettslagets garasjeanlegg. Lading av elbil skal kun foregå i borettslagets garasjeanlegg. Eier av elbil er selv ansvarlig for å bekoste og besørge montering av egen godkjent ladestasjon i tilknytning til biloppstillingsplass i garasjen.

Det forutsettes at instruks for montering og bruk av ladeutstyr i garasjen, utarbeidet av styret, følges. Eiere av elbil plikter å underrette styret om montering av ny ladestasjon.

#### 4.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødvendig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

### 5. Pålegg om salg og fravikelse

#### 5.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

#### 5.2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

#### 5.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

### 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

#### 6.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke bli betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

#### 6.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum

som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

### 7. Styret og dets vedtak

#### 7.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

#### 7.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styre sakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

#### 7.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### 7.4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### 8. Generalforsamlingen

#### 8.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### 8.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### 8.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8.3 (1).

#### 8.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

6

#### 8.5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### 8.6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### 8.7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

### 9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

#### 9.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### 9.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold.

#### 9.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

7

### 10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

#### 10.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

#### 10.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

8

## MILJØ OG TRIVSEL I RANDINEBORG BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 29.04.2010

### Formål

Sikre alle beboerne en god bokvalitet, og aktivt arbeide for at den kan bli enda bedre. Ivareta byggets og områdets særpreget og kvalitet.

### 1. Innledning

Reglene er ment å regulere adferd som kan gripe inn i de øvrige beboernes situasjon eller påvirker fellesskapets beboerkvalitet, sikre borettslagets beboere orden, sikkerhet og ro i hjemmene ved at alle tar hensyn til hverandre.

### 2. Generelle ordensregler

Beboerne oppfordres til å holde rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

- Fellesarealene skal holdes fritt for eiendeler som tilhører andelseier/beboer.
- Barnevogner og lignende skal fortrinnsvis oppbevares på egne arealer. Alternativt kan de settes under trappen i 1. etasje eller på platået i 3. etasje. Arealene i 2. etasje skal til enhver tid være fritt for slike personlige eiendeler.
- Sykler, motorsykler og andre større gjenstander skal alltid oppbevares på andelseierens areal.
- Oppgangenes hovedinngangsdør skal alltid være låst.
- Garasjeporten skal være lukket.
- Tomgangskjøring på parkeringsplassen skal unngås.
- Tomgangskjøring i garasjekjelleren er ikke tillatt.

### 3. Regler om ro i leilighetene

Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

### 4. Dyrehold

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

## 5. Søppel

Søppelkassene er kun beregnet til husholdningsavfall. Husholdningsavfallet skal sorteres og kastes i de tilhørende containere/plastsekker. Pappesker skal flatpakkes. Alt som ikke er husholdningsavfall (f. eks. søppel etter rydding og oppussing eller større gjenstander og spesialavfall) må hver enkelt beboer selv bringe til dertil egnet mottak. Avfall skal ikke settes utenfor containerne.

## 6. Bilplasser og garasjeanlegg

Biler og andre kjøretøy skal kun parkeres på de arealer som er avsatt til formålet. Tilhengere kan kun parkeres på parkeringsplassen dersom det er plass. Avskiltede biler skal ikke oppbevares på borettslagets parkeringsarealer. Verkstedvirksomhet må ikke skje på borettslagets arealer eller i garasjeanlegget. Egen parkeringsplass i parkeringskjelleren tas først i bruk før fellesparkeringen benyttes.

## 7. Andelseiers forpliktelser

- Parabolantenn er ikke tillatt.
- Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær.
- Påse at enhver endring av bad/kjøkken/elektriske installasjoner blir forskriftsmessig utført. Andelseier er ansvarlig for evt. følgeskader dersom slike arbeider ikke er forskriftsmessig utført.
- Straks melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr.
- Merke sin postkasse med navn og /eller adresse.
- Navn til dørklokkeanlegget skaffes av styret.

## 8. Utleie/frameleie

Ved all utleie/frameleie skal borettslagsloven følges. Utleier skal ha styrets samtykke og leietaker skal godkjennes av styret. Ved all inn- og utflytting skal det påses at ingenting i oppgangen blir ødelagt.

## 9. Avslutning

Alle endringer i disse reglene må fremlegges og vedtas av generalforsamlingen. Henvendelse til styret angående husorden skal skje skriftlig. Brudd på reglene er å betrakte som mislighold.

## Protokoll til årsmøte 2025 for RANDINEBORG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 991879439

Møtet ble avholdt 12. mai kl. 18:00, Barnehaugen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak:**

Pål Syse er valgt.

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammetaliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak:**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak:**

Som fører av protokollen ble Lise Danielsen foreslått. Som protokollvitner ble Jorunn Madsen foreslått.

✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,- .

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 80 000,-

✓ Vedtatt.

## 7. Vedlikeholdsplan

Lasse Jonassen

**Styrets innstilling**

Lasse Jonassen legger ut forslag til vedlikeholdsplan på Vibbo,

med orientering om hva som er beboers ansvar.

**Forslag til vedtak:**

Orientering

✓ Vedtatt.

## 8. Sykkelparkering

Fremmet av: Ulf Carlsen

Er det mulig å organisere sykkelparkeringen bedre? Helårsparkering.

Utvendig bod, kanskje på den siste P-plassen mot nord, ved ventilasjonsrøret?

Eventuelt en bod på vestsiden av bygget, ved Petanque banen eller andre steder!?

**Styrets innstilling**

Styret jobber videre med dette.

**Forslag til vedtak:**

Organisere sykkelparkering

✓ Vedtatt.

## 9. IN-ordning, beslutningssak

12 som har betalt innskudd har sagt ja, ingen motstemmer fra fremmette.

**Forslag til vedtak:**

Utvidet avdragsfrihet til 30.12.28, lån forlenget med 5 år.

✓ Vedtatt.

## 10. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:

Pål Peter Syse

Følgende stilte til valg:

Pål Peter Syse

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Ulf Carlsen

Følgende stilte til valg:

Ulf Carlsen

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Randi Glomsrud

Lasse Jonassen

Følgende stilte til valg:

Randi Glomsrud

Lasse Jonassen

**Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:

Marius Evensen

Turid Tafjord

Følgende stilte til valg:

Marius Evensen

Turid Tafjord

Transaksjon 09222115557546637262



Signert PPS, LD, JM

Transaksjon 09222115557546637262



Signert PPS, LD, JM

Transaksjon 09222115557546637262



Signert PPS, LD, JM

## Styrets årsrapport

Aktiviteter, styrets arbeide:

Ny garasjeport montert.

Tetting av lekkasjer mellom bygningskropp og parkeringsdekke mot øst.

Ny drensranne til dammen montert.

Hjertestarter innkjøpt og opplæring av beboere gjennomført.

2 dugnader gjennomført, vår og høst.

2 beboermøter gjennomført

Vi har sådd blomstereng mot vest på oppfordring fra kommunen.

10 styremøter gjennomført, halvparten med HMS

Sensommerfest for alle i parken 24.8.24.

Beboerfest i mars.

Kjøpt inn vedlikeholdssystem digitalt som styres av Lasse.

Fått digitalisert alt av tegninger til bygget.

Lasse Jonassen forvalter systemet og deltar fast på styremøter.

Julegratening i samarbeid med vellet.





## 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 salgsopp-gaven, 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 salgsopp-gaven.

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSUVIFTER 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. Vegg-lamper, krok-hengte lamper, lysekroner, prisme-lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

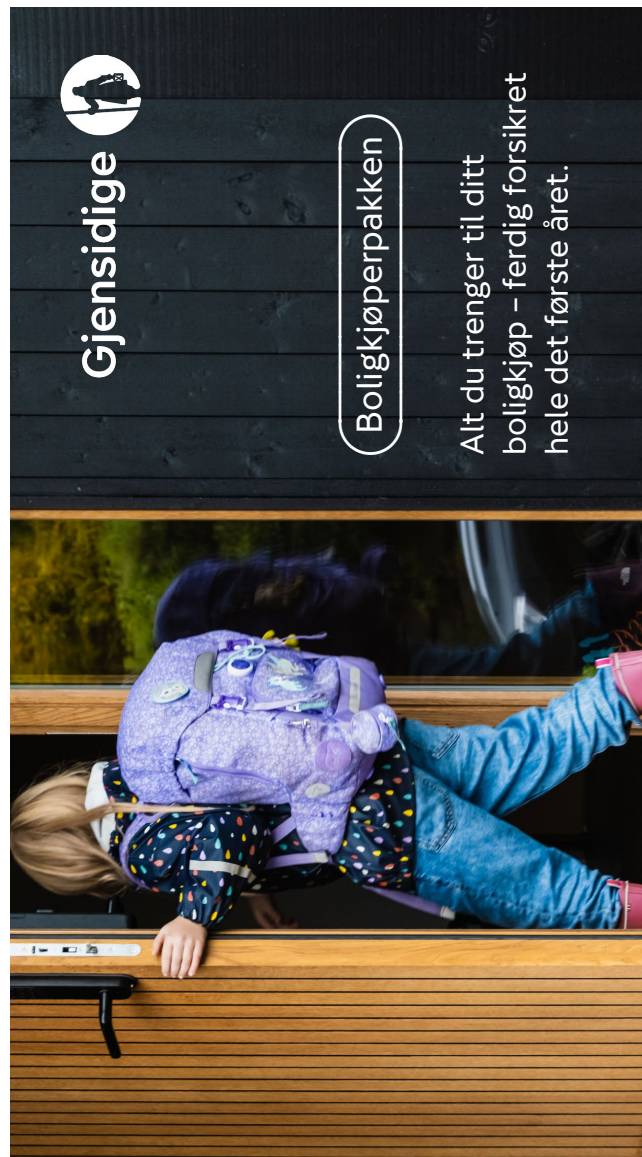
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



### Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningforsikring for hus
- innboforsikring Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningforsikring for hytte
- innboforsikring Plus
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

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

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

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

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjopperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjopperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](http://gjensidige.no).

## Forbrukerinformasjon:

### Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

#### Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

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

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

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

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

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

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



#### Hva må du passe på som selger?

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

#### Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings-sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings-sakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

#### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

#### Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg  
Norsktakst.no  
NEFno  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

#### G-JENNOMFØRING 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 budforhøvelser, 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 opplyst for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

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.

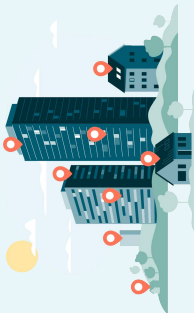
3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgiver 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

#### 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.

#### Hva må du passe på som kjøper?

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



# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

## Oppdragsnr:

undefined, undefined undefined

**Adresse:** GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

## Gis herved bud stort kr.

skriver

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

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.  
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr

Til sammen ..... Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

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

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

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

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

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

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

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

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

--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 21.01.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

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