

Kirkerønningen 8B

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

20

Beliggenhet

29

Eiendommen

36

Tekniske dokumenter

Kirkerønningen 8B

Prisantydning	3 150 000
Omkostninger	99 740
Totalpris	3 249 740
Bruksareal	118,0 m ²
BRA-I	116,0 m ²
BRA-E	2,0 m ²
TBA	50,0
Soverom	4
Eiendomstype	Rekkehus
Eierform	Selveier
Tomteareal	173 m ²
Byggeår	1991

Kontakt vår megler



Benjamin Mehlum Wilhelmsen

Eiendomsmegler

+47 984 90 810

bw@partners.no

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



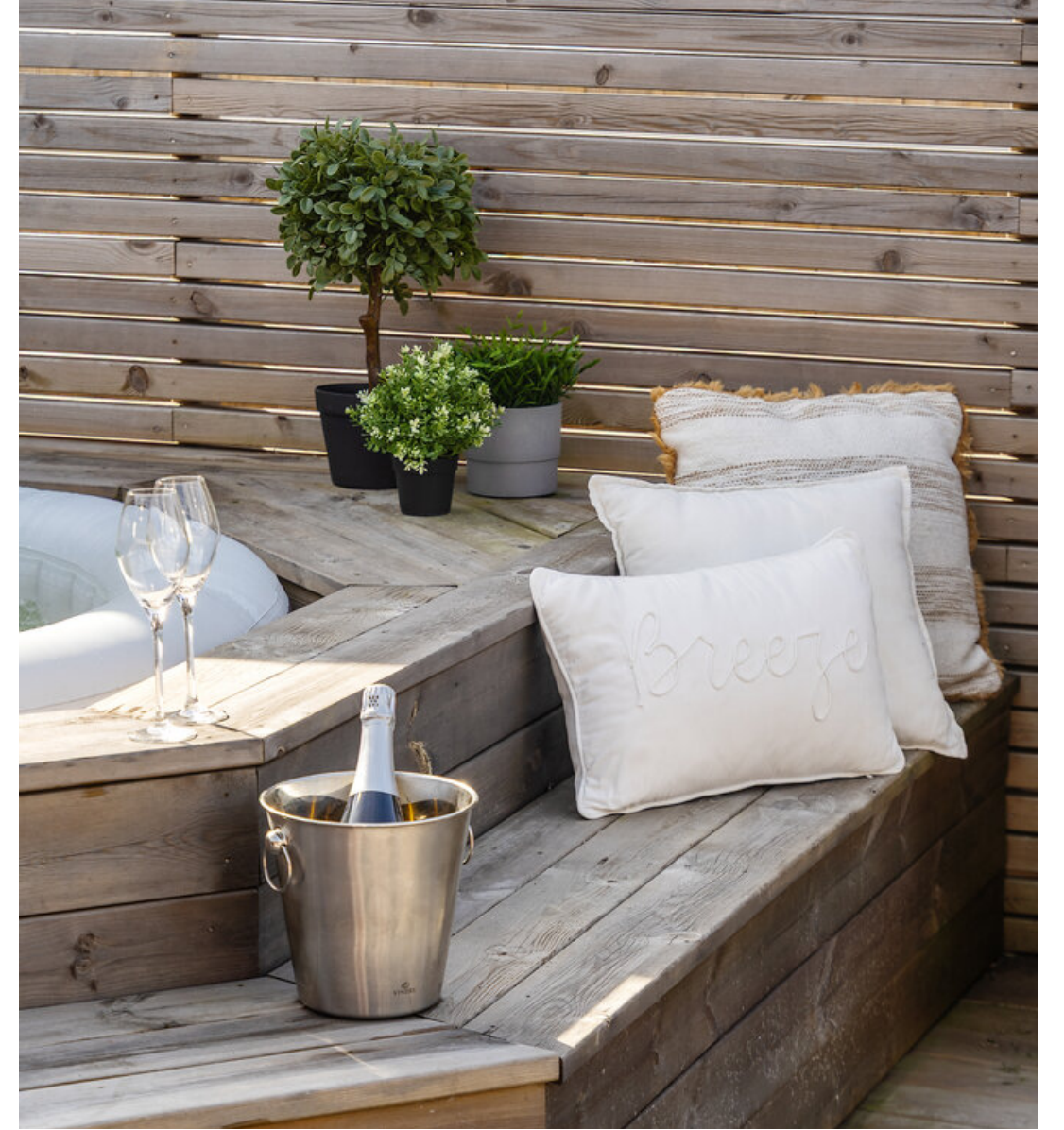


Standard

Boligen ønsker deg velkommen inn i en praktisk entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Her får du et ryddig og funksjonelt førsteinntrykk, med enkel adkomst til boligens øvrige rom.

Fra entréen ledes du videre inn i hjemmets naturlige samlingspunkt – en lys og innbydende stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir rommet en luftig og behagelig atmosfære. Vedovnen bidrar til en lun og hyggelig stemning på kjøligere dager, og fra stuen er det direkte utgang til en romslig terrasse som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Kjøkkenet har adkomst fra gangen og fremstår praktisk og funksjonelt, med innredning i profilerte fronter og laminat benkeplate. Her er det gode arbeidsflater og en løsning som er godt tilpasset både hverdagsbruk og hyggelige matlagingsstunder. Badet er innredet med servant, toalett, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Gulvet har varmekabler og rommet har vinylbelegg som tettesjikt. Det er målt godt fall mot sluk, noe som gir en trygg og funksjonell løsning i det daglige. I hovedetasjen finner du også to av boligens soverom, begge med gode møbleringsmuligheter og fleksibel bruk – enten som soverom, barnerom eller hjemmekontor. Via trapp fra entréen kommer du opp til boligens 2. etasje. Her møtes du av en romslig gang som binder etasjen godt sammen. I denne etasjen finner du ytterligere to soverom, som gir boligen gode og fleksible løsninger for familier eller deg som har behov for ekstra rom. Andre etasje oppleves som en mer privat sone i boligen, og egner seg godt som en egen avdeling for barn, gjester eller hjemmekontor. Planløsningen gir en fin oppdeling mellom oppholdsrom og soveromsgang, noe som bidrar til en funksjonell og behagelig hverdag.

Boligen har med dette en gjennomgående god og familievennlig planløsning, med fine overganger mellom rommene og gode bruksmuligheter i begge etasjer.















Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget populært og rolig område på Tjøme. Det er kun få minutters gangavstand til Tjøme sentrum som tilbyr en rekke fasiliteter som dagligvareforretningene Spar og Coop Extra, vinmonopol, post i butikk og klesforretninger. Kort vei også til barne- og ungdomsskole i tillegg til flere av øyas barnehager. Tjøme er en øy med mange flotte friområder for hele familien. Man kan dra på dagsturer både til fots, og med båt til Lilleskagen, Sandø, Bolærne, Færder fyr og Hvasser Syd for å nevne noen perler i Færder nasjonalpark. Det er også et meget aktivt vannsport miljø på Tjøme med aktiviteter som kajakkpadling, vindsurfing, seiling og kitesurfing. Fra sandstranden er det også mange som har kajakken lagret for rolige turer rundt de nærmeste øyer. Forøvrig er det en rekke fritidsaktiviteter til både barn som voksne på øyen, populære Rød golfbane, Ridesenter på Verdens Ende, Skateboardpark på Haug, 2 kunstgressbaner og 2 tennisbaner på Ormelet, idrettshall på Lindhøy, Aktiv fritid med Zipliner og flere gode fiskemuligheter inklusiv hummerfiske, som er populært i høstferien. Flotte turområder i umiddelbar nærhet, og flere idylliske bademuligheter. Her bor du sentralt, solrikt og idyllisk til i Tjøme sentrum!

Kirkerønningen 8B

Nabolaget Tjøme sentrum/Gon - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Familier med barn**
- **Husdyreiere**



Offentlig transport

🚗 Tjøme sentrum Østveien Linje 02, N02, 022	4 min ⚡ 0.3 km
🚗 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	29 min ⚡ 19.7 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	50 min ⚡

Skoler

Lindhøy skole (1-7 kl.) 205 elever, 13 klasser	18 min ⚡ 1.6 km
Tjøme ungdomsskole (8-10 kl.) 112 elever, 5 klasser	10 min ⚡ 0.9 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	18 min ⚡ 14.1 km
Færder videregående skole 750 elever	26 min ⚡ 18.5 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Rema 1000 Tjøme	9 min ⚡
🚗 Lindhøy Skole - Færder kommune	17 min ⚡

Kirkerønningen 8A

Nabolaget Tjøme sentrum/Gon - vurdert av 15 lokalkjente

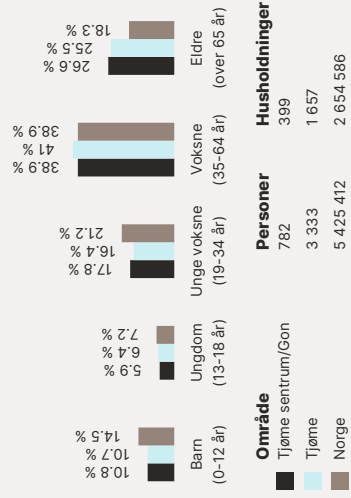
Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Opplevd trygghet**
Veldig trygt 89/100
- **Kvalitet på skolene**
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lindhøy barnehage (1-5 år) 54 barn	20 min ⚡ 1.7 km
Randineborg naturbarnehage (0-5 år) 61 barn	8 min ⚡ 5.7 km
Kommunal barnehage på Brattås ... 117 barn	15 min ⚡ 11.6 km

Dagligvare

Spør Tjøme Søndagsåpent	4 min ⚡ 0.3 km
Coop Extra Tjøme PostNord, søndagsåpent	8 min ⚡ 0.7 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100



Gateparkering
Lett 88/100

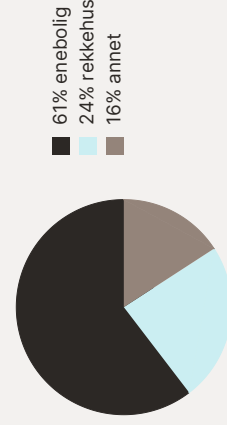


Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

🏃 Tjøme ungdomsskole gymsal Aktivitetshall	8 min ⚡ 0.7 km
🏃 Lindhøy skole fotball- og volleyb... Volleyball	17 min ⚡ 1.5 km
🏃 Fokus Treningssenter	10 min ⚡

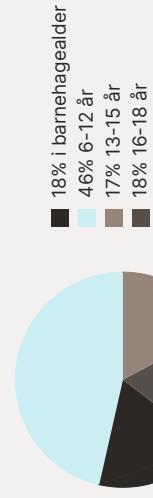
Boligmasse



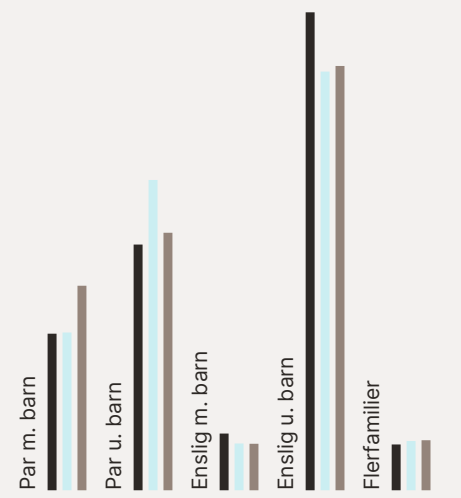
Varer/Tjenester

🏪 Bellevuesenteret	23 min ⚡
🏪 Apotek 1 Tjøme	3 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



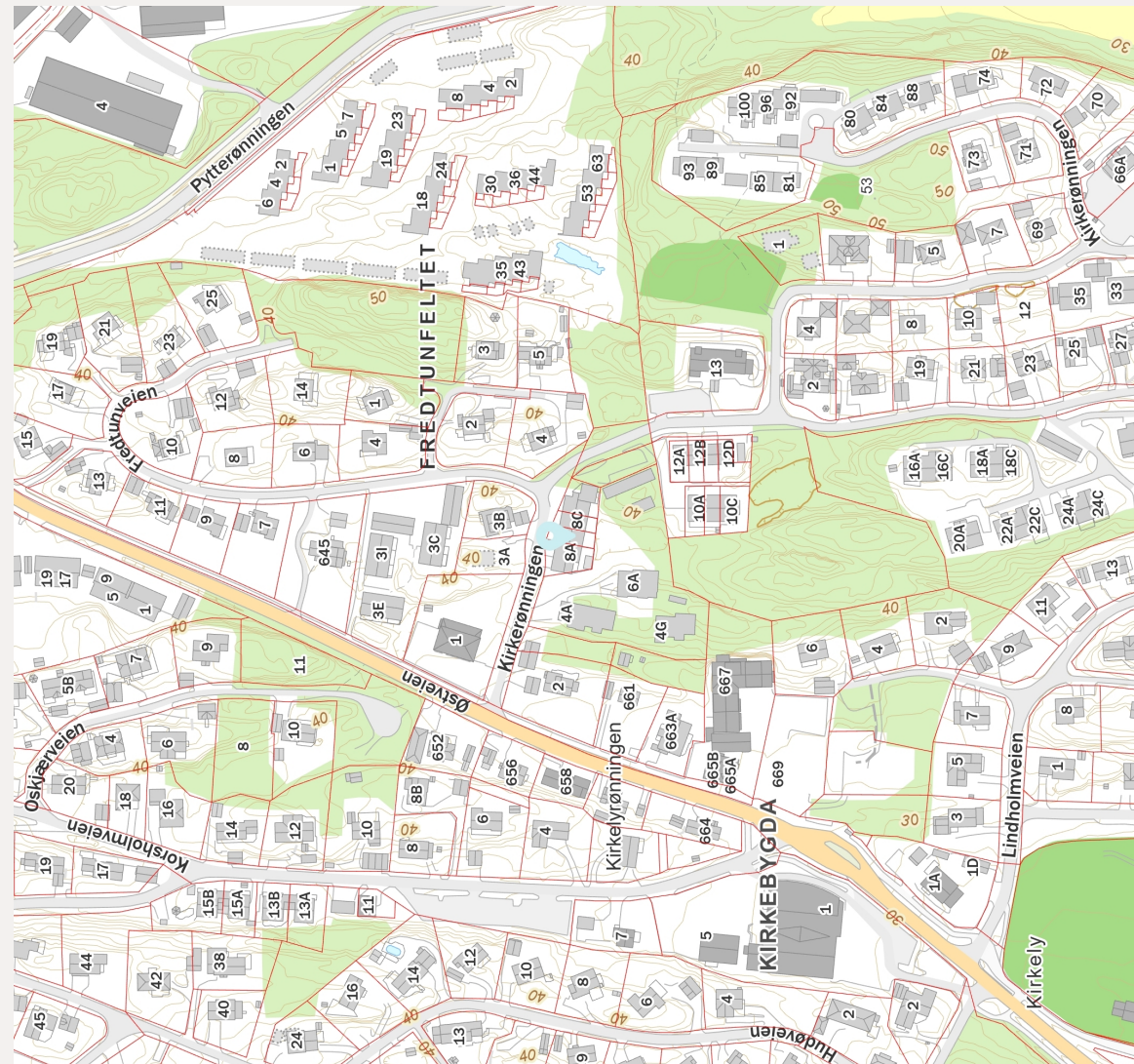
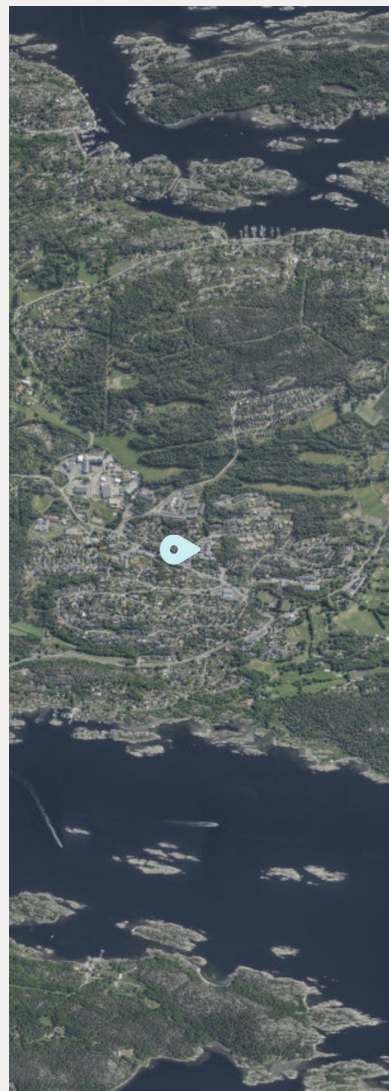
0%	49%
Tjøme sentrum/Gon	49%
Tjøme	49%
Norge	49%

Sivilstand

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



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



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





Innhold

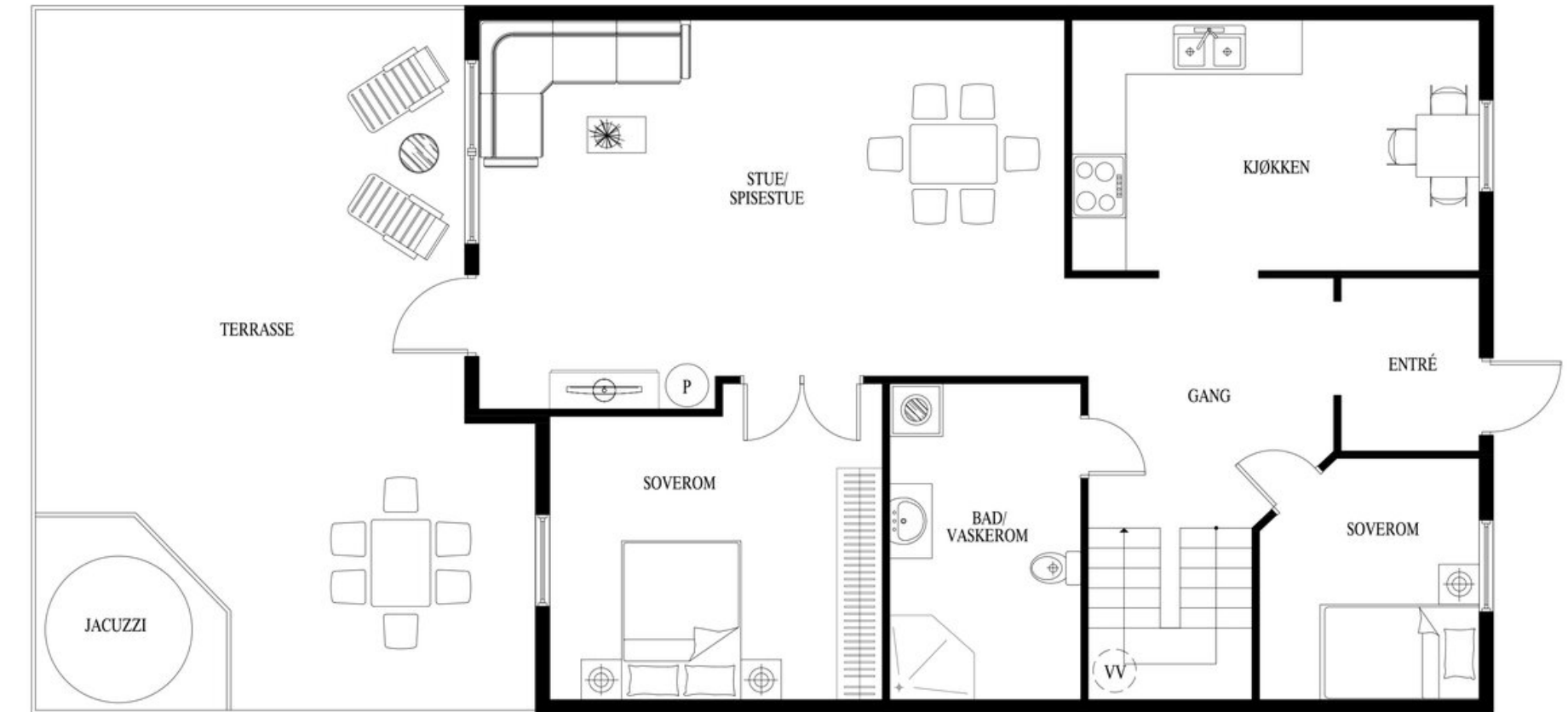
1. etasje med entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
2. etasje med gang, 2 soverom og garderobe.

BRA 118,0 m²

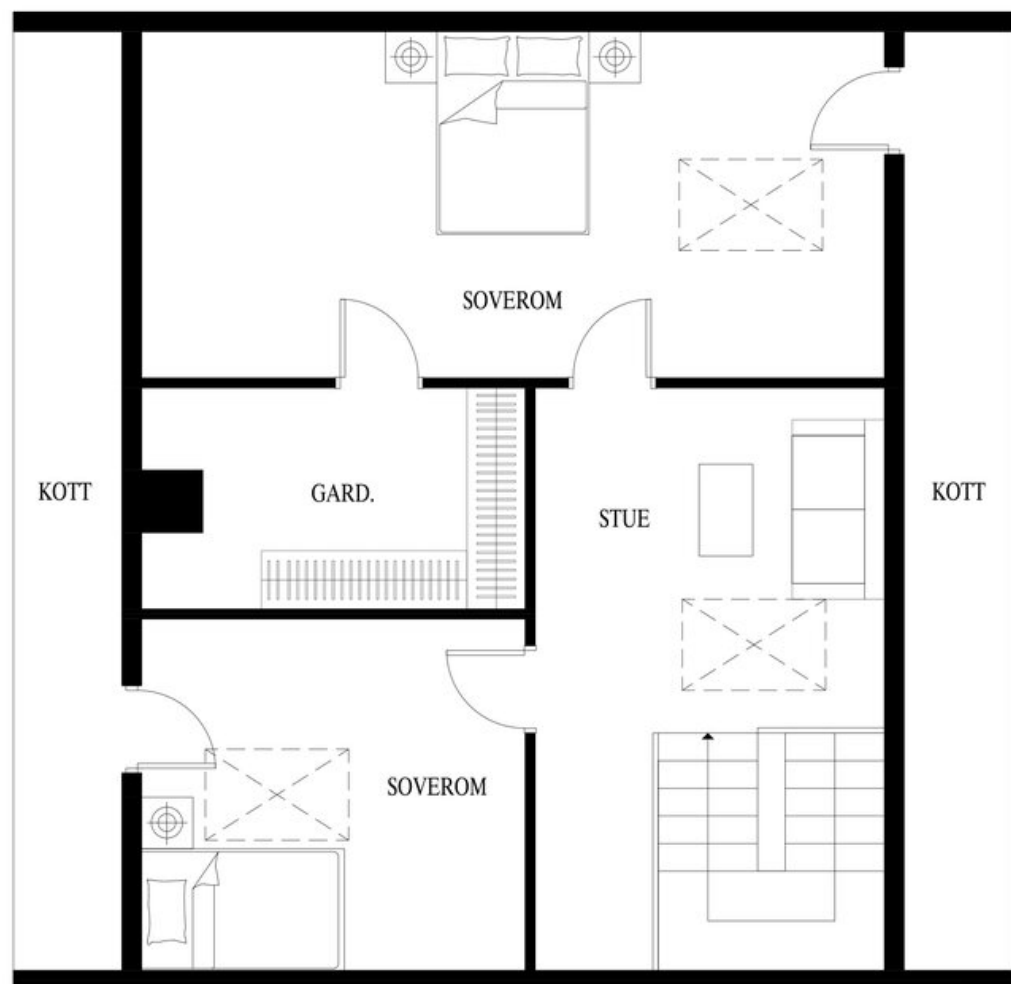
BRA-I 116,0 m²

BRA-E 2,0 m²

TBA 50,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 118,0 m²

- BRA-i: 116,0 m²
- BRA-e: 2,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 50,0 m²

1. etasje:

BRA-i: 78 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

BRA-e: 2 m². Følgende er oppgitt som BRA-e:

Utvendig bod.

GUA: 80 m².

TBA: 50 m².

2. etasje:

BRA-i: 38 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Gang, 2 soverom og garderobe.

ALH: 4 m².

GUA: 42 m².

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig 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 07.04.2026, 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.

Uteområde

Fra stuen er det utgang til en flott og opparbeidet terrasse med svært gode solforhold.

Her er det god plass til utemøbler, grill og sosiale soner – perfekt for både hverdag og hyggelige sammenkomster.

Terrassen byr også på egen jacuzzi, som gir en ekstra luksuriøs følelse og gode muligheter for avslapning året rundt.

Uteområdet fremstår som skjermet og innbydende, og gir en fin ramme rundt boligen.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Selger opplyser at denne leiligheten har to parkeringsplasser foran huset. Det foreligger ingen tinglyst avtale vedr. bruk.

Byggemåte

Rekkehus i god stand både utvendig og innvendig.

Pipebeslaget er noe rustent og nærmer seg utskifting.

Vinduer og dører er fra byggeår og noe slitt. Det mangler beslag under balkongdøren og listene rekker ikke ned til bunnen av døren. Det er en liten sprekk i badegulvet under vaskemaskinen, denne er på høyeste punkt i rommet og det er godt fall. Det er derfor liten fare for lekkasje. Badet mangler tilluft. Det mangler en trapp eller lignende for tilfredsstillende rømningsvei til overlysvinduet i 2. etasje.

Utvendig

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikttiget fra bakkenivå. Ståll takrenner og beslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er treterrasse utenfor stuen.

Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater,trepanel og himlingsplater. Det er betongplate på mark og etasjeskille av tre. Boligen har elementpipe og vedovn. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og slette dører.

Våtrom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trappen ved vv-berederen.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

Tomteforhold

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1991.

Bygningen har betonggrunnmur. Flatt terreng.

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

- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Utvendig > Vinduer.
- Utvendig > Dører.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon.

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

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:

- Malt baderomsinnredning med våtromsmaling. Utført i 2022 av ufaglært.
- Lekkasje fra en lekk pipehatt. Denne ble utbedret og alt innvendig gjort av forsikringsselskapet.
- Hele huset er malt utvendig av eier. Utført i 2025.
- Satt inn lader til el-bil. Utført i 2023 av faglært ved Xpert installasjon AS.
- Byttet alle stikkontakter og brytere i boligen. Utført i 2025 av faglært ved Vangen Utvikling AS.
- Endring: Fått påbud om å legge inn sotlukestein og dette er gjort.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen, datert 08.04.2026.

Tomt

Denne tomten er eiet - 173,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bolighus med 4 leiligheter, datert 03.05.1991. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. For innredning av loft (med soverom og oppholdsrom) foreligger det godkjent vedtak, datert 07.09.1999.

Takstmann opplyser at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boden i 1. etasje er blitt trapperom og i 2. etasjen er det noe endret planløsning (deler av stue er omgjort til garderobe). Det mangler en trapp eller lignende for tilfredsstillende rømningsvei til overlysvinduet i 2. etasje – selger opplyser at dette kan settes inn før overtakelse, om ønskelig.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med peisovn, panelovner samt varmekabler på bad.

Energikarakter: E

Energiforbruk foregående år var 12 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har p.t. ikke valgt Norgespris på strøm.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 10.10.2023. Siste feiebesøk ble utført samme dato. Følgende avvik ble avdekket:

- Sotluke har for liten avstand til brennbart materiale.
- Takstige må monteres slik at feieren kan stå på takstigen for å utføre feiing og tilsyn (gamle snøfangere).
- Slokkeutstyr må på service eller byttes ut.

Nåværende eier opplyser at sotlukestein og brannslukningsapparater er satt inn. Avviket vedr. takstige er ikke utbedret. Kjøper overtar ansvaret for forholdet.

Beregnet totalpris <div>Prisantydning kr 3 150 000,-</div>
I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
78 750,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)
3 249 740,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 19 724,- for 2026. Decker vann, avløp, renovasjon og feieavgift.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 045 100,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 180 401,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

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 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk.

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.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Frende Skadeforsikring AS med polisnr. 1527486.

Regulering

Eiendommen er regulert til til konsentrert småhusbebyggelse med plannavn "Østjordet BBL", vedtatt 30.06.1993 med planID T34 og kjørevei med plannavn "Fredtun", vedtatt 22.06.1983 med planID T17 samt plan med plannavn "Kirkerønningen 6", vedtatt 15.01.2020 med planID T2014009. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 06.09.2023, ligger eiendommen i et område avsatt til boligebebyggelse - nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav 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 vann-, spillvanns- og overvannsledninger over eiendommen.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Rettighet på eiendommen GBNR. 218/202 i Færder kommune:
Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 19.06.1991, dagboknr. 6953, gjelder: Eiendommen GBNR. 218/203 skal ha rett til adkomst over GBNR. 218/202 og 1/10 del av GBNR. 218/207, og frem til sin sportsbod/utebod.

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.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

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

Denne eiendommen er underlagt boplikt. Ved kjøp av denne eiendom må kjøpere signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes som helårsbolig jfr. konsesjonslov §7.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Oppvaskmaskin og stekeovn på kjøkken samt el-billader.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Lampe over spisestue og to veggmonterte TV'er.

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 avhending av fast eiendom (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 Stine Sebak Kihle.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Kirkerønningen 8B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 218, bnr. 203 i Færder.

Vårt oppdragsnummer er 28260049.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt kr. 45 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 19 900,- og internettannonsering kr. 24 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

10.04.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Kirkerønningen 8B, 3145 TJØME

03 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kirkerønningen 8B	Kirkerønningen 8B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et selskap, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

02.11.21

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.
Har selv bodd i boligen frem til 1. september i fjor. Den er etter det leid ut på langtidleie.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremde Skadeforsikring AS-40, 1527486

Informasjon om selger

Selger

Kihle, Stine Sebakk

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne 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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Malt badervomsinnredning med våtromsmaling.

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

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra en lekk pipehatt. Denne ble utbedret og alt innvendig gjort av forsikringselskapet.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Hele huset er malt utvendig av eier.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

Side 2

6 Har boligen 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

10.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

10.1.2 Årstall
 2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Satt inn låder til eibl.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Xpert installasjon AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

10.2.2 Årstall
 2025

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Byttet alle stikkontakter og brytere i boligen.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Vangen Utvikling AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

Side 3

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 ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
 Endring: Fått påbad om å legge inn søtkestein og dette er gjort.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger bruksattest eller ferdigattest for søknadpliktige tiltak?
 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 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ikke relevant for denne boligen.

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 selget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 27239467

Side 5

Egenerklæringskjema

Name **Stine Sebak Kihle** Date **2026-03-03**

Identification
 Stine Sebak Kihle

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



Tilstandsrapport

Kirkerønnen 8 B, 3145 TJØME
FÆRDER kommune
gnr. 218, bnr. 203

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 Rapportdato: 08.04.2026 Oppdragsnr.: 22008-1396 Eiendomsverdi ref nr: SV6970

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takst rapportene 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.

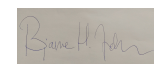


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen 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 tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske 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 brukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



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



Oppdragsnr.: 22008-1396 Befaringsdato: 07.04.2026 Side: 2 av 22

Kirkerønnen 8 B, 3145 TJØME
Gnr 218 - Bnr 203
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 ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er 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 vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust og så 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 studentene 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 straffesvar.

Oppdragsnr.: 22008-1396 Befaringsdato: 07.04.2026 Side: 3 av 22

Kirkerønnen 8 B, 3145 TJØME
Gnr 218 - Bnr 203
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 erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

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

Oppdragsnr.: 22008-1396 Befaringsdato: 07.04.2026 Side: 4 av 22



Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus i god stand både utvendig og innvendig. Pipebeslaget er noe rustent og nærmer seg utskifting. Vinduer og dører er fra byggeår og noe slitt. Det mangler beslag under balkongdøren og listene rekker ikke ned til bunnen av døren. Det er en liten sprekk i badegulvet under vaskemaskinen, denne er på høyeste punkt i rommet og det er godt fall. Det er derfor liten fare for lekkasje. Badet mangler tilluft. Det mangler en trapp ell. for tilfredsstillende rømningsvei til overlysvinduet i 2. etasje.

Rekkehus - Byggeår: 1991

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Stål takrenner og beslag
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er treterasse utenfor stuen

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Det er betongplate på mark og etasjeskille av tre.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Boligen har laksert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og slette dører.

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/ Under trappen ved vberederen. .

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1991.
Bygningen har betonggrunnmur.
Flatt terreng

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Boden i 1. etasje er blitt trapperom og i 2. etasjen er noe endret planløsning

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

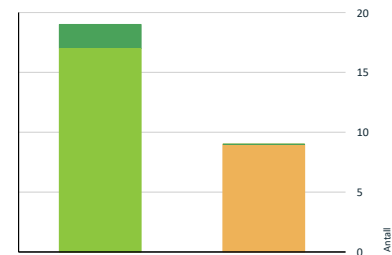
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22008-1396

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 6 av 22



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1991

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

10 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1991

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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



10 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Stål takrenner og beslag

Årstall: 1991

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppdragsnr.: 22008-1396

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 7 av 22



Tilstandsrapport



10 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Årstall: 1991

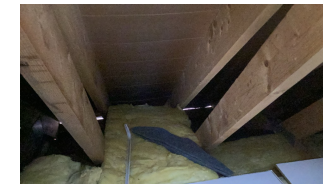
10 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Årstall: 1991



10 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1991

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet på kjøkkenet er vanskelig å åpne og tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduet bør justeres.

Oppdragsnr.: 22008-1396

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 8 av 22



Tilstandsrapport



102 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 1991

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Det er en skade på balkongdøren utvendig. Listene på balkongdøren går ikke helt ned og dekker ikke åpningen mellom karm og vegg. Det mangler beslag under døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skaden bør utbedres. Listene på balkongdøren bør skiftes og det bør monteres beslag under døren.

101 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er treterrasse utenfor stuen

Årstall: 2023

Kilde: Eier



101 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har 2 stk. elektriske markiser fra 2021

INNSENDIG

101 Overflater

Oppdragsnr.: 22008-1396

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 9 av 22



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater,trepanel og himlingsplater.

102 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er betongplate på mark og etasjeskille av tre.

Årstall: 1991

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

101 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Årstall: 1991

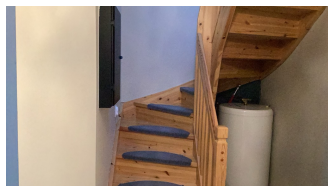


101 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 1991



Oppdragsnr.: 22008-1396

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 10 av 22



Tilstandsrapport

101 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og slette dører.

Årstall: 1991

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2009

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

101 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

102 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.

Oppdragsnr.: 22008-1396

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 11 av 22



Tilstandsrapport

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en liten sprekk i vinylgulvet der vaskemaskinen skal stå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekken er liten og det er på høyeste punkt i rommet og rommet har godt fall, så det er svært lite fare for evt. lekkasje.



1. ETASJE > BAD

101 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

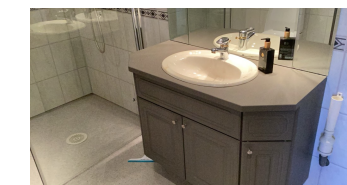
101 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2021

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

102 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Oppdragsnr.: 22008-1396

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 12 av 22



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

10.0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trappen ved vvberederen. .



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

10.1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfy. Innredningen er i 2021 oppgradert med nye profilerte fronter i lys grå, to skap, laminatbenkeplate og dobbel oppvaskkum.

1. ETASJE > KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Årstall: 1991

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

10.1 Avløpsrør

Oppdragsnr.: 22008-1396

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 13 av 22



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1991

10.1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 1991

10.2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1991

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1991 Det er satt inn nye automatsikringer i 2021.

Oppdragsnr.: 22008-1396

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 14 av 22



Tilstandsrapport

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

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

Eksisterer det samsvarerklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

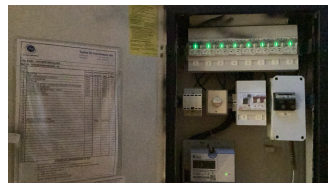
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

10.1 Fuktsikring og drenering

Oppdragsnr.: 22008-1396

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 15 av 22



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1991.

10.1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

10.2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flatt terreng

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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. Røykvarstere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmåling, og bygget er heller ikke utført med radonperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det mangler fastmontert trapp ell. ved overlysvindu i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
 - Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Trapp eller lignende må monteres for rømningsvei.

Oppdragsnr.: 22008-1396

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 16 av 22



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

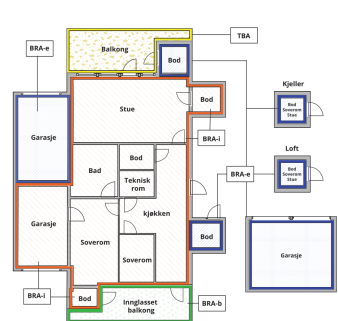
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Aralet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Aralet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Aralet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Aralet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



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

Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	78	2		80	50		80
2. Etasje	38			38		4	42
SUM	116	2			50	4	122
SUM BRA	118						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, soverom, kjøkken, bad, stue, soverom 2	Bod	
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, garderobe		

Kommentar

Eksternt bruksareal BRA-e er: Utebod ved inngang.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bodene i 1. etasje er blitt trapperom og i 2. etasjen er noe endret planløsning

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert el bil lader og byttet stikkontakter og brytere.

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.

Rekkehus	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	116	0



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Stine Sebak Kihle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	218	203		0	173 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse	Kirkerønningen 8 B						
Hjemmelshaver	Kihle Stine Sebak						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende i rolig etablert boligområde sentralt på Tjøme

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 har en relativt flat tomt. treterrasser,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunal informasjon og tegninger.			Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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 forevokles 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 tjenesteteyer.

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, og kvalitet og alder vurdert.

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- 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 yttertett er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- **Symptom:** Observert forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et avvik eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatetsøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførende kjellervegger og eventuelt i oppfordre kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Areal oppgis i hele kvadrater i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas 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 innlagt 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

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

- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadrater 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 eiersesjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

Iverdi AS, bygningssakkyndig og 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](#)

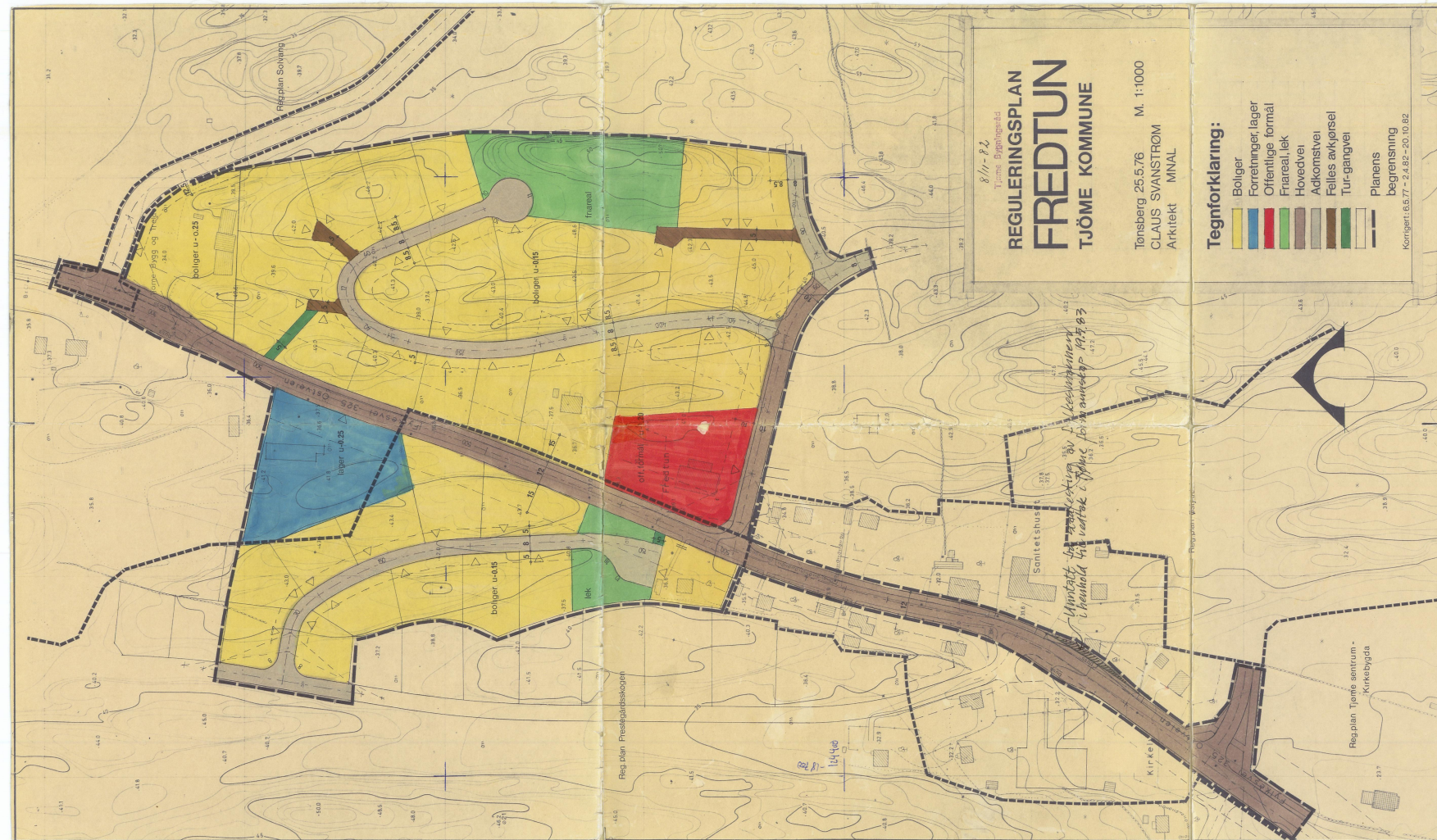
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtlykke.vendu.no/SV6970>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppretten ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstlagenemnd.no](#) for mer informasjon



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
DETALJREGULERING NR T17 FREDTUN**

FÆRDER KOMMUNE

Vedtatt av kommunestyret 22.6.1983

Revisjoner:

T17-E1 Endring av reguleringsplan for Østveien 645. Vedtatt av HFK 18.08.2021.

1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
2. Området reguleres til følgende formål:
 - a. Byggeområder
 - b. Trafikkområder
 - c. Friområder
3. Byggeområder.
 - a. Boliger.
I område skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
 - b. Forretning – lager.
I området skal oppføres bygninger for mindre håndverksbedrifter, lager, kontor- og forretningsvirksomheter med tilhørende anlegg.
 - c. Offentlig formål.
Nødvendige trafo-kiosker i planområdet må plasseres i samråd bygningsrådet.
4. Trafikkområder.
I trafikkområder skal det anlegges:
 - a. Hovedveier med gang- og sykkelvei, eller fortau
 - b. Adkomstveier med avkjørsler til de enkelte eiendommer.
5. Friområder.
Friområdet skal nytte til lek og sport.

Andre Bestemmelser
6. Tillatte avkjørsler er avmerket på planen
7. Bebyggelsens plassering i forhold til vei er vist med byggegrenser.
8. Bygningsrådet kan i samråd med vedkommende veimyndighet tillate at garasje oppføres nærmere vei enn fastsatt i planen.

9. Før utbygging av områdene for boliger u-0,25, lager u-0,25 og offentlig formål u-0,20, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

Bebyggelsesplanen skal vise bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform. Parkeringsplasser og garasjer. Interne veier.

10. Felles avkjørsel kan nyttes til avkjørsel for eiendommene

Fellesbestemmelser.

11. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

12. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

13. T17 –E1 Endring av reguleringsplan for Østveien 645

Det regulerte området er vist på plankart, datert 08.03.2021

13.1 Boligbebyggelse

- a. Fellesbestemmelser for BB1 og BB2
Maks bebygd areal (BYA) = 30%. Ny bebyggelse skal ha saltak med maksimal mønehøyde 9 meter (kote + 46,10) og maksimal gesimshøyde 6,5 (kote + 43,50) over gjennomsnittlig planert terreng.

Frittliggende garasjer med bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA) på inntil 50 m2 og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje, kan plasseres nærmere nabogrense enn de avsatte byggegrenser med unntak for byggegrense langs fylkesveien (Østveien). Frittliggende garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand på min. 5,0 meter til veiformål. Frittliggende garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand på min. 2,0 meter til veiformål. Avstand til nabogrense skal være min. 1,0 meter.

Ny boligbebyggelse skal være tilpasset naturgitte og bebygde omgivelser med tanke på materialvalg, terrengbehandling, farge og volumoppbygging. Det skal legges spesielt vekt på tilpasning av terreng og støyskjerm, murer eller skråninger mot naboeiendommene.

Støyskjerm, støttemur inntil 1 meter og mindre bygning inntil 15m2 BYA som bod/ pergola/drivhus og liknende tillates oppført utenfor byggegrense, inntil 1 meter fra nabogrense.

Støyskjerm skal bestå av en kombinasjon av voll og skjerm, hvor vollens høyde skal være minimum 80 cm.

Det skal avsettes min. 200 m2 pr. boenhet til MUA. Til sekundærleilighet skal det avsettes min. 50m2 MUA.

- b. BB1
Innenfor felt BB1 tillates en enebolig med sekundærleilighet.

- c. BB2
Innenfor felt BB2 tillates en enebolig.

13.2 Renovasjonsanlegg (f_RE)

Felt RE er avsatt til felles renovasjon for BB1 og BB2. Det tillates enkel bebyggelse / skjerming med bygningsmessig konstruksjon.

13.3 Vei (f_V)

F_V2 er felles adkomst for feltene BB1 og BB2.

13.4 Hensynsoner

Hensynssone - frisikt (h_140)

I områder regulert som frisiktsone ved vei skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vei-ers nivå. Høydebegrensningene gjelder også for eventuelle støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates dersom disse ikke er til hinder for fri sikt.

Hensynssone – kommunale ledninger (h_190)

Innenfor sikringssonen tillates ikke boligbebyggelse.



Enkle konstruksjoner som mindre boder, plattinger og liknende som kan flyttes eller demonteres, kan tillates innenfor sikringssonen. Tiltak eller vegetasjon som kan hindre adkomst til kommunale kummer, tillates ikke.

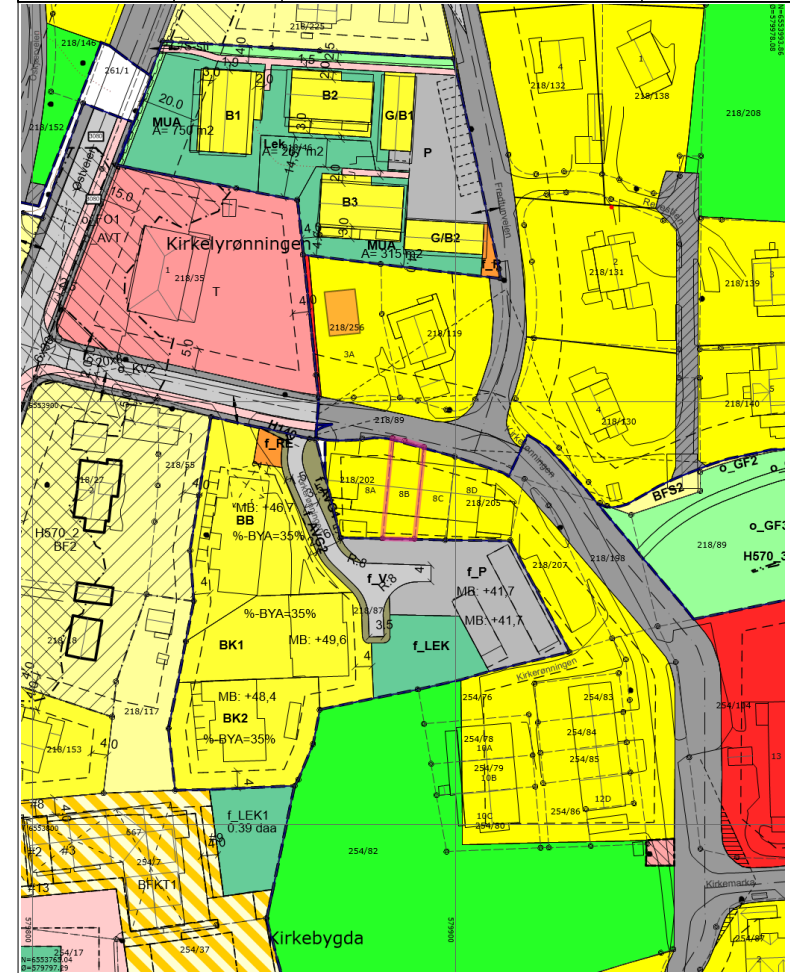
Ved oppgraving i forbindelse med hendelser på ledningsnettet må ekstra kostnader og risiko i forbindelse med flytting eller demontering bæres av eiendomsbesitterne.

13.5 Rekkefølgebestemmelser

- a. Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling iht. pbl § 16 for felt BB1 og BB2 skal adkomst til Østveien stenges.
- b. Før det gis brukstillatelse for felt BB1 skal felles adkomst (f_V) og felles renovasjonsanlegg (f_RE) være opparbeidet.

- c. Før det gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse innenfor feltene BB1 og BB2 skal støyskjerm mot Østveien være opparbeidet.

 Færder kommune	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 218	Bnr: 203	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Kirkerøningen 8B 3145 TJØME					
Annen info: Østjordet BBL						



20.02.2026 11:46:47 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3

Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	RpOmråde detaljregulering/mindre endring
RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikelnummer.	A Bygg og anlegg
Gateløys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboaks	Fylkesveg gatenavn	Kommunalveg gatenavn
Privatveg gatenavn	RpAngittHensynGrense	RpFareGrense
RpGrense	RpFormålGrense	RpSikringGrense
RpStøyGrense	RpBestemmelseGrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring
Regulert tomtegrense	Eiendomsgrense som skal oppheves	Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
Byggegrense	Planlagt bebyggelse	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Regulert parkeringsfelt
Regulert fotgjengerfelt	Regulert støyskjerm	Regulert støttemur
Måle- og avstandslinje	Frisiktsone ved veg	Fareområde
Boligområde	Konsentrert småhusbebyggelse	Offentlig bygg - barnehage
Offentlig bygg - forsamlingslokale	Kjøreveg	Gate m/fortau
Anlegg for lek	Kommunalteknisk virksomhet	Felles avkjørsel
Bestemmelsesområde	Bevaring kulturmiljø	Frisikt
Andre sikringsoner	Rød sone iht. T-1442	Gul sone iht. T-1442
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	Offentlig eller privat tjenesteyting	Renovasjonsanlegg
Uteoppholdsareal	Lekeplass	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Veg	Kjøreveg	Fortau
Torg	Gangveg/gangareal/gågate	Annen veggrunn - tekniske anlegg

20.02.2026 11:46:47 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 3

Annen veggrunn - grøntareal	Parkering	Parkeringsplasser
Grønnstruktur	Turveg	Friområde
Forsenkningskurve	Høydekurve	

20.02.2026 11:46:47 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 3 av 3

Bestemmelser til reguleringsplan for del av Østjordet og endring av del i reguleringsplan for Fredtunfeltet, Tjøme kommune. 2

§ 1.

Disse bestemmelsene gjelder innenfor det området som på plan-kartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

- Byggeområder.
- Offentlige trafikkområder.
- Friområder.
- Spesialområder.

§ 2.

- Byggeområder.
- 2.0 Områder for boligbebyggelse.
- 2.1 Innenfor områdene B₁, B₂ og B₃, kan oppføres frittliggende boliger med tilhørende anlegg med inntil 9 m mønehøyde. Innenfor området B₁ kan oppføres konsentrert bebyggelse og/eller frittliggende boliger med tilhørende anlegg med inntil 9 m mønehøyde. Bebygd areal (inklusive garasjer) skal ikke overskride 19%. Garasje oppført parallelt med vegen kan plasseres 1 m fra regulert vegformål.
- 2.2 Innenfor områdene B₁, B₂, B₃ og B₄, kan oppføres konsentrert bebyggelse (rekkehus, kjedehus o.l.) med tilhørende anlegg med inntil 9 m mønehøyde. Bebygd areal (inklusive garasje) skal ikke overskride 19%. Bygninger kan plasseres i nabogrense (intern).
- 2.3 Innenfor området B₅, kan oppføres konsentrert bebyggelse (rekkehus, kjedehus o.l.) med tilhørende anlegg med inntil 9 m mønehøyde. Bebygd areal (inklusive garasje) skal ikke overskride 27%. Bygninger kan plasseres i nabogrense (intern).
- 2.4 Det skal for hver leilighet være 2 biloppstillingsplasser inklusive garasje, alternativt 1 biloppstillingsplass og 1 garasje. For hver småleilighet 1,5 biloppstillingsplasser.
- 2.5 Loftsetasje innredet for bolig kan utføres med arker.
- 2.6 Før utbygging av områdene B₁ - B₅, kan igangsettes skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise:
- bygningers plassering, etasjettall, høyde og takform.
 - parkeringsplasser og garasjer.
 - interne gangveger.
 - utomhusplaner.
 - lekeplasser.

TJØME BYGNINGSRÅD
 Arkiv nr. 54/1
 Mottatt: 2.08.21
 Godkjent med forbehold
 Sign.

§ 3.

Byggeområder.

- 3.0 Område for allmennyttige formål. Innenfor området A kan oppføres barnehage, grendehus o.l. med tilhørende arealer med inntil 7 m mønehøyde. Bebyggd areal skal ikke overskride 20 %.

§ 4.

Offentlige trafikkområder.

- 4.0 I området skal anlegges kjøreveg og fortau som vist på planen.
- 4.1 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fylling skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

§ 5.

Friområder.

- 5.0 I friområdet kan oppføres mindre bygg for tekniske anlegg som ikke hindrer bruken av friområdet til lek og rekreasjon. I områdene F, og F, skal anlegges lekeplasser som vist på illustrasjon. Lekeplasser skal ferdigstilles samtidig med innflyttingsklare boliger.

§ 6.

Spesialområder.

- 6.0 Frisiktssoner. I området skal det ved kryss være fri sikt i en høyde av minst 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

GMB
11.10.89
Rev. 21.11.90
Rev. 31.05.91
Rev. 29.07.2008 Bjørn Ege Løren

\KONTRAKT\UTBYGG.76

Forslag til utbyggingsavtale mellom Tjøme kommune (TK) og Nøtterøy Boligbyggelag (Utbygger) er inngått følgende avtale for utbygging av del av Østjordet.

A FORUTSETNINGER OG OMFANG.

- 1.00 Avtalen har som formål å fastlegge hovedvilkår for utbygging av området angitt på kartbilag A.
- 1.01 Utgangspunktet er at utbygger skal fremme forslag om regulering, planlegge / prosjektere veg, vann og avløpsanlegg, veglys- og antenneanlegg samt besørge og bekoste arbeidene utført.

- 1.02 Alle arealer som ikke skal utpanselleres til tomter og anlegg skal vederlagsfritt og fri for pengeheftelser overskjøtes til TK.

Overskjøtingen skal være ordnet før TK påtar seg forpliktelser.

- 1.03 De i planen avsatte friområder skal opprustes og tilrettelegges av utbygger i takt med utbygging av de enkelte boligområder.

Inngjerding av lekeplass/løkke der det er behov for det bekostes av utbygger. Bygningsrådet avgjør behovet.

Hver tomteeier skal av utbygger pålegges et solidarisk ansvar for opparbeidelse og utstyr av lekeplasser utover det som utbygger utfører.

B. KOMMUNAL OVERTAKELSE

- 2.00 Avtalens punkt B gjelder omfanget av overtagelsen av kommunaltekniske anlegg for kommunal drift- og vedlikehold.

- 2.01 Alle anleggsplaner og utførelsesmetoder skal godkjennes av teknisk etat før arbeidene igangsettes.

Gjeldende forskrifter og regler legges til grunn, hvor sådanne finnes.

El, Tele og Tv koordineres for felles kabelgrøfter. Utbygger forestår dette arbeidet i nært samarbeide med etatene. Kommunens retningslinjer gjelder så langt disse ikke strider mot lov eller forskrift eller forhold spesielt nevnt i denne avtale.

Masseteknisk skal alle masser fra private husgruber, offentlig eller private veier og grøfter håndteres av utbygger.

- 2.02 Planene for de kommunal tekniske anlegg blir utarbeidet av utbygger.

Ved godkjennelse av disse planer godkjenner kommunen i prinsippet den tekniske standard som blir lagt til grunn i utbyggingen.

- 2.03 TK overtar alle hovedledninger for vann, spillvann og overvann. Trykk- og tetthetsprøving av ledningsnett skal utføres etter NS 3420 før ferdigbefaring. Ledningskartverk skal foreligge ved ferdigbefaring. En representant fra teknisk etat deltar.

Hovedledninger utenom veg eller offentlig areal overtas normalt ikke. Disse blir å regne som private samleledninger som utbygger vil organisere private driftsavtaler for. Dersom hovedledning over privat tomt unntaksvis overtas av kommunen må ledningen ligge min. 5 m fra vegggliv.

Nødvendig drifts- og vedlikeholdsrettigheter til tekniske anlegg skal sikres som tinglyst hefte på de enkelte berørte eiendommene.

- 2.04 TK overtar alle kjøreveier og fortau i henhold til godkjente planer.

De enkelte vegformål er definert i reguleringsplan og ved overtagelsen skal formålsgrensen legges til grunn.

- 2.05 Utbygger utarbeider forslag til skiltplan for hele området. Veinavn vedtas av TK og skiltingen innpasses i planen.

Endelig skiltplan forelegges TK for godkjenning før skiltingen igangsettes.

Skiltingen utføres for hver etappe og bekostes av utbygger.

- 2.06 Samtlige veier innenfor området som skal overtas av TK skal være ferdig asfaltert før overtagelsen.

- 2.07 Overtagelsen skal skje på grunnlag av overtagelsesforretning.

Det utarbeides egen plan for de anlegg som skal overtas. Denne skal forhåndsgodkjennes av teknisk etat.

- 2.08 TK vil overta deler av anlegget etterhvert som de enkelte områdene utbygges forutsatt at anleggsvirksomheten videre ikke vil kunne skade allerede overtatte etapper eller hindre nødvendig kommunalt vedlikehold.

- 2.09 Etappevis overtagelse skal innpasses i plan for overtagelse. (krf. pkt. 2.07).

- 2.10 Utbygger organiserer og besørger vedlikehold av anlegg kommunen skal overta inntil overtagelsen er et faktum. Heri inkludert nødvendig snøbroyting.

- 2.11 Fellesareal; så som friområder og lekeplasser overtas av kommunen vederlagsfritt (kfr. tidligere punkt), som vil overlate drift og vedlikehold til beboer eller Velforening for området. Utbygger tar initiativ til å stifte foreningen.

C UTBYGGINGSTAKT OG TILDELINGSREGLER.

- 3.0 Takten og omfanget av utbyggingen skal bestemmes i samråd med TK og tilpasses kommunens boligbyggeprogram.

- 3.01 Det legges opp til en utbygging der en stor del av boligene kan Husbankfinansieres eller gjennom tilsvarende finansiering.

- 3.02 Tildeling av tomter/boliger skal skje i samsvar med kommunens tildelingsregler.

- D ØKONOMISK SAMARBEID
- 4.00 Tomtefeltet forutsettes å være selvfinansierende når det gjelder opparbeidelsen av interne tekniske anlegg dvs. utbygging av veg, vann og kloakk, slik at utbyggingen skal skje uten utgift for kommunen.
- 4.01 Tilknytningsavgift for vann og avløp tilfaller kommunen og blir belastet hver enkelt tomt/bolig. Forfall i henhold til kommunens forskrifter.
- Årsavgiften beregnes i henhold til kommunens forskrifter.
- E KOMMUNAL GJENNOMFØRING DERSOM UTBYGGER IKKE OPPFYLLER FRISTER. SIKKERHET.
- 5.00 Før utbyggingsarbeidene igangsettes må utbygger stille tilfredstillende sikkerhet for gjennomføring og ferdigstillelse av de arbeider som nevnt i denne avtale og som skal utføres / bekostes av utbygger.
- Garantibeløpet fastsettes i.h.t gjeldende kontraktsbestemmelser i anleggsbransjeen NS 3401. Garantien tilpasses de enkelte utbyggingsetapper.
- 5.01 Dersom utbygger ikke utfører sine forpliktelser etter denne avtale har TK rett - men ikke plikt - til å fullføre/igangsette anleggsarbeidene med dekning i den gitte sikkerhet.
- F TVISTER
- 6.00 Tvister i anledning avtalen skal som hovedregel forsøkes løst i munnelighet. Dersom dette ikke er mulig, løses konflikten etter rettergangslovens Kap. 32.
- G AVTALEEKSEMPLAR
- 7.00 Avtalen er opprettet i 2 eks. ett til hver av partene.

TJØME KOMMUNE

NØTTERØY BOLIGBYGGELAG



UTSKRIFT

Side 176

vedr. sak behandlet i
TJØME BYGNINGSRÅD (gjelder ikke som byggetillatelse)

Byggherre:

A/S Bygganders
Gml. Ringeriksv. 61
1340 BEKKESTUA

Utskrift er foruten byggherren sendt:

Møte den: 5.08.86

Sak nr.: 166/86

Eiendom: 18/89 - Haug

Ansvarshavende: Harald Andersen

Anmelder: Jørn Eskeland

Saken gjelder: Søknad om oppføring av i alt 22 bolighus. Boligene skal oppføres innenfor regulert område i "Fredtun" boligfelt. Planen er tidligere behandlet i bygningsrådet som sak 132/86 med følgende vedtak: "Planen returneres i det en ber byggherren finne fram til mere terrengtilpassede boliger". Det foreligger nå nye planer hvor det er tatt hensyn til disse forhold.

INNSTILLING:

Planen godkjennes. Oppføring av bygningene tillates ikke påbegynt før tekniske anlegg som vei-, vann og kloakk er utført. Tomtene tillates utsprenget for bruk av overskuddsmasser til veibygging.

VEDTAK:

Som innstilling med tillegg:
Ingen grunnmur tillates påbegynt før teknisk etat har vært på befaring og kontrollert endelig plassering.

Rett utskrift, Tjøme, den 6.8.86 *Mende Byhus*

I henhold til bygningslovens § 17 og forvaltningsloven, kan ovenstående vedtak påklages til Fylkesmannen i Vestfold. Dersom vedtaket påklages, fylkesmannen prøve alle sider av vedtaket. Klagen må fremsettes skriftlig til Tjøme bygningsråd innen 3 uker fra mottagelsen av dette ved Byggherret må ikke igangsettes før De har mottatt byggetillatelse fra bygningsrådet, byggets plassering i marken er godkjent og gjeldende gebyr innbetalt til kommunekassereren i Tjøme. (Se regning).

Anvid Ørbech-skjematforlag, Oslo

Sak nr.: 166/86 Eier: A/S Bygganders, Gml. Ringeriksv. 61, 1340 Bekkestua

Arkiv: 18/89 Anmelder: Jørn Eskeland

Ansvarshavende: Harald Andersen

BYGGETILLATELSE

Med dette gis byggetillatelse til å begynne byggearbeider på:

gnr: 18 bnr: 89 Oppføring av 22 bolighus

i samsvar med den under sak: 166/86 approberte byggemelding.

Spesielle merknader:

Som ansvarshavende for arbeidets lovlige og fagmessige utførelse er

godkjent: Harald Andersen

som alltid selv eller ved godkjent stedfortreder skal være tilstede under arbeidets utførelse. I henhold til bygningslovens § 97 skal det føres tilsyn med byggearbeidet.

Retningslinjer for byggekontroll er angitt på baksiden av denne byggetillatelse.

BYGGARBEIDET TILLATES IKKE IGANGSATT FØR BYGGETS PLASSERING ER KONTROLL OG GODKJENT.

INGEN ILDSTEDER TILLATES BENYTTET FØR DE ER KONTROLLERT OG GODKJENT.

INGEN BYGNINGER TILLATES TATT I BRUK FØR VANN OG KLOAKKFORHOLD ER KONTROLLERT OG GODKJENT.

INGEN BYGNINGER TILLATES TATT I BRUK FØR FERDIGATTEST (INNFLYTTINGS-ATTEST) FORELIGGER.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke påbegynnes innen tre år etter tillatelsens utstedelse. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles lengre tid enn to år. Innstilles arbeidet lengre tid enn 3 mnd. må det ikke gjenopptas før bygningsvesenet er underrettet.

Denne byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid oppbevares på arbeidsplassen.

Alle meldinger sendes gjennom den ansvarshavende.

Tjøme bygningsråd, den 08.09.86

R. F. Andersen

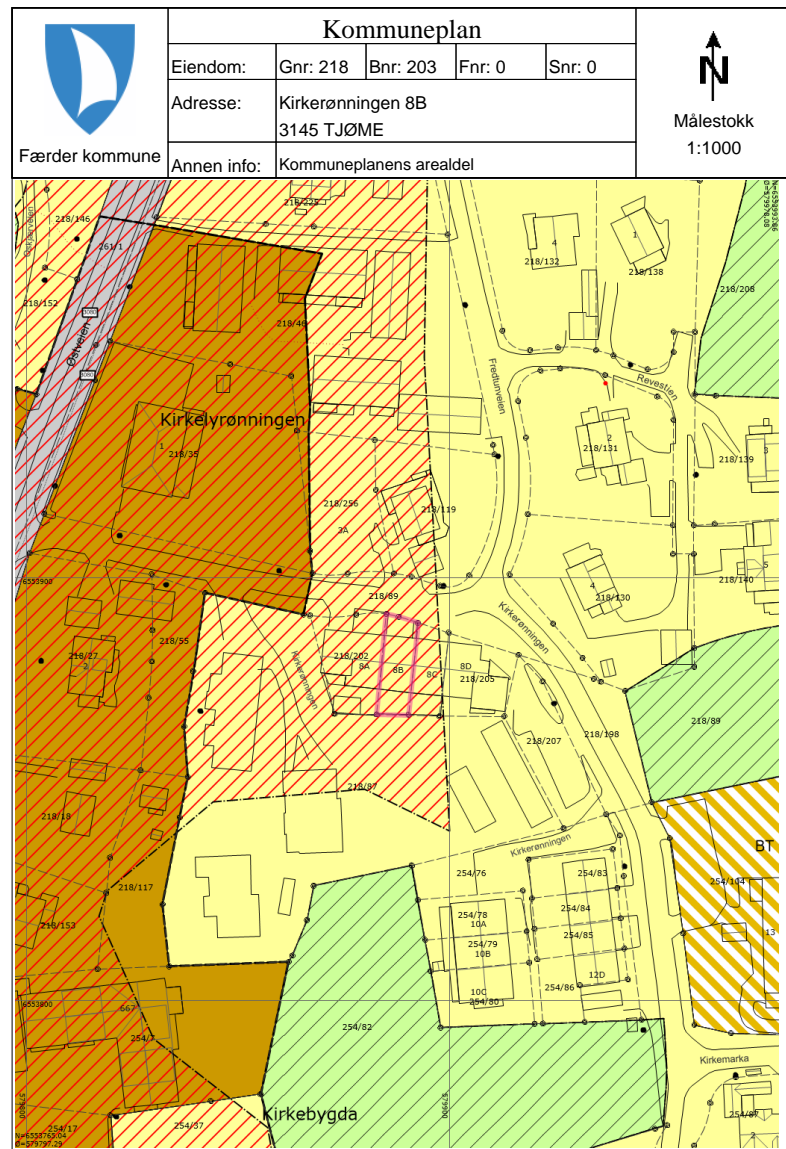
for formannen Reidar Andresen

RETNINGSLINJER FOR BYGGEKONTROLL:

For at det skal utstedes ferdigattest skal følgende byggearbeider kontrolleres og godkjennes:

- Når byggets plassering er foretatt:.....
- Når fundamenteringsarbeide skal påbegynnes:.....
- Når grunnmur er ferdig oppsatt:.....
- Når avløp og dreneringer er lagt og grøfter skal gjenfylles:.....
- Når bindingsverk og takverk er oppført:.....
- Når utvendig panel er påsatt og taklekker er lagt:.....
- Når all isolasjon er lagt og gulvlegging og innvendig paneling ska påbegynnes:.....
- Når dører og vinduer skal belistes:.....
- Når oppføring av pipe og ildsteder skal påbeg.:.....
- Før huset skal tas i bruk:.....

Varsel om kontroll av de ovennevnte punkter må gis til Tjøme bygningsråd, telefon 90072, linje 34 senest kl 09,00 dagen før kontroll ønskes.



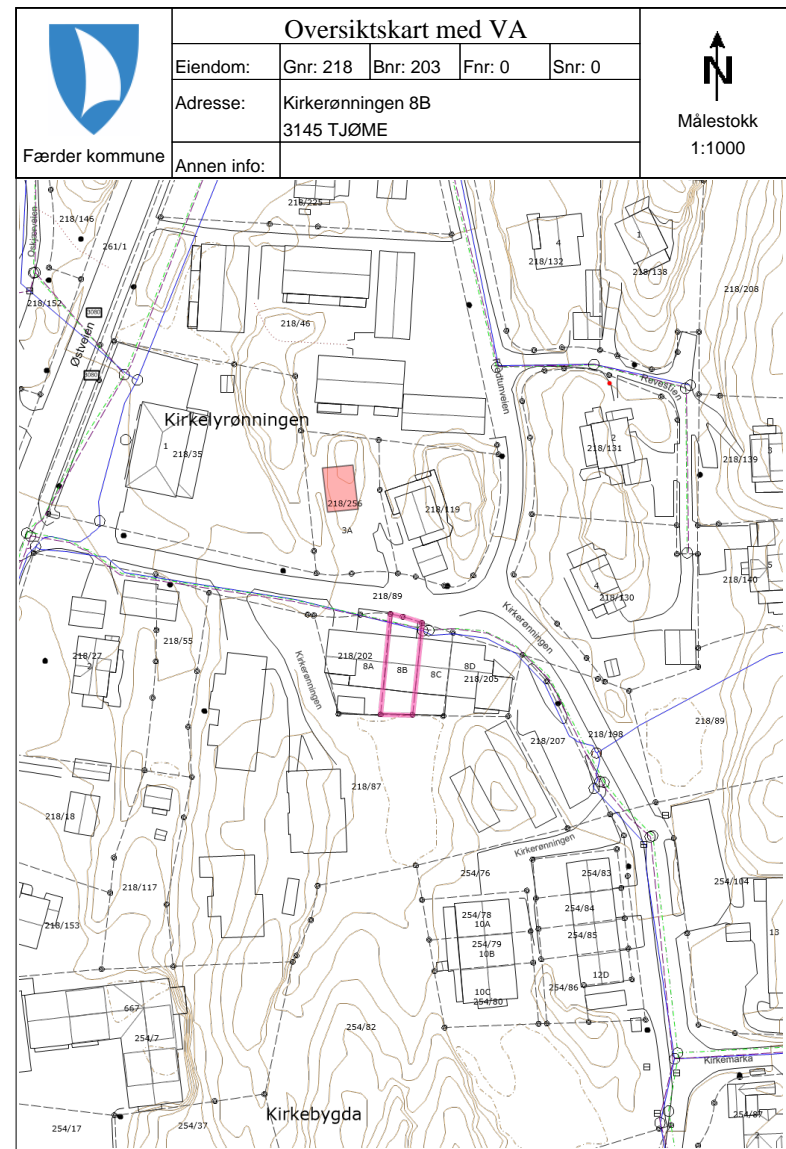
20.02.2026 11:47:41 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Nøyaktig eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Matrikelnummer.
	Bygg og anlegg		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesvegboaks		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		Hovedveg - På bakken - Náværende
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Náværende		Grense for arealformål		Grense for angitt hensynsoner
	Grense for faresoner		Hensyn friluftsliv		Ras- og skredfare
	Boligbebyggelse - Náværende		Sentrumformål - Náværende		Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Náværende
	Veg - Náværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Náværende		KpOmråde gjeldende
	Forsenkningskurve		Høydekurve		

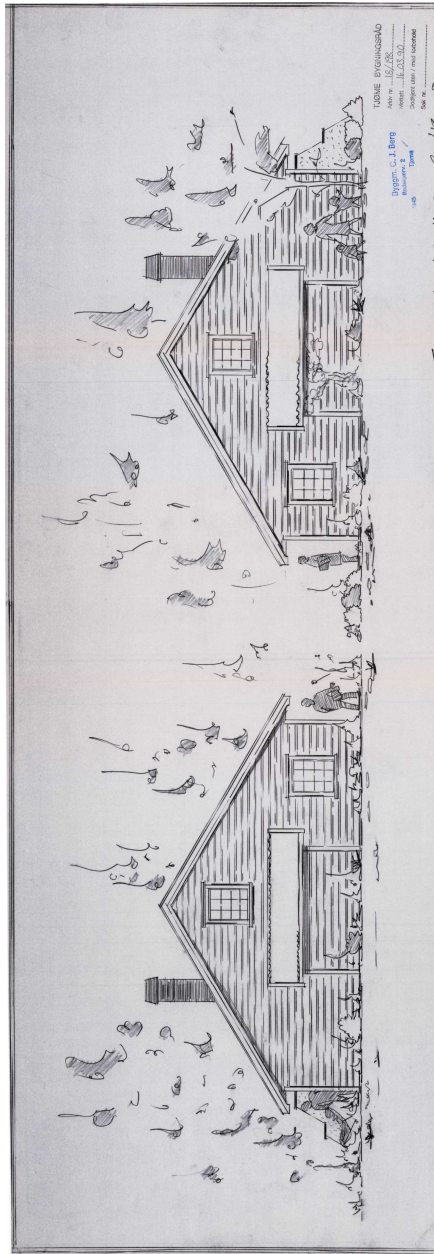
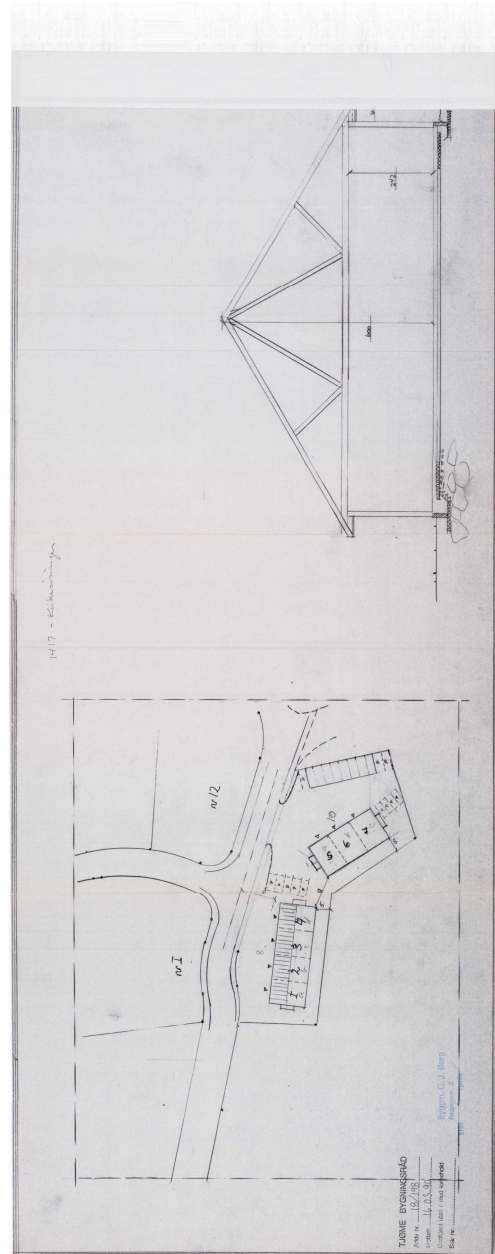
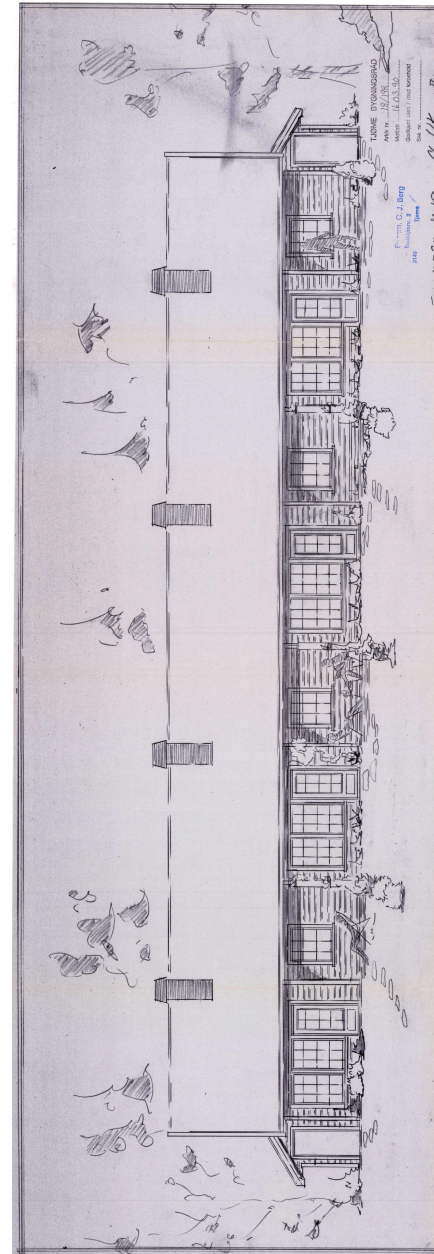
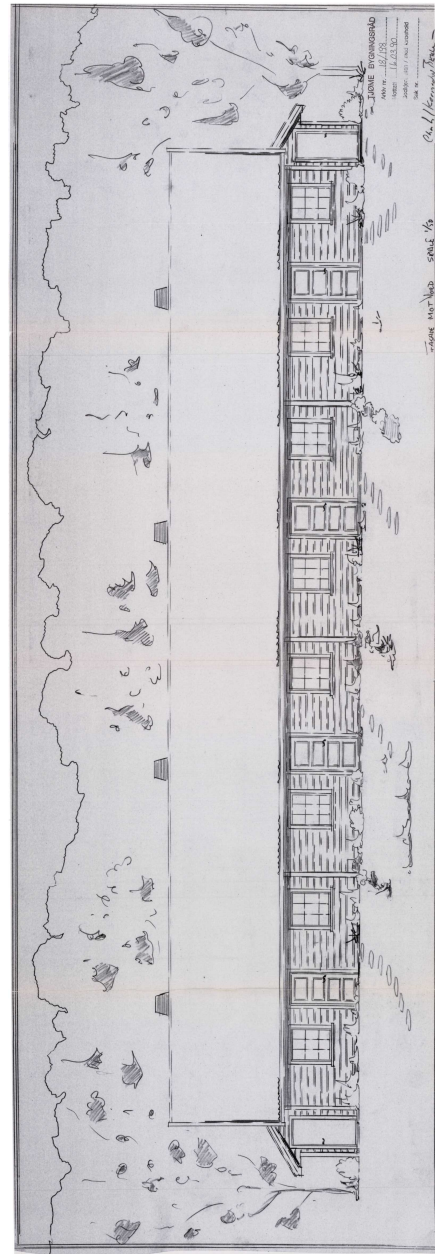
20.02.2026 11:47:41 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

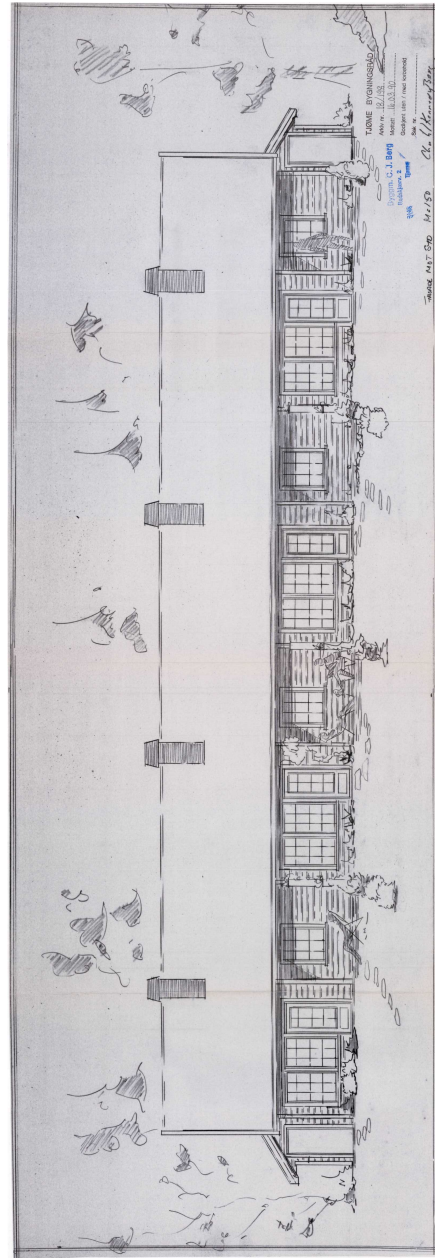
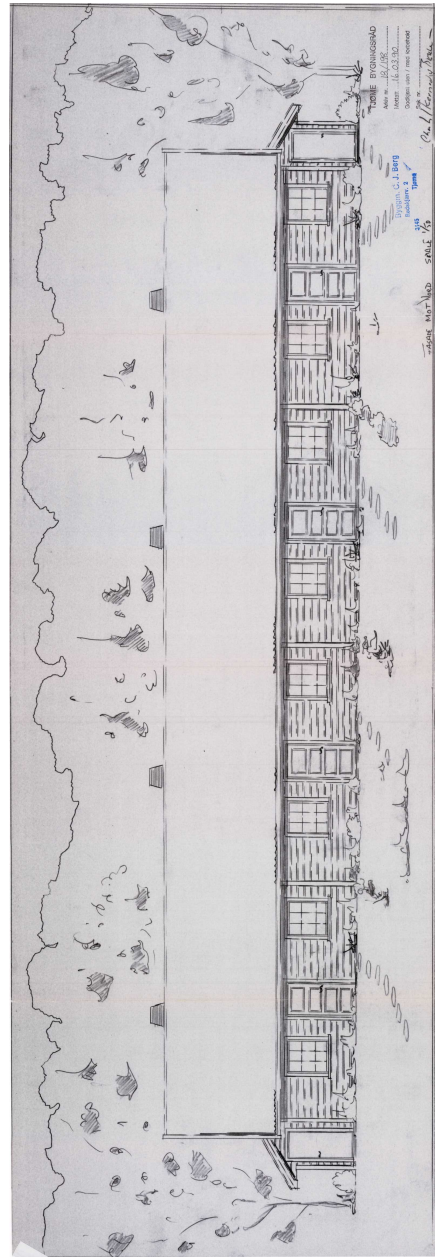
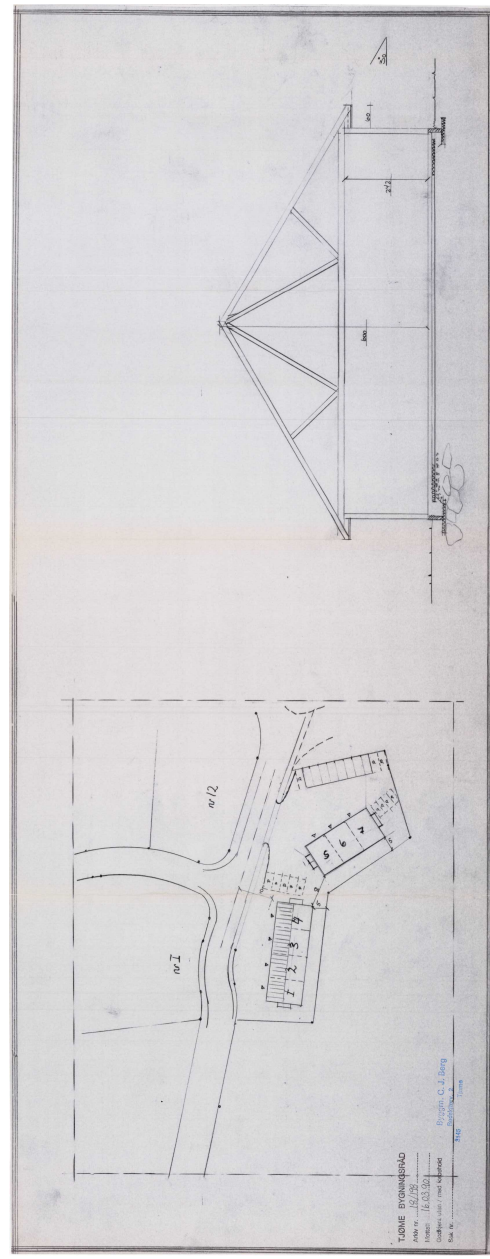
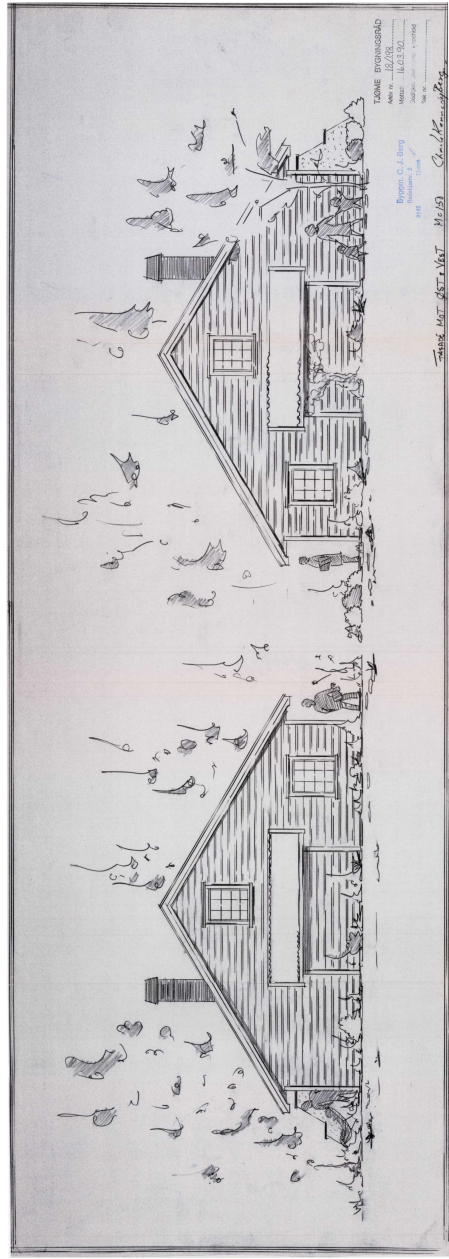
Side 2 av 2

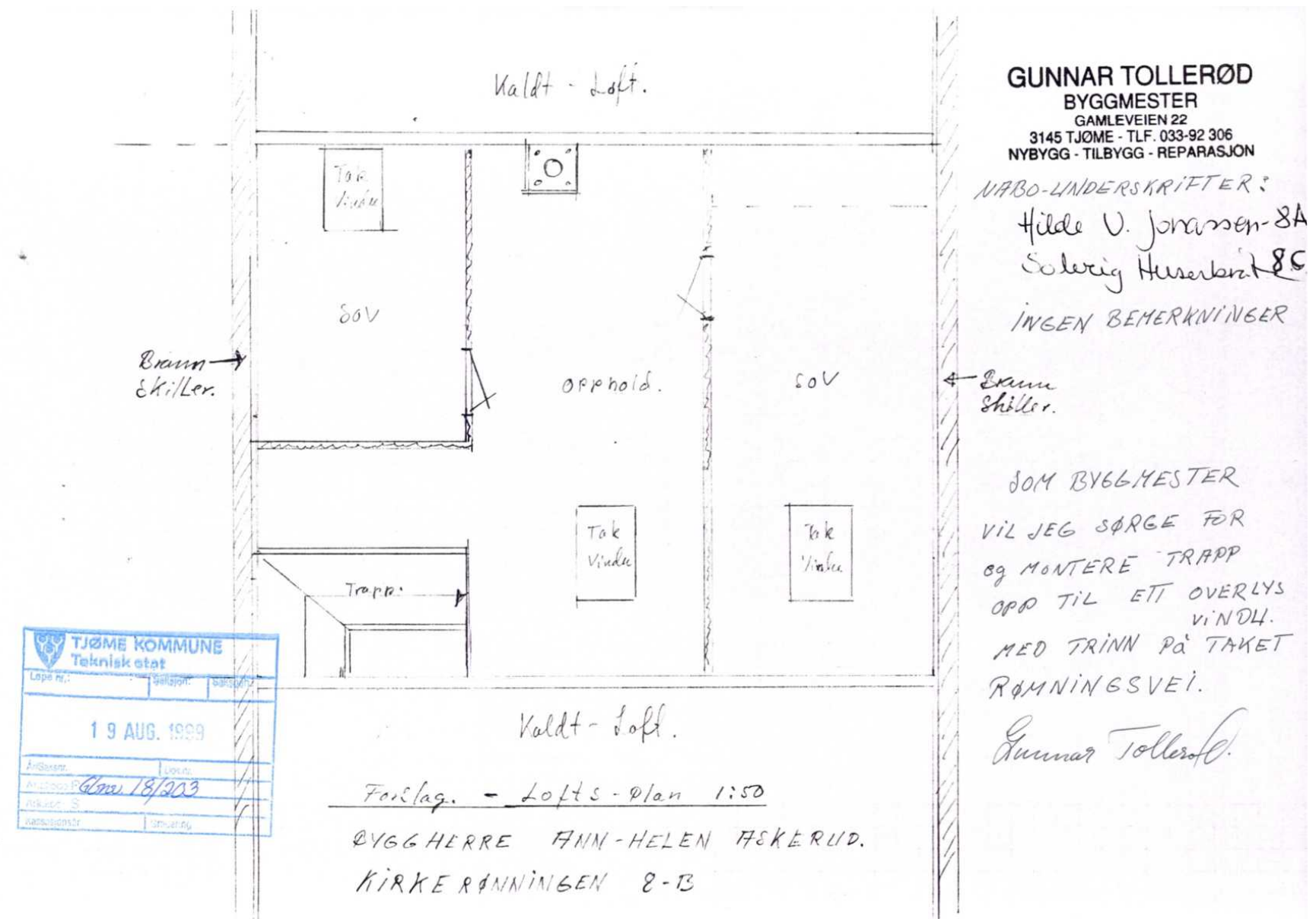
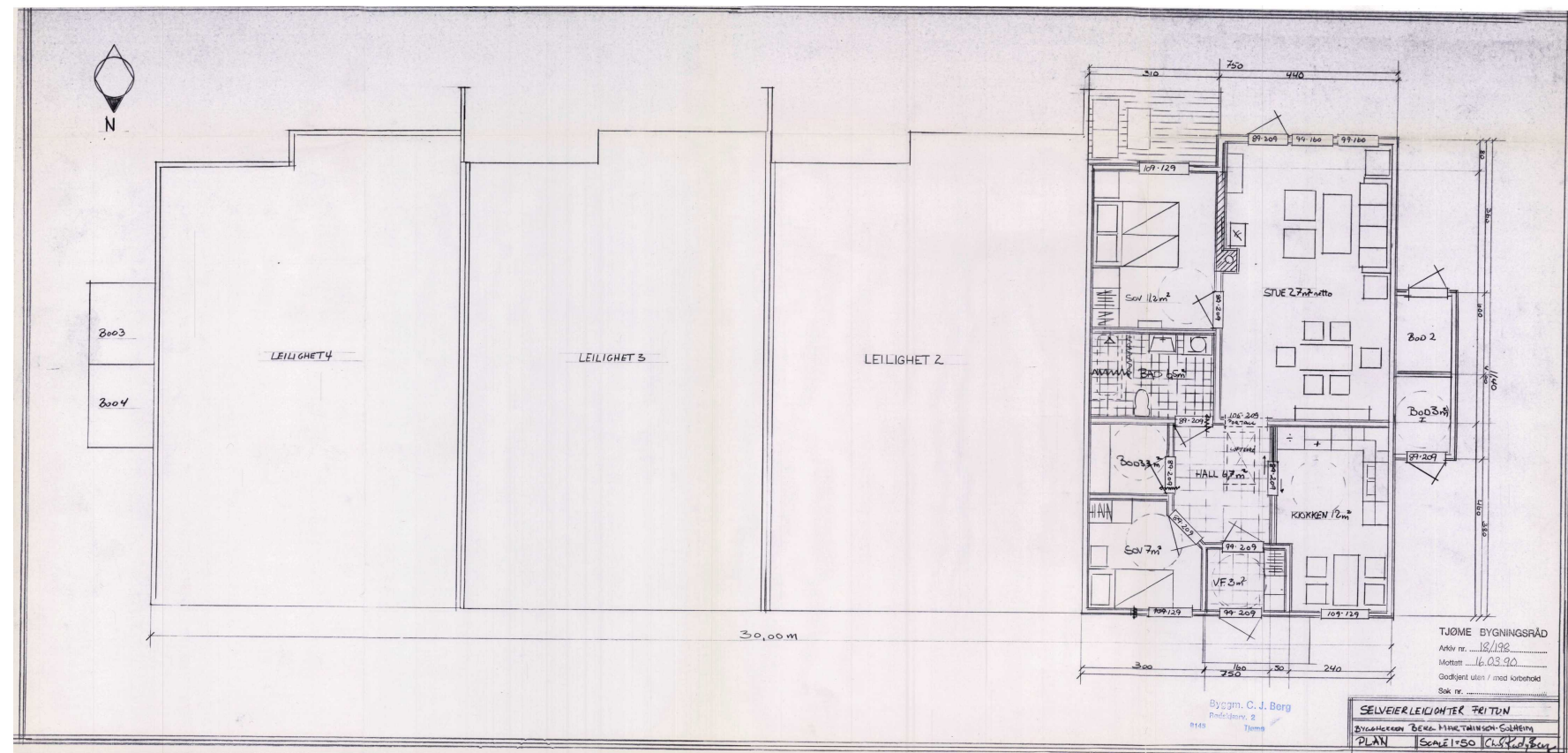


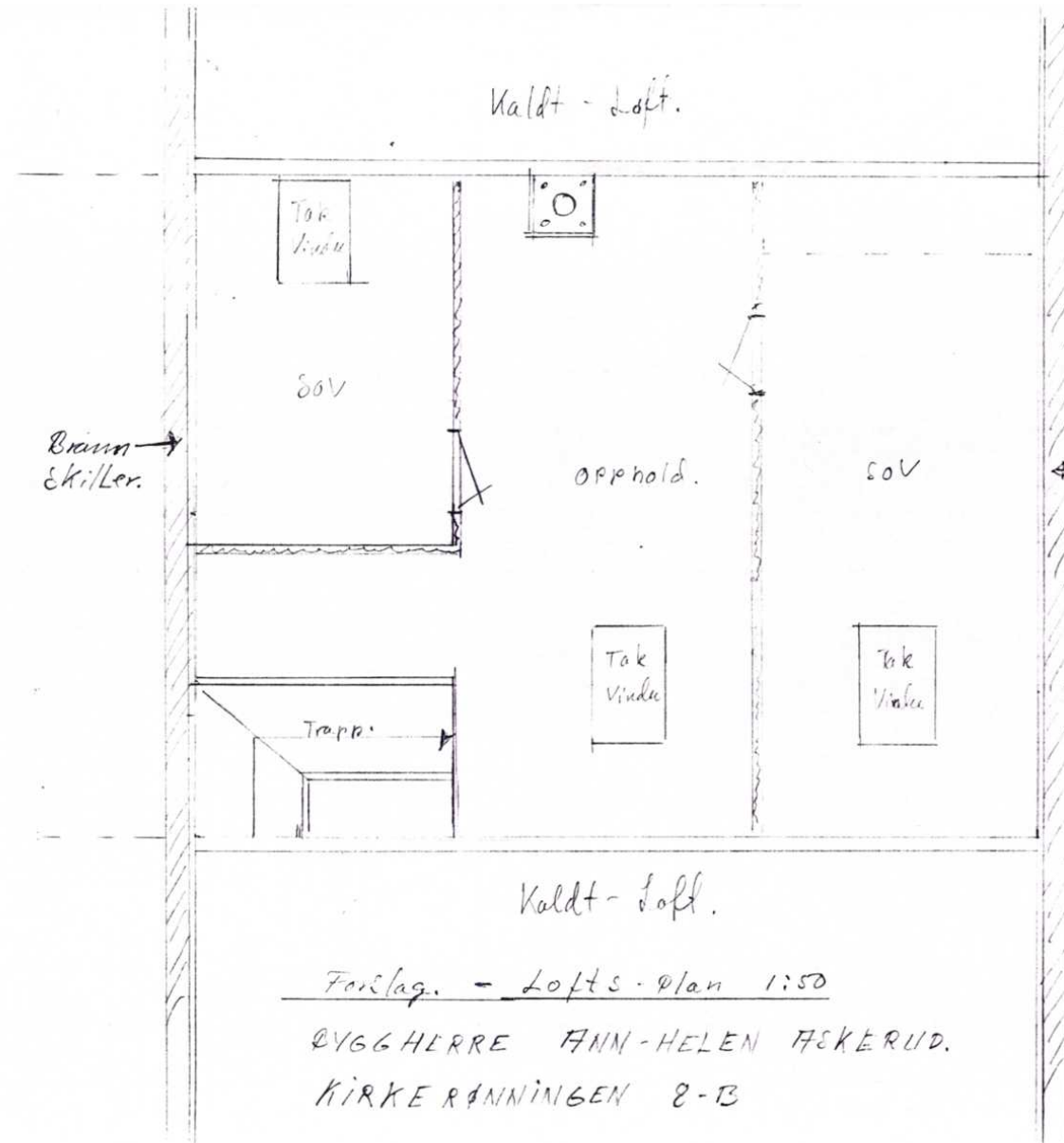
20.02.2026 11:45:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2









GUNNAR TOLLERØD
 BYGGMESTER
 GAMLEVEIEN 22
 3145 TJØME - TLF. 033-92 306
 NYBYGG - TILBYGG - REPARASJON

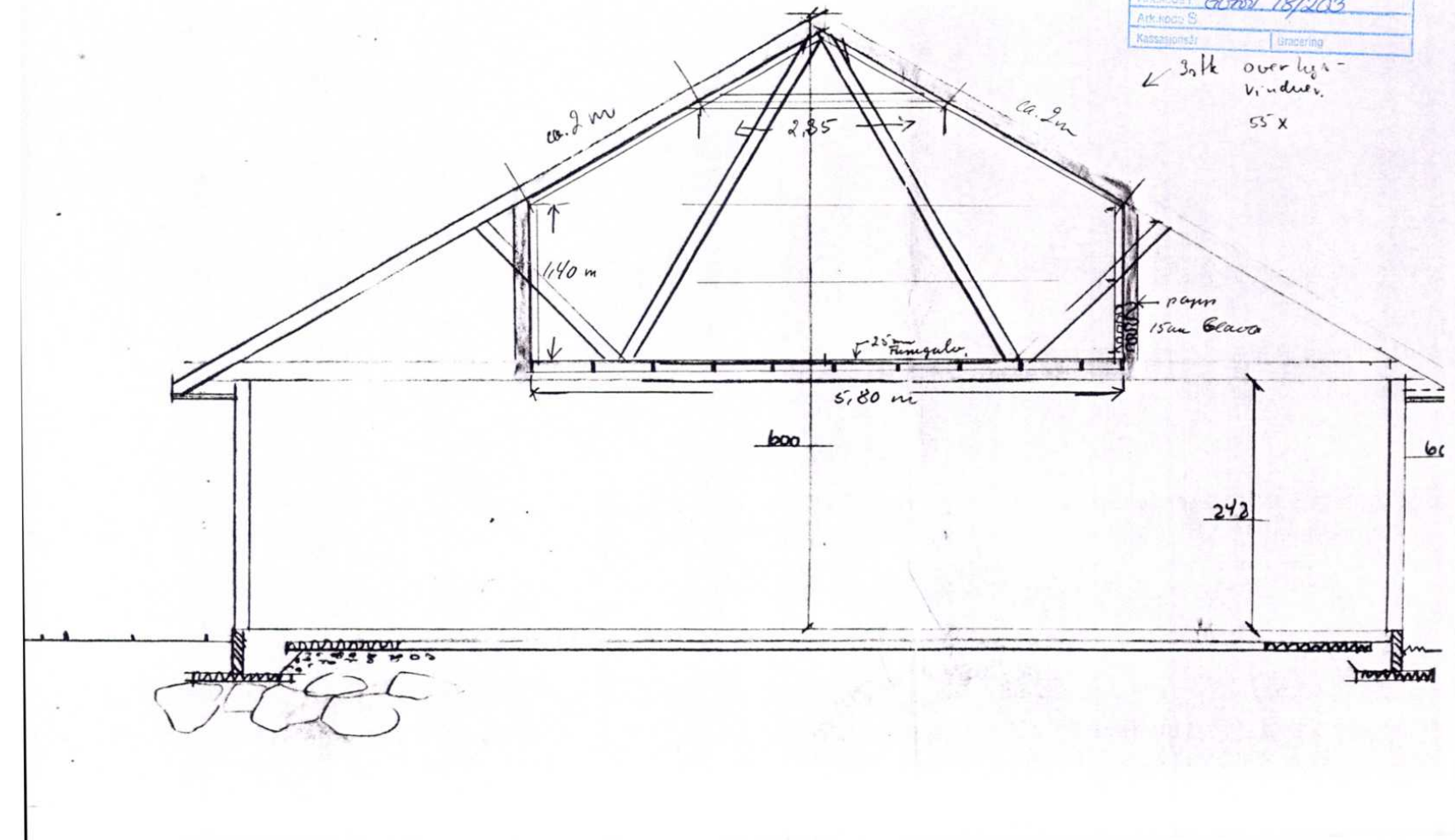
NFBØ-LINDERSKRIFTE
 Hilde V. Jørgensen-8A
 Solerig Husekrant 8C
 INGEN BEMERKNINGER

TJØME KOMMUNE Teknisk etat		
Løpe nr.:	Behandl.:	Saksbehl.:
19 AUG. 1999		
AnSaker:	Utskr.:	
Arkivord P. 6201.18/203		
Arkivord S.		
Kategori:	Gradering:	

Ferlag. - Lofts-plan 1:50
 BYGGHERR FANN-HELEN HSKERUD.
 KIRKERÅNNINGEN 8-B

GUNNAR TOLLERØD
 BYGGMESTER
 GAMLEVEIEN 22
 3145 TJØME - TLF. 033-92 306
 NYBYGG - TILBYGG - REPARASJON

TJØME KOMMUNE Teknisk etat		
Løpe nr.:	Behandl.:	Saksbehl.:
19 AUG. 1999		
AnSaker:	Utskr.:	
Arkivord P. 6201.18/203		
Arkivord S.		
Kategori:	Gradering:	





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, prislamelamper 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/avgrensningskabel 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.

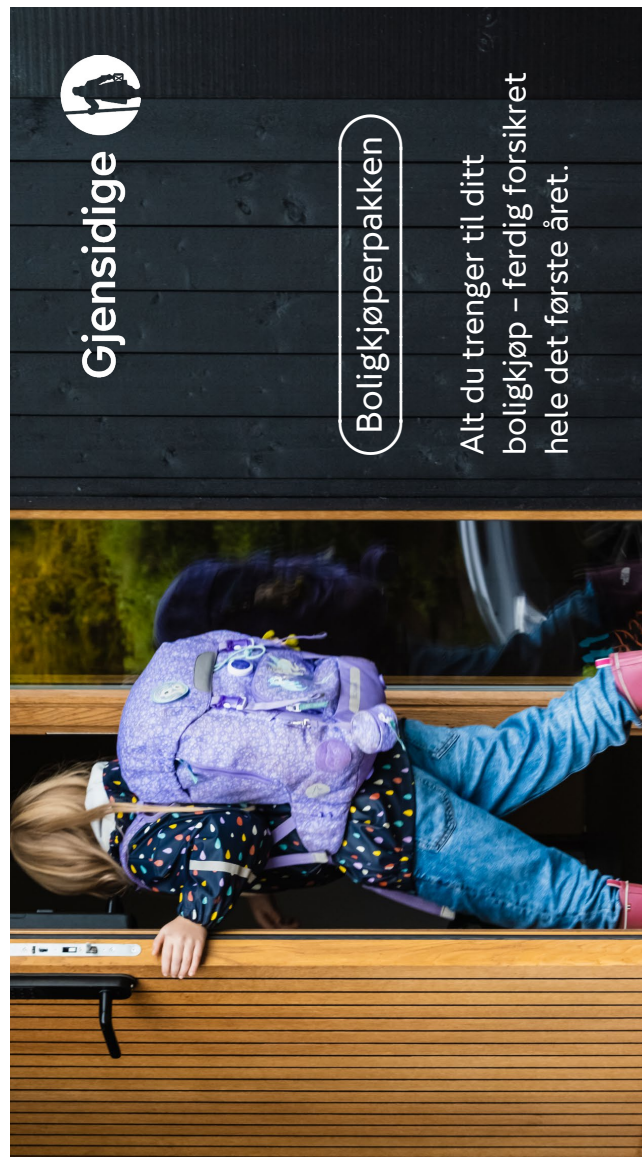
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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. Horisonaldelt 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. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på 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 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.

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.

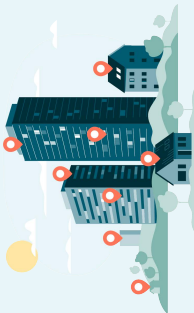
Vite mer? Les her!

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: 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 09.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no