

Mølledammen 30

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

24

Beliggenhet

31

Eiendommen

39

Tekniske dokumenter

Mølledammen 30

Prisantydning	3 600 000
Fellesgjeld	2 263 333
Omkostninger	11 040
Totalpris	5 874 373
Fellesutgifter	13 933 pr. mnd.
Bruksareal	113,0 m ²
BRA-I	108,0 m ²
BRA-E	5,0 m ²
TBA	39,0
Soverom	2
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	4 704 m ²
Byggeår	2007

Kontakt vår megler



Benjamin Mehlum Wilhelmsen

Eiendomsmegler

+47 984 90 810

bw@partners.no

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





Standard

Leiligheten går over to plan og har en gjennomtenkt planløsning som skaper gode soner for både opphold og privatliv.

Fra entréen i hovedetasjen ledes du inn i en lys og romslig stue-/kjøkkenløsning. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Gasspeis i stuen bidrar til en lun og hyggelig atmosfære. Kjøkkenet har moderne innredning med glatte fronter og stein benkeplate, og er utstyrt med integrerte hvitevarer samt vannstoppsystem. Løsningen er både praktisk og stilren, med gode arbeidsflater. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig, vestvendt balkong med svært gode solforhold og nydelig utsikt mot sjøen. Her får du en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. I hovedetasjen finner du også boligens bad, som er flislagt og utstyrt med varmekabler, servant, toalett, dusjløsning, vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Videre inneholder etasjen to soverom av god størrelse, samt en innvendig bod/teknisk rom med praktiske oppbevaringsmuligheter. Via intern trapp kommer du opp til leilighetens øvre plan, som byr på en ekstra stue – et perfekt rom som TV-stue, hjemmekontor eller ekstra oppholdsrom. Herfra er det utgang til leilighetens andre balkong, også denne med svært gode solforhold og flott utsikt. Denne etasjen gir boligen en ekstra dimensjon og fleksibilitet i bruk.

Leiligheten fremstår med gjennomgående pene overflater, med parkett på gulv og malte flater på vegger og tak. Boligen ligger i et bygg fra 2007 og holder generelt god standard både innvendig og utvendig. Det medfølger egen parkeringsplass samt bod i kjeller.



















Beliggenhet

Flott, vestvendt beliggenhet nordvest på Tjøme, rett etter Vrengenbrua. Med sin vestvendte beliggenhet og nærhet til sjøen er eiendommen ypperlig for deg som er glad i sol, sjø og vakker skjærgård. Kun 350 meter unna flott friluftsområde og badestrand. I Tjøme sentrum finnes fasiliteter som dagligvareforretningene Spar, Rema 1000 og Coop Extra, Tjøme Kolonial, vinmonopol, apotek, klesforretninger m.m. Tjøme tilbyr en rekke fritidsaktiviteter for barn og unge, her er det blant annet ridesenter på Verdens Ende, 2 kunstgressbaner på Ormelet, tennisbane, idrettshall på Lindhøy, skateboard bane på Haug og en flott og anerkjent golfbane på Rød. Ikke minst er Tjøme kjent for sine spektakulære naturopplevelser i Moutmarka og for å ha en av Norges mest sannsynlig, flotteste skjærgårder.

Mølledammen 30

Offentlig transport

🚶 Mølledammen Linje 022	1 min 🚶 0.1 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	22 min 🚶 14.4 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	44 min 🚶

Skoler

Brattås skole (1-7 kl.) 156 elever, 13 klasser	8 min 🚶 6.4 km
Lindhøy skole (1-7 kl.) 205 elever, 13 klasser	8 min 🚶 6.5 km
Tjøme ungdomsskole (8-10 kl.) 112 elever, 5 klasser	6 min 🚶 4.7 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 37 klasser	11 min 🚶 8.9 km
Borgheim ungdomsskole	11 min 🚶
Nøtterøy videregående skole 550 elever	11 min 🚶 8.9 km
Færder videregående skole 750 elever	19 min 🚶 13.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



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

Barnehager

Randineborg naturbarnehage (0-5 år)	5 min 🚶
61 barn	0.4 km

Dagligvare

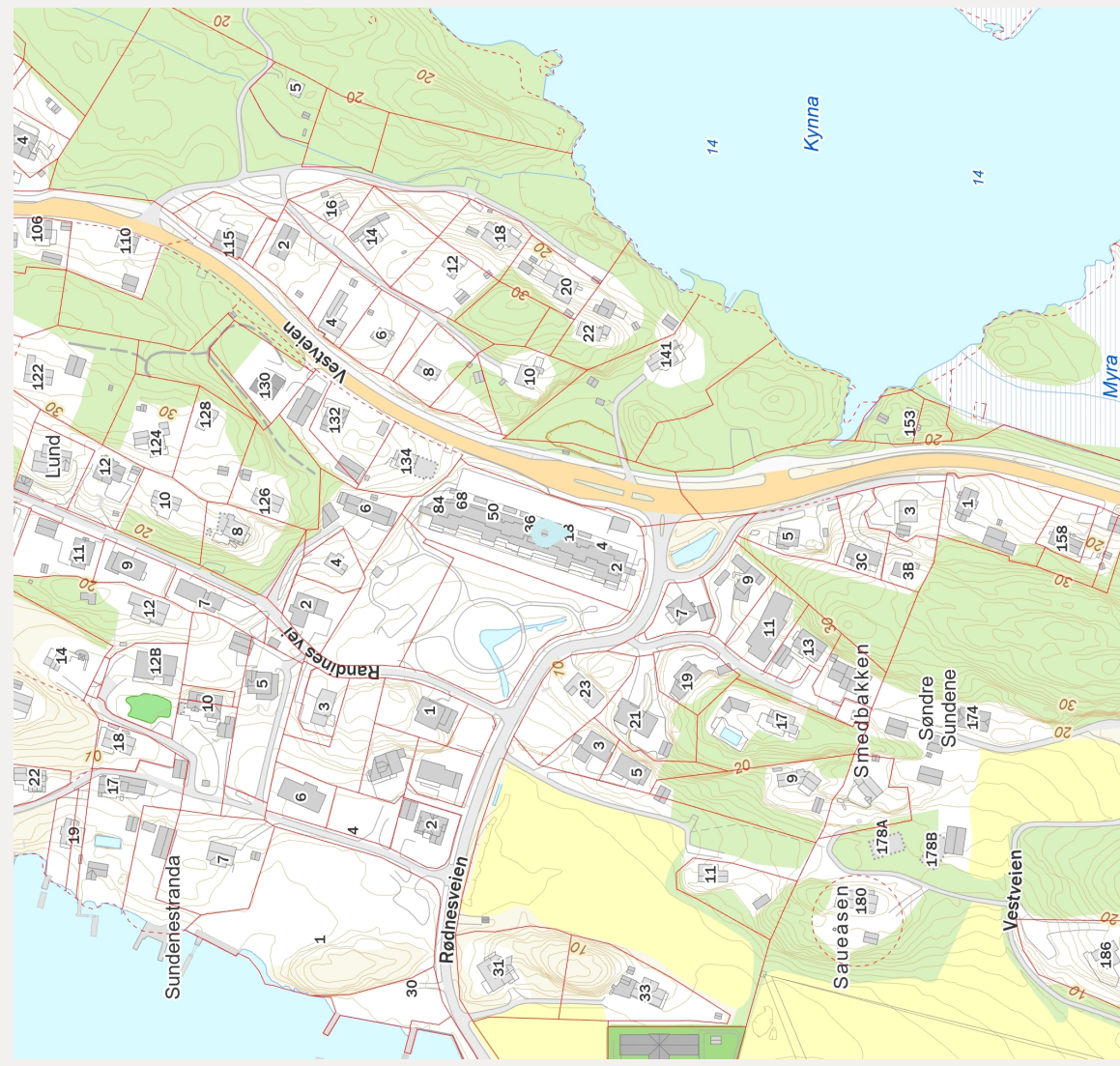
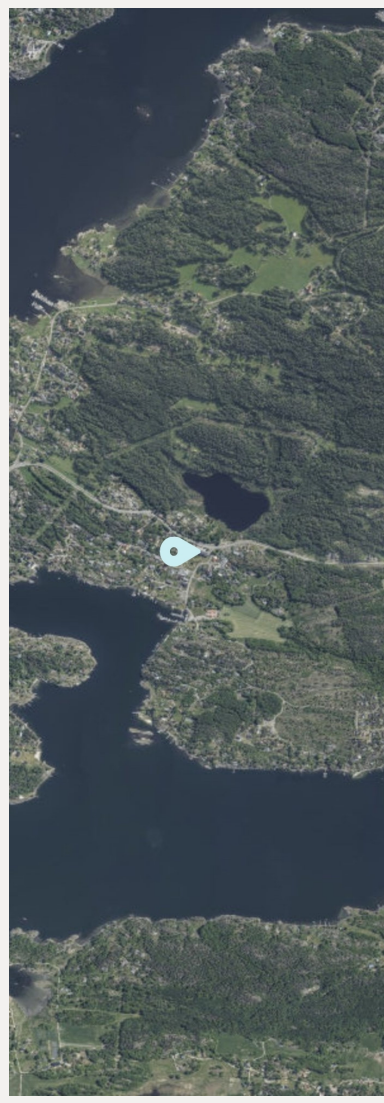
Kiwi Kjøpmannskjær PostNord	4 min 🚶 3 km
Coop Extra Tjøme PostNord, søndagsåpent	6 min 🚶 4.7 km

Sport

Tjøme ungdomsskole gymsal Aktivitetshall	6 min 🚶 4.7 km
Tjømehallen Aktivitetshall	8 min 🚶 6.3 km
Fokus Treningssenter	6 min 🚶
ENERGY Fitness Borgheim	11 min 🚶



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

3. etasje med entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod.
4. etasje med stue og bod.

Parkeringsplass og bod i felles garasjekjeller.

BRA 113,0 m²

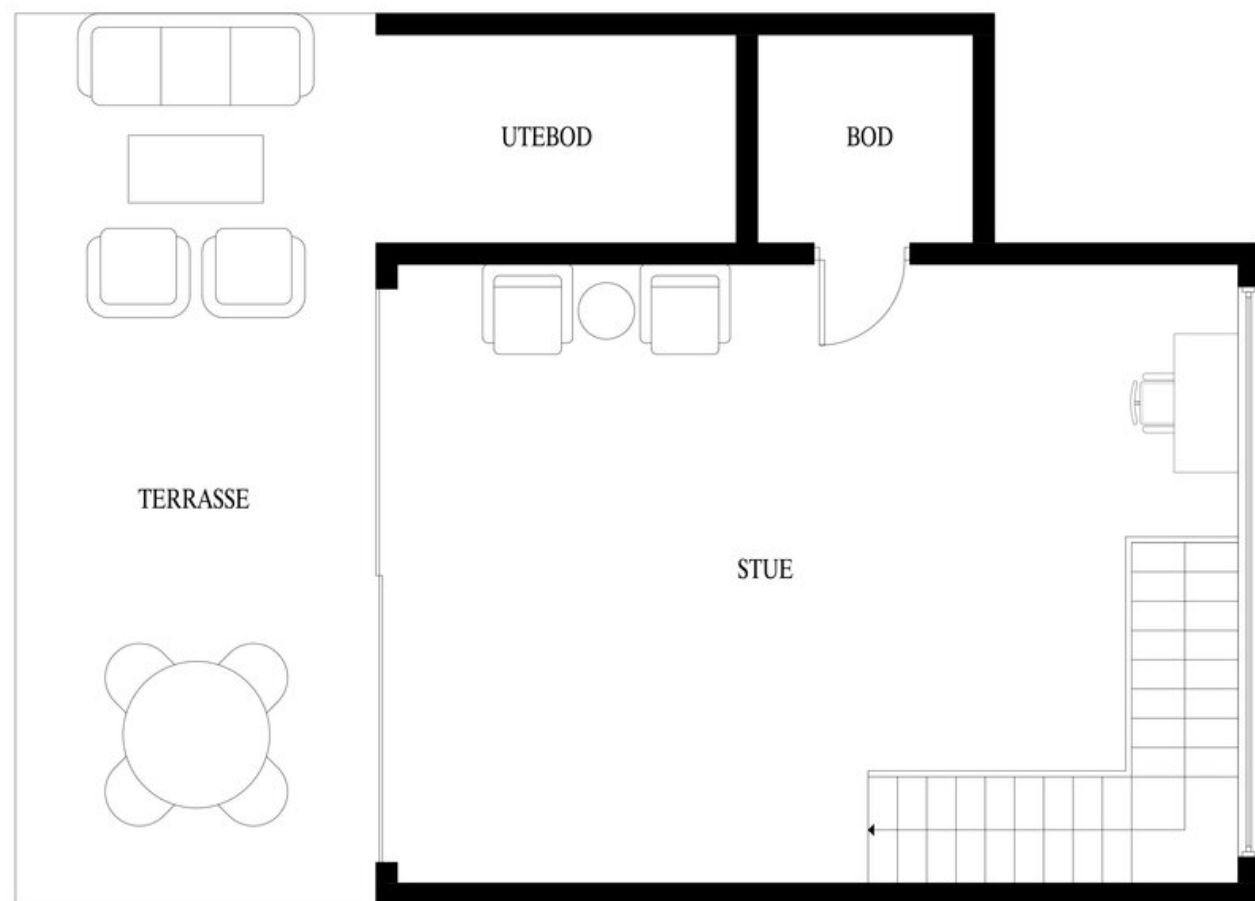
BRA-I 108,0 m²

BRA-E 5,0 m²

TBA 39,0 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: 113,0 m²

- BRA-i: 108,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 39,0 m²

3. etasje:

BRA-i: 83 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

BRA-e: 5 m². Følgende er oppgitt som BRA-e:

Bod i felleskjeller.

TBA: 17 m².

4. etasje:

BRA-i: 25 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Stue og bod.

TBA: 22 m².

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 17.03.2026, 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

Leiligheten har to romslige balkonger – én i hver etasje – begge med vestvendt beliggenhet, svært gode solforhold og en fantastisk utsikt utover sjøen.

Balkongen fra stuen i hovedetasjen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet, med god plass til utemøbler og sosiale sammenkomster. Her er det også elektrisk markise som gir behagelig skjerming på varme dager.

I toppetasjen finner du ytterligere en balkong med tilsvarende gode solforhold og utsikt – et perfekt sted å trekke seg tilbake og nyte rolige kvelder med utsyn over skjærgården.

Borettslagets fellesareal er dekket for hyggelig miljø - både med flott utestue, som brukes til koselige sammenkomster, bocciabane mm.

Her ligger alt til rette for å nyte både sol, sjø og utsikt – gjennom hele dagen.

Adkomst

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

Parkering

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

Byggemåte

Leilighet i bygg fra 2007. Boligen og bygget er i god stand både utvendig og innvendig. Skyvebalkongdøren i 4. etasje flasser maling og er værslitt i overflaten. Ellers er døren i god stand. Innvendige har parkettgulvet noe slitasje og en vannskade i parkettgulvet ved kjøleskapet. Vegger og tak har hele og pene overflater. Ellers er leiligheten i god stand. Det er egen parkeringsplass og bod i kjelleren.

Utvendig

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass i stuen alle vinduer med aluminiumsbekledning utvendig. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre. Det er balkong utenfor stuen i 3. etasje og stuen i 4. etasje. Det er markise med elektrisk styring med fjernkontroll på terrassen nede.

Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er gasspeis i stuen. Peisen er ikke testet. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte formpressede dører.

Våtrom

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

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

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

- Utvendig > Dører.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Utvendig > Andre utvendige forhold.
- Innvendig > Overflater.

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

- Det er en smal sprekk i gangen mellom mur og gipsvegg. Det er ikke gjort tiltak.
- Det var for et par år siden maur på kjøkken under oppvaskmaskin. Etter at det ble sprayet, har vi ikke sett noe maur.
- Markise over altan er slitt og stygg, og kanten foran er delvis avrevet.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen, datert 24.03.2026.

Tomt

Denne tomten er felleseiet - 4704,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Adgang til utleie

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

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med gasspeis i stue samt varmekabler på badegulv.

Energikarakter: D

Energiforbruk foregående år var 6 700 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

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

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 600 000,-

Andel fellesgjeld kr 2 263 333,-

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

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

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 5 874 373,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 2 263 333,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 13 933,- pr. mnd.

Herav:
Lån nr: 9481717365; IN lån 1 - A-konto renter kr. 9 620,-
Lån nr: 9481717365; IN lån 1 - A-konto avdrag 0,-
TV 369,-
Felleskostnad 3 944,-

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

Forretningsfører opplyser at avdragsfrihet opphører i desember 2028 og kapitalkostnadene pr. mnd. vil da øke med avdragsbetaling.

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

Kommunale avgifter

Inkl. i felleskostnader per måned.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett - inkl. i felleskostnader pr. mnd. Alarm og innboforsikring kommer i tillegg. For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 2 263 333,- pr. 11.03.2026. Selskapets totale gjeld er kr. 57 051 668,- pr. 31.12.2025.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 35 538,- pr. 31.12.2025.

Lånevilkår fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr: 94817173653 - Svenska Handelsbanken AB NUF
Type: A
Restsaldo (per 31.12.2025): 57 051 668,-
Innfrielsesdato: 30.06.2062
Terminer pr. år: 4
Type rente: Flytende
Rente: 5,10%

Forretningsfører opplyser at avdragsfrihet opphører i desember 2028 og kapitalkostnadene pr. mnd. vil da øke med avdragsbetaling.

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

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 137 330,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 549 321,00.
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.

Borettslaget

Randineborg Borettslag, Orgnr: 991 879 439
Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS.
Styreleder: Pål Peter Syse.

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

Blant annet følgende ble vedtatt på årsmøtet i 2025:

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
- Styrets godtgjørelse settes til 80 000,-.
- Vedlikeholdsplan er tilgjengelig på Vibbo, med orientering om hva som er beboers ansvar.
- Styret arbeider med å organisere sykkelparkering i borettslaget.
- Utvidet avdragsfrihet på felleslån til 30.12.28 - lån forlenget med 5 år.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

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

Forsikring

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

Regnskap

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

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

Vedtekter og husordensregler

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

Dyrehold

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

Regulering

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

Offentlige planer

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

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

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

Felles pantedokument borettsinnskudd, tinglyst 05.12.2007, dagboknr. 1000805.

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

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

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

Boplikt

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

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Hviteware på kjøkken, frysenskap, frys/kjøøl, vaskemaskin og tørketrommel. Lamper, garderobeskap i soverom og i gang, og hyller og ev. også andre gjenstående møbler. Hagemøbler kan følge med om kjøper er interessert.

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 hviteware 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.

Dødsbo

Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fakkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

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.

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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, flyttforsikring 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

Eiendomsmeglingsforetak 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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

Lov om burettslag (burettslagslova)

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

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

Lov om avhending av fast 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 Einar Torgersen og Eeva Ellen Torgersen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Møllledammen 30. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 208, bnr. 239, andelsnr. 32 i Randineborg Borettslag i Færder.

Vårt oppdragsnummer er 28260081.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 1 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. 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 eiendomsmeglingsforetakene 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

Molledammen 30, 3145 TJØME

22 Mar 2026



Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Molledammen 30	Molledammen 30	

Opplysninger om selger og salgsobjekt
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.
Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Når kjøpte eieren boligen? 2007
Har du kjennskap til feil / eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.
Informasjon om eksisterende husforsikring If Skadeforsikring Naf-53

Informasjon om selger
Selger Torgensen, Matti

Forbehold
Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjennet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjennet. 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? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade
3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller
5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
8 Er det utført arbeid med drenering? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet
9 Har det vært feil på det elektriske anlegget? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

Rør
11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming
14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker
17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort Det er en smal sprekke i gangen mellom mur og gipsvegg. Det er ikke gjort tiltak.
18 Har det vært feil eller gjort endringer på lufsted eller pipe? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr
19 Har det vært skadedyr i leiligheten? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Det var for et par år siden maur på kjøkken under oppvaskmaskin. Etter at det ble sprayet, har vi ikke sett noe maur.

Side 3

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygnings på eiendommen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger
23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
27 Er det utført radonmåling? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nabolaget? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
29 Forvilliger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger
31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
Skriv opplysningene her: Merkise over altan er slit og stygg, og kanten foran er delvis avrevet.

Side 4



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 23706760

Egenerklæringsskjema

Name: **MATTI TORGERSEN** Date: **2026-03-22**

Identification: **MATTI TORGERSEN**

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



Tilstandsrapport

Møllendammen 30, 3145 TJØME
FÆRDER kommune
gnr. 208, bnr. 239
Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 Rapportdato: 24.03.2026 Oppdragsnr.: 22008-1386 Eiendomsverdi ref nr: JY7916

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 takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

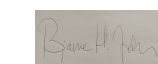


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For 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 forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



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



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 forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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, rekkeverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22008-1386

Befaringsdato: 17.03.2026

Side: 3 av 19

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: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygg fra 2007. Boligen og bygget er i god stand både utvendig og innvendig. Skyvebalkongdøren i 4. etasje flasser maling og er værslitt i overflaten. Ellers er døren i god stand. Innvendige har parkettgulvet noe slitasje og en vannskade i parkettgulvet ved kjøleskapet. Vegger og tak har hele og pene overflater. Ellers er leiligheten i god stand. Det er egen parkeringsplass og bod i kjelleren.

Leilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass i stuen alle vinduer med aluminiumsbekledning utvendig. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre. Det er balkong utenfor stuen i 3. etasje og stuen i 4. etasje. Det er markise med elektrisk styring med fjernkontroll på terrassen nede.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er gasspeis i stuen. Peisen er ikke testet. Boligen har lekkert tretrapp. Innvendig har boligen malte formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

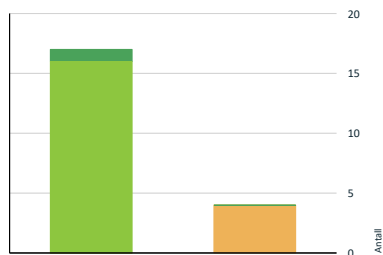
Oppdragsnr.: 22008-1386

Befaringsdato: 17.03.2026

Side: 5 av 19

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.

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

⚠ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

⚠ Utvendig > Dører [Gå til side](#)

⚠ Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

⚠ Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

⚠ Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 22008-1386

Befaringsdato: 17.03.2026

Side: 6 av 19



Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2007

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

101 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass i stuen alle vinduer med aluminiumsbekledning utvendig.



102 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Skyvedøren til balkongen i 4. etasje er noe værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



103 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er balkong utenfor stuen i 3. etasje og stuen i 4. etasje.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekkning.



102 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er markise med elektrisk styring med fjernkontroll på terrassen nede.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Markisen fungerer teknisk, men er slitt og stygg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

INNVENDIG

102 Overflater

Beskrivelse

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

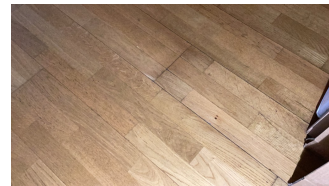
Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er fuktskader i parketten ved kjøleskapet og parkettgulvet på soverom som er benyttet som kontor er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



101 Etasjeskille/gulv mot grunn



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

101 Pipe og ildsted

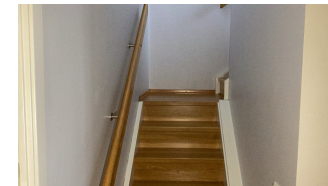
Beskrivelse

Det er gasspeis i stuen. Peisen er ikke testet.

101 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.



101 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte formpressede dører.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

3. ETASJE > BAD



Tilstandsrapport

101 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.



3. ETASJE > BAD

101 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.



3. ETASJE > BAD

101 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

3. ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/ Soverom.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjølfryseskap,oppvaskmaskin,pladetopp,stekeovn og vannstoppsystem.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

1 TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boigen har naturlig ventilasjon. med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

1 TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.



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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegg 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.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2007

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

Ja

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

Nei

- 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?

Tilstandsrapport

Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

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

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 bygteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

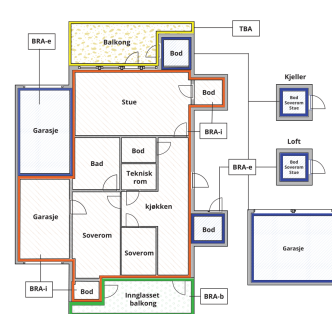
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Innert bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

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

Inglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av inglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)

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

ALH er 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 måling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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

Areal 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 branncelleinnndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller eller kravene i bygteknisk 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?](#)

Mølledammen 30, 3145 TJØME
Gnr Z08 - Bnr Z39
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Arealer

Leilighet					
		Bruksareal BRA m²			
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	83	5		88	17
4. Etasje	25			25	22
SUM	108	5			39
SUM BRA	113				

Romfordeling			
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, soverom, bad, soverom 2, stue/kjøkken, bod	Bod 2	
4. Etasje	Stue, bod		

Kommentar

Eksternt bruksareal BRA-e er: Er bod i kjelleren

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Toal fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM (m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	100	8

Oppdragsnr.: 22008-1386	Befaringsdato:	17.03.2026	Side: 15 av 19

Mølledammen 30, 3145 TJØME
Gnr Z08 - Bnr Z39
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring					
Dato	Til stede	Rolle			
17.3.2026	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør			

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	208	239		0	4704.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Mølledammen 30							
Hjemmelshaver							
Randineborg Borettslag							

Andelsobjekt					
Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter	
/RANDINEBORG BORETTSLAG	991879439			Torgersen Eeva Ellen Marjatta, Torgersen Einar	

Innskudd, pålydende mm	
Andelsnummer	32

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet	Leilighet i 3. etasje i leilighetsbygg.
Adkomstvei	Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering	Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Om tomten	Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng, beplantning, asfalt, plen,

Oppdragsnr.: 22008-1386	Befaringsdato:	17.03.2026	Side: 16 av 19

Mølledammen 30, 3145 TJØME
Gnr Z08 - Bnr Z39
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	
2	08.04.2026	Oppdatert egenerklæring.

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22008-1386	Befaringsdato:	17.03.2026	Side: 17 av 19

Mølledammen 30, 3145 TJØME
Gnr Z08 - Bnr Z39
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSEnivÅ•TILSTANDSGRADER			
<p>• 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.</p> <p>• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.</p> <p>• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:</p> <p>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.</p> <p>ii) Tilstandsgrad 1, TG1:Mindre avvik. Normal situasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.</p> <p>iii) Tilstandsgrad 2, TG2:Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.</p> <p>iv) Tilstandsgrad 3, TG3:Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.</p> <p>v) Tilstandsgrad TGIU:Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.</p> <p>• Ved TGO og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal situasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/fei kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyer.</p> <p>PREISERINGER</p> <p>• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:</p> <p>i) Bad, vaskerom (våtrom)</p> <p>ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.</p> <p>• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.</p> <p>• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.</p> <p>• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.</p> <p>• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.</p> <p>• Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.</p>			
TILLEGGSENDERSØKELSER			
<p>Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.</p> <p>BEFARINGEN</p> <p>Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:</p> <p>• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).</p> <p>• 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.</p> <p>• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.</p> <p>• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.</p> <p>• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.</p>			
Oppdragsnr.: 22008-1386	Befaringsdato:	17.03.2026	Side: 18 av 19

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

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

• Fuktøk: Overfatesøk med egnet søketstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktøk (hulltapping): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt oppforede kjellergulv.

• Normal alttøsegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samskje.vendu.no/W7916>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller oppretten ved taksering av bolig eller frittdisus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

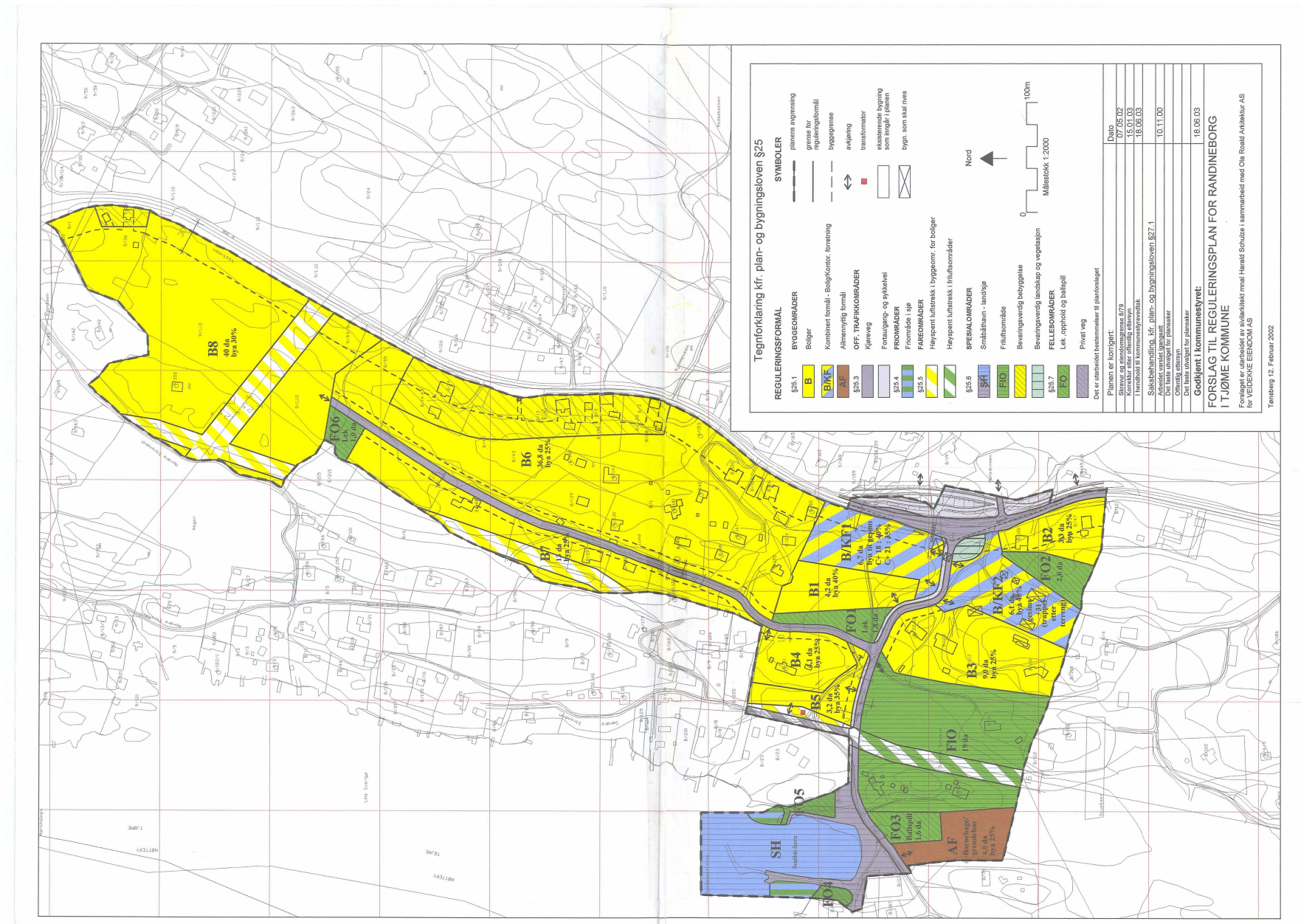
AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som 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 innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får



Reguleringsplan G/S-veg Tjøme kommune Gjervåg nordre - Glennebakken

Reguleringsbestemmelser

Vedtatt av Tjøme kommunestyre 12.12.2007

§1 Planens begrensning

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealene brukes som vist på planen. Det regulerte området omfatter følgende reguleringsformål i h.t. Plan- og bygningslovens §25:

§2 Reguleringsformål

- 2.1 Byggeområder:
Boliger med tilhørende anlegg
- 2.2 Offentlige trafikkområder:
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gang- og sykkelveg
Parkeringsplass
Kollektivanlegg
Bussholdeplasser
- 2.3 Spesialområder:
Privat vei
Frisiktsone ved vei.
Bevaring av bygninger
Annet spesialområde
- 2.4 Fellesområder:
Annet fellesareal for flere eiendommer
- 2.5 Kombinerte formål:
Midlertidig trafikkområde

§3 Felles bestemmelser

- 3.1 Terrengingrep i forbindelse med veianlegget skal skje mest mulig skånsomt. Fjellskjæringer skal utføres med sømboring. Jordskjæringer og fyllinger skal jordslås og tilsås med gress. Bygging av forstøtningsmur skal godkjennes av Tjøme kommune.
- 3.2 Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at det kan skje, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

Side 1 av 3

§4 Byggeområder

- 4.1 Mulig tilleggsareal til boligformål er angitt med skravur. Mindre justeringer av de foreslåtte tilleggsarealer må kunne påregnes som følge av grunnervervsforhandlingene. Dersom arealene ikke blir benyttet til formålet, går arealbruken tilbake til arealstatus iht. gjeldende kommuneplan.

§5 Offentlige trafikkområder

- 5.1 Innenfor reguleringsområdet skal det anlegges riksvei, gang- og sykkelvei, fortau, grøfter og bussholdeplasser, samt forberedes til plass for turistinfo.
- 5.2 Enkelte avkjørsler skal stenges. Disse etableres på nytt enten via gang- og sykkelvei eller privat vei.
- 5.3 Avkjørsler som ikke er vist stengt, skal opprettholdes med atkomst over gang- og sykkelveien.
- 5.4 Gang- og sykkelveg skal ha 2,5 meter asfaltert bredde med 0,25 meter grusskulder på hver side. Ny eiendomsgrense plasseres 0,5 meter utenfor gang- og sykkelvegens fyllingsfot/skjæringsstopp, og minimum 1,5 meter fra gang- og sykkelvegens skulderkant. Der det settes opp forstøtningsmur for å unngå skråningsutslag settes ny eiendomsgrense i innerkant av muren.

§6 Spesialområder

- 6.1 Private veier er eksisterende veier. For parsell Gjervåg nordre-Gjervåg søndre er dette gårdsvei ved profilnummer 250. For parsell Gjervåg søndre-Glennebakken er dette driftsavkjørsel ved profilnummer 50 (til g/bnr. 5/27), atkomstvei ved profilnummer 140 og tilstøtende areal langs gang- og sykkelvegen i nedkant av eiendommene Vestveien 325 (g/bnr. 5/40), Vestveien 327 (g/bnr. 5/17,34) og Glenneveien 1 (g/bnr. 5/105). Nevnte arealer for de tre sistnevnte eiendommer er for å ivareta og videreføre dagens situasjon mht. parkering på egen eiendom. Videre sydover er det Glenneveien ved profilnummer 280, gårdsvei ved profilnummer 460 og avkjørsler til gang- og sykkelvegen ved profilnummer 500, 535, 580 og 620 (til g/bnr. hhv. 5/23, 5/29, 5/18 og 5/22).
- 6.2 I frisiktsone ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.
- 6.3 Ved Glenneveien skal eksisterende kiosk bevares. Denne kan om nødvendig flyttes noe vekk fra gang- og sykkelveien.

§7 Fellesområder



- 7.1 Nederst i Glenneveien, på areal mellom den eksisterende og omlagte Glenneveien (tilhørende eiendommen Glenneveien 3, g/br. 5/26) skal det være felles areal for postkasser tilhørende eiendommene i nærheten, også fritidseiendommene.

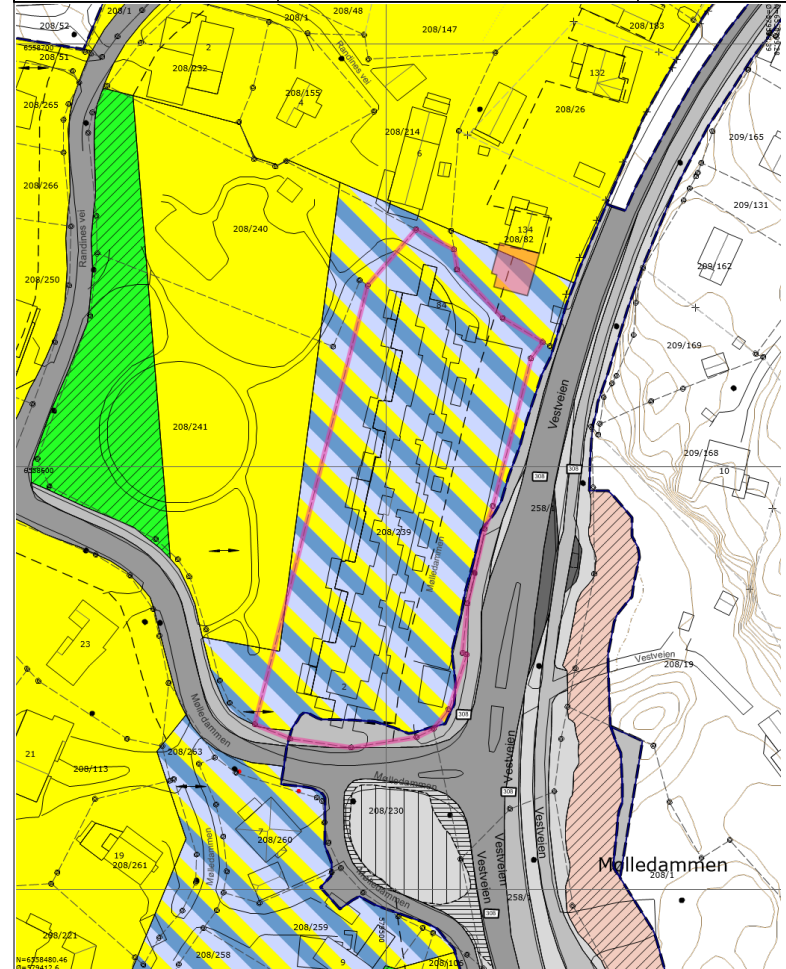
Side 2 av 3

§8 Kombinerte formål

- 8.1 Området som er markert som midlertidig trafikformål skal ikke innløses. Statens vegvesen erverver tillatelse til å disponere disse områdene til mellomlagring av matjord og andre løsmasser under anleggsperioden.
- 8.2 Etter anleggsperioden skal disse områdene føres tilbake til opprinnelig situasjon.

Side 3 av 3

 Færder kommune	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 208	Bnr: 239	Fn: 0		Sn: 0
	Adresse:	Mølledammen 30 3145 TJØME, m.fl.				
	Annen info:	Gang- og sykkelvei Vrengen-Glenne				



09.03.2026 14:41:40 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

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

09.03.2026 14:41:40 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

Sist korrigert i henhold til kommunestyrets vedtak 18.06.03

§1
Bestemmelsene er del av reguleringsplan datert 12.02.02, sist korrigert 15.01.03. Innenfor planens avgrensning er arealet i medhold av §25 i plan- og bygningsloven regulert til:

§25.1 BYGGEOMRÅDER
- boliger **B**
- kombinert formål - bolig/forretning/kontor **B/FK**
- allmenntillegelig formål (barnehage/grendehus) **AF**

§25.3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- kjøreveg
- fortau

§25.5 FAREOMRÅDER
- høyspent luftstrek

§25.6 SPESIALOMRÅDER
- småbåthavn (land/sjø) **SH**
- friluftsområde **F10**
- bevaringsverdig bebyggelse
- bevaringsverdig landskap og vegetasjon

§25.7 FELLESONRÅDER FO
- lek, opphold
- privat veg

§2 BYGGEOMRÅDER

BFK1 og BFK2
Begge områder er regulert til kombinert formål bolig-/forretnings- og kontorbebyggelse. Det kan bygges inntil 3000m² forretnings- og kontorbebyggelse innenfor områdene samlet. Endelig lokalisering av forretning-/kontorbebyggelse (i B/FK1 eller i B/FK2, eller i begge) fastlegges senest i forbindelse med rammesøknad (kfr. krav om situasjonsplan under).

Det skal etableres 2 parkeringsplasser pr. bolig over 70m² og 1 plass pr. bolig under 70m². For forretnings-/kontorbebyggelsen skal det etableres 1 parkeringsplass pr. 50m² brutto areal. Bya (bebygget areal) er angitt under for begge områder, eksklusiv forretning under terreng. Bebyggelsen i begge områder oppføres med flatt tak/takterrasse og utformes i sammenheng.

I B/FK1 kan bebyggelsen oppføres med byggehøyde (gesims) inntil c 21. Bya er opp til gesims c 18: 40% og herfra til gesims c 21: 35%. I B/FK2 kan bebyggelsen oppføres med byggehøyde (gesims) inntil c 31, trappet ned etter terrenget mot avkjøring til riksvei. I begge områder tillates, for hver enkelt bolig, tilbaketrukket trappe-/takhus inntil 25m² og byggehøyde inntil 2.5m over gesims.

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

B1
Bebyggelsen utformes i sammenheng med område B/FK1 og kan oppføres med byggehøyde (gesims) inntil c 21. For den enkelte bolig tillates tilbaketrukket trappe-/takhus inntil 25m² og byggehøyde inntil 2.5m over gesims. Bya er 40%. Det skal etableres 2 parkeringsplasser pr. bolig over 70m² og 1 plass pr. bolig under 70m².

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

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

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

B5
Det kan oppføres frittliggende boligbebyggelse. Bya for den enkelte tomt er 35%. Det skal etableres 2 parkeringsplasser pr. bolig. Før det gis tillatelse etter §93 i PBL skal det foreligge tomtedeling for området, som også viser bebyggelsens utforming og plassering, og kulturminner. Planne skal godkjenes av det faste utvalget for plansaker.

B2, B3, B4, B6 og B7
Det tillates fortetting som frittliggende boliger. Bya for den enkelte tomt er 25%. Det skal etableres to parkeringsplasser pr. bolig.

B8
Bya for området som helhet er 30%. Før det gis tillatelse etter §93 i PBL skal det for hele området foreligge godkjent bebyggelsesplan etter §28-2 i PBL.

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

§3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

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

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

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

§4 SPESIALOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

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

BEVARINGSVERDIG LANDSKAP

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

§5 FAREOMRÅDER

I området kan det ikke oppføres bebyggelse for varig opphold. Det tillates oppført garasje/bod inntil 50m² brutto grunnflate innefor området. Minste avstand fra bygningsdel til høyspent luftstrek skal være 5m.

§6 FELLESOMRÅDER

I område F01 skal det anlegges lekeplass for nye boliger i B/FK1, B/FK2, B1, B5 og B6. Arealen skal være opparbeidet og sikret med gjerde mot kjørevei før bebyggelsen i de nevnte områdene tas i bruk. I område F03 opparbeides ballplass. Områdene F04 og F05 er badeplasser. F05 rehabiliteres som badeplass. Fra område F02 skal det etableres gangvei/-sti til hovedadkomstvei. Gangveien skal inngå i situasjonsplanen for område BFK2 (kfr. §2). F06 er felles lekeplass for områdene B6 og B7.

§7 FREDETE KULTURMINNER

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

§8 FELLESBESTEMMELSER

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

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

Vedtatt i Kommunestyret - 18.06.2003:

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

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

Endring av reguleringsbestemmelsene:

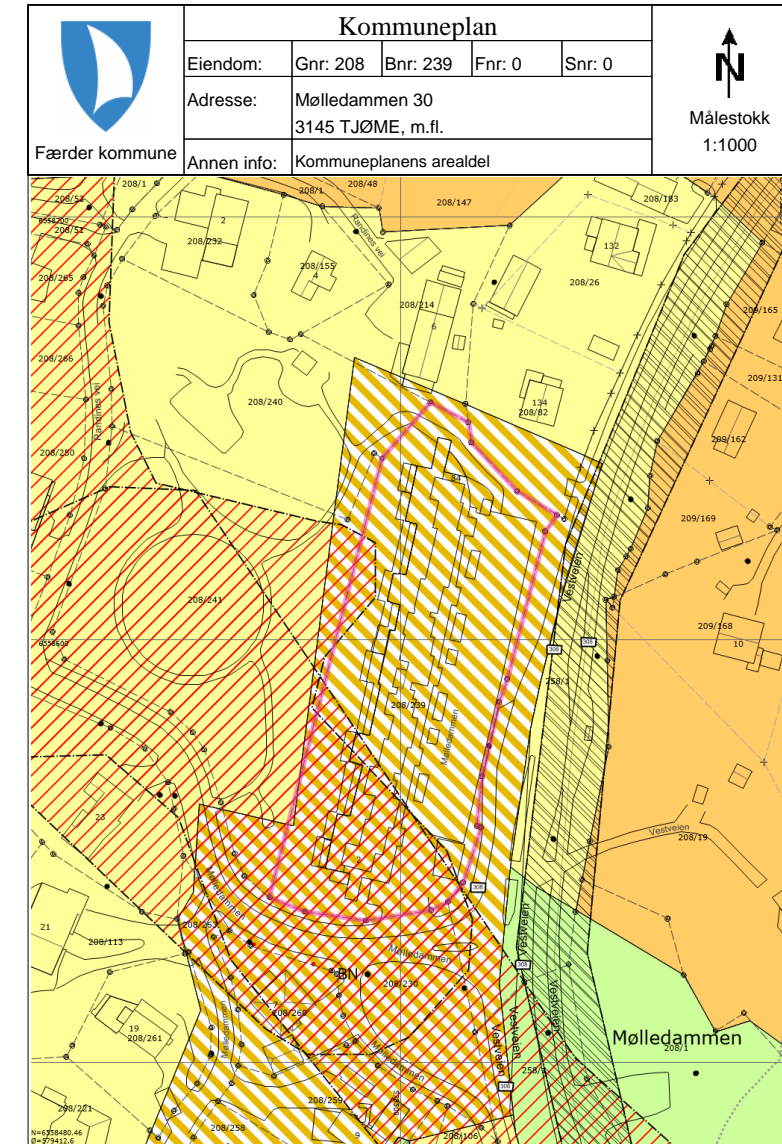
Arkitektens forslag til nye bestemmelser for område B/FK1 justert slik at maksimal gesimshøyde blir C21. Samt arkitektens forslag til B/FK2 beholdes uforandret.

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

Med hilsen

Hoa Thi Tran
Avdelingsingeniør

Postadresse TJØME KOMMUNE	Besøksadresse Kommunehuset	Telefon +47 33 06 78 00	Telefaks +47 33 06 78 01	Foretaksregisteret NO 964 952 345
Redsgata 36	E-postadresse	2560 07 17025		Bankkonto skatt 7855 05 07233
N-3145 TJØME				



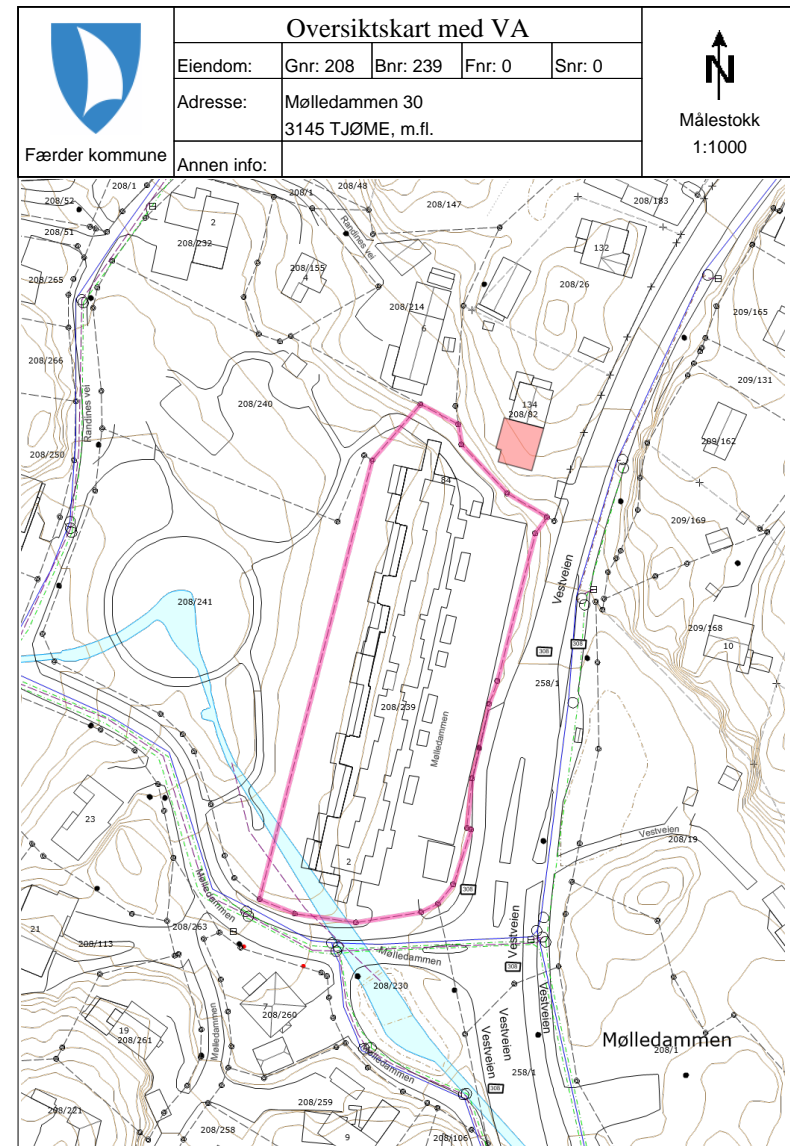
09.03.2026 14:41:58 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Strandlinje vassdrag		Annen sikring		Sirkeleieendom
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.		Diverse
	Gateløys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkkant
	Vegdekkkant på bru		Traktorveg		Husnummer
	Fylkesvegboaks		Fylkesveg gatenavn		Kommunalveg gatenavn
	Privatveg gatenavn		KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseOmråde
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål
	Grense for angitt hensynsoner		Grense for faresoner		Grense for sikringsoner
	Hensyn friluftsliv		Ras- og skredfare		Flomfare
	Andre sikringssoner		Boligbebyggelse - Nåværende		Fritidsbebyggelse - Nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Elvekant		Forsenkningskurve		Høydekurve

09.03.2026 14:41:58 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2




09.03.2026 14:40:24 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		

09.03.2026 14:40:24 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



Tjøme kommune
virksomhet miljø og utvikling

Saksbehandler: Hilde Støgen
Direkte telefon: 33 06 78 84
Vår ref.: 07/10628
Arkiv: CG-B1, FA-L42
Deres ref.:
Dato: 03.12.2007

Ola Roald AS Arkitektur
Postboks 274, Sentrum,
3101 TØNSBERG

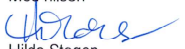
Mølledammen - 8/239 - Ferdiggattest

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

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

Vedtatt/tillatelse	Søknad datert
Tillatelse etter søknad	

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

Med hilsen

Hilde Støgen
tekniker

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

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

Deres ref.: 28260081 Vår ref.: 3317-1-32 Dato: 11.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Randineborg I Borettslag
Organisasjonsnr: 991879439
Andelseier: Torgersen (bo), Einar
Medeier:
Leilighetsnummer: 32
Adresse: Mølledammen 30, 3145 TJØME
Andelsnummer: 32
Gnr: 208
Bnr: 239
Borettsinnskudd: Kr. 970 000,00,-

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94817173653
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,10%
Restsaldo: 57 051 668,00
Innfrielsesdato: 30.06.2062
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja
Avdragsfrihet til og med desember 2028

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 13 932,17,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9481717365; IN lån 1 - Akonto renter	9 619,17	
Lån nr: 9481717365; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
TV	369,00	
Felleskostnad	3 944,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre hestelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 315,-
Fradragsberettigede kostnader:	123 269,-
Annen formue:	35 538,-
Gjeld:	2 263 333,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånernummer:	94817173653
Restsaldo:	2 263 333,00
Kapitalkostnader:	9 177,79
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i desember 2028 og kapitalkostnadene pr mind. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 263 333,00,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Beate Karterud-Ødegaarden pr. e-post: beate.karterud@OBOS.NO eller telefon: 33 30 94 06.

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

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

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2.2 Sameie i andel

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

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

2.3 Overføring av andel

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

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

3. Boret og bruksoverlating

3.1 Boretten

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

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

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

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

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

3.2 Bruksoverlating

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5.1 Mislighold

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

5.2 Pålegg om salg

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

5.3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6.1 Felleskostnader

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

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

6.2 Borettslagets pantessikkerhet

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

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

7. Styret og dets vedtak

7.1 Styret

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

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

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

7.2 Styrets oppgaver

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

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

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

7.3 Styrets vedtak

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

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

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

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

7.4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

8.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8.5 Møteledelse og protokoll

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

8.6 Stemmerett og fullmakt

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

8.7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9.1 Inhabilitet

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

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

9.2 Taushetsplikt

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

9.3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10.1 Vedtektsendringer

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

10.2 Forholdet til borettslovene

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

MILJØ OG TRIVSEL I RANDINEBORG BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 29.04.2010

Formål

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

1. Innledning

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

2. Generelle ordensregler

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

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

3. Regler om ro i leilighetene

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

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

4. Dyrehold

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

5. Søppel

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

6. Bilplasser og garasjeanlegg

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

7. Andelseiers forpliktelser

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

8. Utleie/frameleie

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

9. Avslutning

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

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 213 326,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Protokoll til årsmøte 2025 for RANDINEBORG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 991879439

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 28

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Pål Syse er valgt.
✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Lise Danielsen foreslått. Som protokollvitner ble Jorunn Madsen foreslått.
✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

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

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 80 000,-
✓ Vedtatt.

7. Vedlikeholdsplan

Lasse Jonassen

Styrets innstilling

Lasse Jonassen legger ut forslag til vedlikeholdsplan på Vibbo,

med orientering om hva som er beboers ansvar.

Forslag til vedtak:
Orientering
✓ Vedtatt.

8. Sykkelparkering

Fremmet av: Ulf Carlsen

Er det mulig å organisere sykkelparkeringen bedre? Helårsparkering.

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

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

Styrets innstilling

Styret jobber videre med dette.

Forslag til vedtak:
Organisere sykkelparkering
✓ Vedtatt.

9. IN-ordning, beslutningssak

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

Forslag til vedtak:
Utvidet avdragsfrihet til 30.12.28, lån forlenget med 5 år.
✓ Vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Pål Peter Syse

Følgende stilte til valg:

Pål Peter Syse

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ulf Carlsen

Følgende stilte til valg:

Ulf Carlsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Randi Glomsrud

Lasse Jonassen

Følgende stilte til valg:

Randi Glomsrud

Lasse Jonassen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

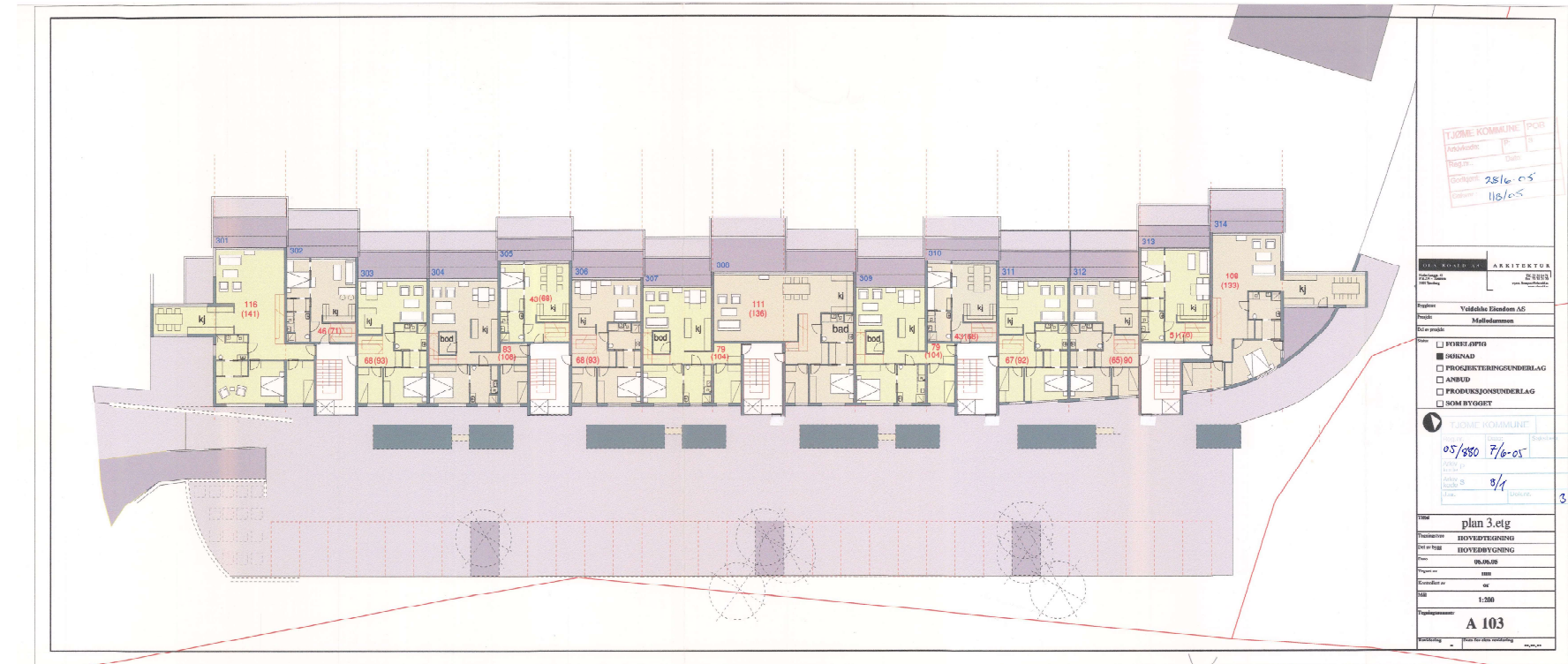
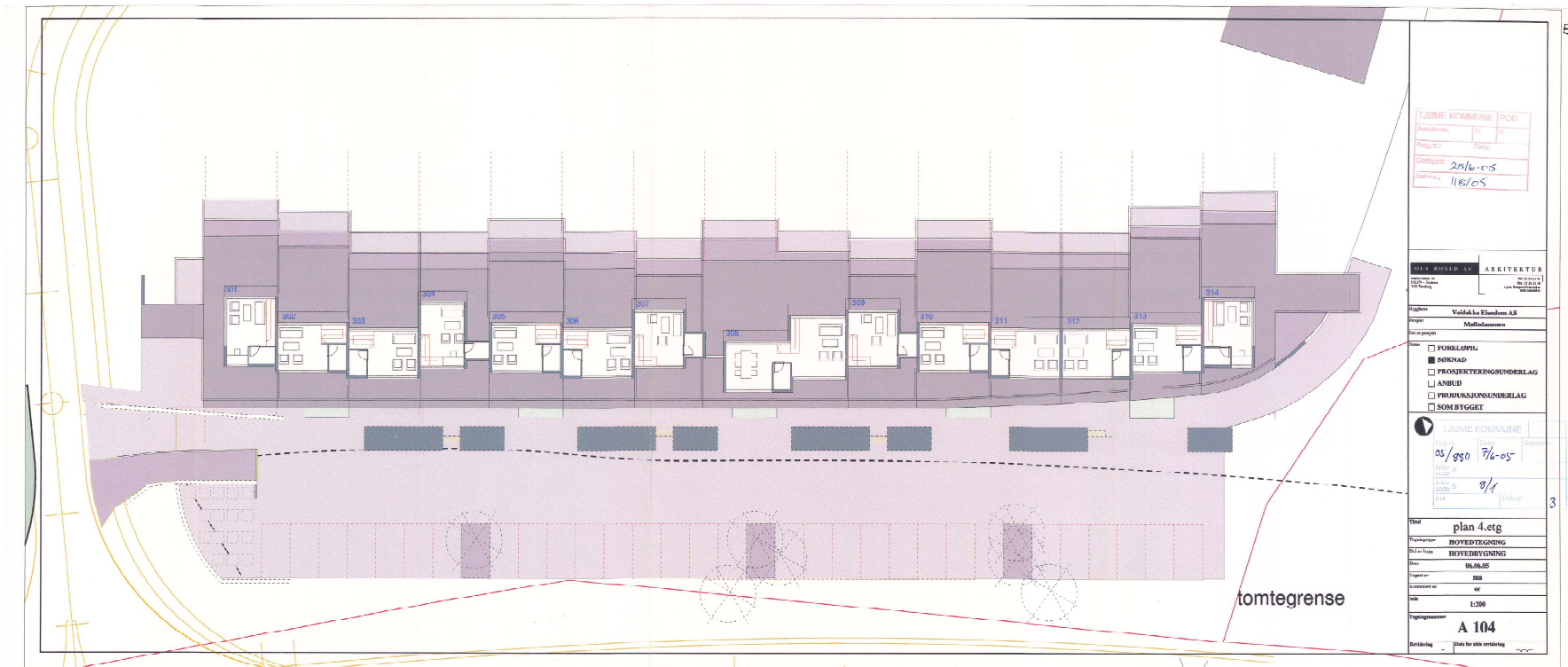
Marius Evensen

Turid Tafjord

Følgende stilte til valg:

Marius Evensen

Turid Tafjord





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 avhendning 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 musikk-anlegg 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. AVTREKKS-VIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

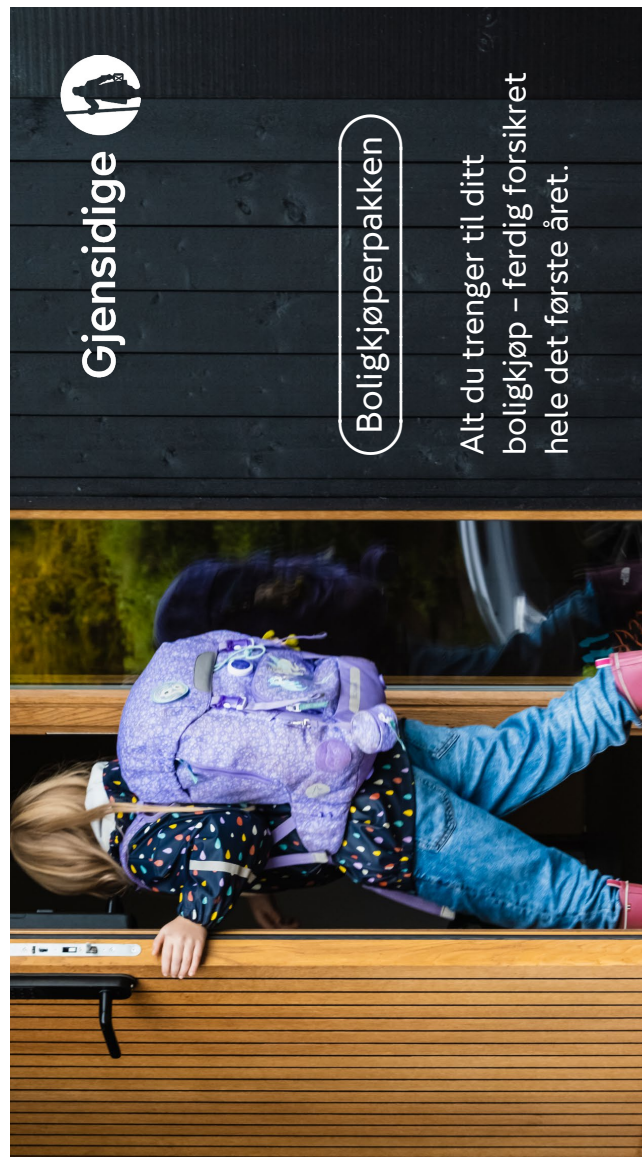
19. BRANNSTIGE, BRANN-TAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNS-LANGE 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.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

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, skade-insekter, 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.

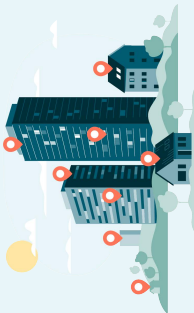
Vite mer? Les her!

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 fullmektig.

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

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.



FORBRUKERRÅDET



EIENDOM NORGE



Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

undefined, undefined undefined

Adresse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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


--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 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