

# Medøveien 37

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

---

06

Velkommen til Medøveien 37

---

36

Beliggenhet

---

44

Eiendommen

---

52

Tekniske dokumenter

---

## Medøveien 37

Prisantydning	16 800 000
Omkostninger	440 990
Totalpris	17 240 990
Bruksareal	166,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	115,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	51,0 m <sup>2</sup>
Soverom	3
Eiendomstype	Hytte
Eierform	Fritid - Hytte
Tomteareal	962 m <sup>2</sup>
Byggeår	2024

## Kontakt vår megler



**Elisabeth S. Bakke**

Eiendomsmegler / Partner

+47 900 55 488

eb@partners.no

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





Velkommen til

## Medøveien 37

Velkommen til Medøveien 37, en unik, arkitekttegnet feriebolig på solrik, lun og idyllisk tomt kun få meter ned til sjø, strand og båt plass. En utsøkt beliggenhet som må oppleves. Hytten er oppført i 2024 og er arkitekttegnet Vårdal Arkitekter. Hytta er bygget etter TEK-17 og ligger perfekt til på tomten der svabergene er en naturlig del av landskapet. Hytta holder en meget høy standard med eksklusive materialvalg. Den fremstår skreddersydd både i uttrykk og løsninger, med utstrakt bruk av plassbyggede detaljer som gir et lunt og helhetlig preg. Store vindusflater fra gulv til tak ivaretar den nydelige utsikten og slipper inn rikelig med dagslys. Planløsningen er åpen og innbydende, med delikat innredning.

Selve hytten har flere soner og kjøkken/stue delen er et flott allrom, perfekt for hyggelige stunder. Det er utgang til en meget solrik, lun og usjenert bakhage med stor terrasse og et herlig svømmebasseng. Med fuglenes kvitter, vindens sus over trærne og måkene i det fjerne, vil du garnert finne roen rundt svømmebassenget her. Hytten inneholder i tillegg et vaskerom, en stort soverom med eget bad, et toalett rom, en hems for overnatting samt en stue i 2. etasje med utgang til en meget solrik og usjenert takterrasse med nydelig sjøutsikt! I tillegg er det et anneks som inneholder teknisk rom, 2 soverom og et lekkert bad. Perfekt for gjester eller ungdommen.

Båtplass ved Medø Marina kan man leie og ligger ca. 200 meter fra hytten.

Denne eiendommen har alt hva du forventer av en feriebolig. Med stor takterrasse, svømmebasseng, anneks, stor bod samt kort vei til sjø og strand, ligger alt til rette for solrike og late sommerdager med familie og gode venner.

- Mulighet for leie av båt plass
- Vannbåren gulv varme
- Malmfuru kledning
- Smarthus
- Svømmebasseng
- Utedusj
- Teknisk rom med helautomatisert anlegg til klorfritt basseng
- El-billader
- Gjort klart for installering av solcellepanel































## Beliggenhet

Medøveien 37 har en attraktiv og idyllisk beliggenhet på Tjøme, med kort vei til sjøen og det beste skjærgården har å by på. Hytta ligger i rolige og naturskjønne omgivelser, perfekt for deg som søker kystliv, rekreasjon og avslapning i maritimt miljø.

Området byr på flotte bade- og turmuligheter, enten du foretrekker svaberg, sandstrender eller hyggelige spaserturer. Den korte avstanden til vannet gir gode muligheter for bading, båtliv og fiske – her kan sommerdagene nytes fullt ut fra morgen til kveld. Nydelige Engø Gård som frister med restaurant, spa anlegg, badstue, tennis mm ligger kun en liten tusle tur unna.

Tjøme er kjent for sin unike skjærgård, sitt rike friluftsliv og hyggelige sommeratmosfære. I nærområdet finner du småbåthavner, kyststier og populære utfartssteder, samtidig som dagligvarehandel og servicetilbud er lett tilgjengelig. Dette er et ideelt sted for både rolige feriedager og sosiale sammenkomster med familie og venner.

En flott fritidseiendom for deg som ønsker en hytte nært sjøen, i et ettertraktet og stemningsfullt område på Tjøme.

## Medøveien 37

### Avstand til sjø

205 m



### Offentlig transport

✈ Sandefjord lufthavn Torp	52 min
🚆 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	31 min 21.1 km
🚗 Hulebak Linje 022	14 min 1.2 km
🚗 Haug nedre Linje 022	20 min 1.8 km

### Avstand til byer

Tønsberg	30 min
Skien	1 t 29 min
Oslo	1 t 43 min

### Ladepunkt for el-bil

🚗 Engø Gård, Tjøme	11 min
🚗 Rema 1000 Tjøme	4 min

### Havner i området

- Ormelet småbåthavn  
Drivstoff
- Mågerø Marina
- Scandic Havna Tjøme Gjestehavn  
Matvarer



### Aktiviteter

Tjøme Skatepark	4 min
Ormelet badebass	4 min
Tjøme Golfklubb	6 min
Svelvikstranda badebass	8 min
Via Ferrata Tjøme	11 min
Båttutleie - Hvasser Motell	11 min
Sandø Sund badebass	12 min
Besøkscenter Færder nasjonalpark	12 min

### Sport

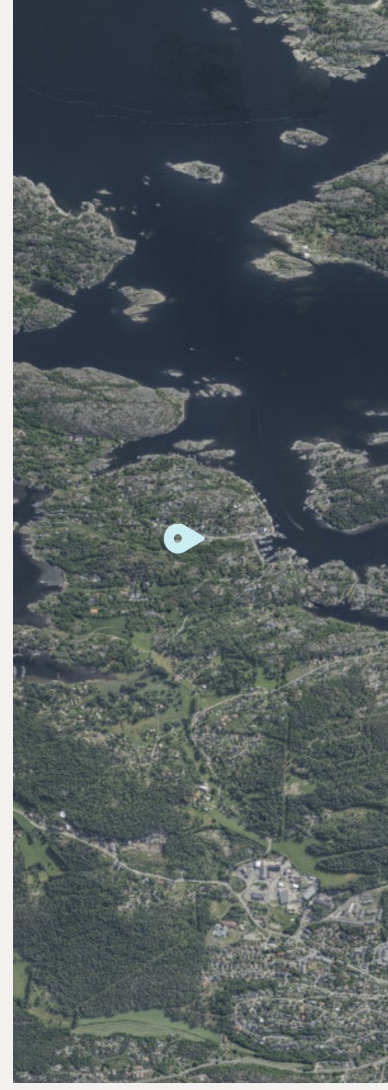
🏊 Tjøme ungdomsskole gymsal Aktivitetshall	4 min 2.3 km
🏊 Ormelet idrettsanlegg Fotball, tennis	6 min 3.6 km
🏊 Fokus Treningssenter	3 min
🏊 ENERGY Fitness Borgheim	20 min

### Dagligvare

Coop Extra Tjøme PostNord, søndagsåpent	4 min 2.3 km
Rema 1000 Tjøme Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min 2.4 km



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

Anneks med gang, 2 soverom, bad og teknisk rom.  
1. etasje med entré, stue/kjøkken og vaskerom.  
2. etasje med stue, soverom, bad og toalettrom.

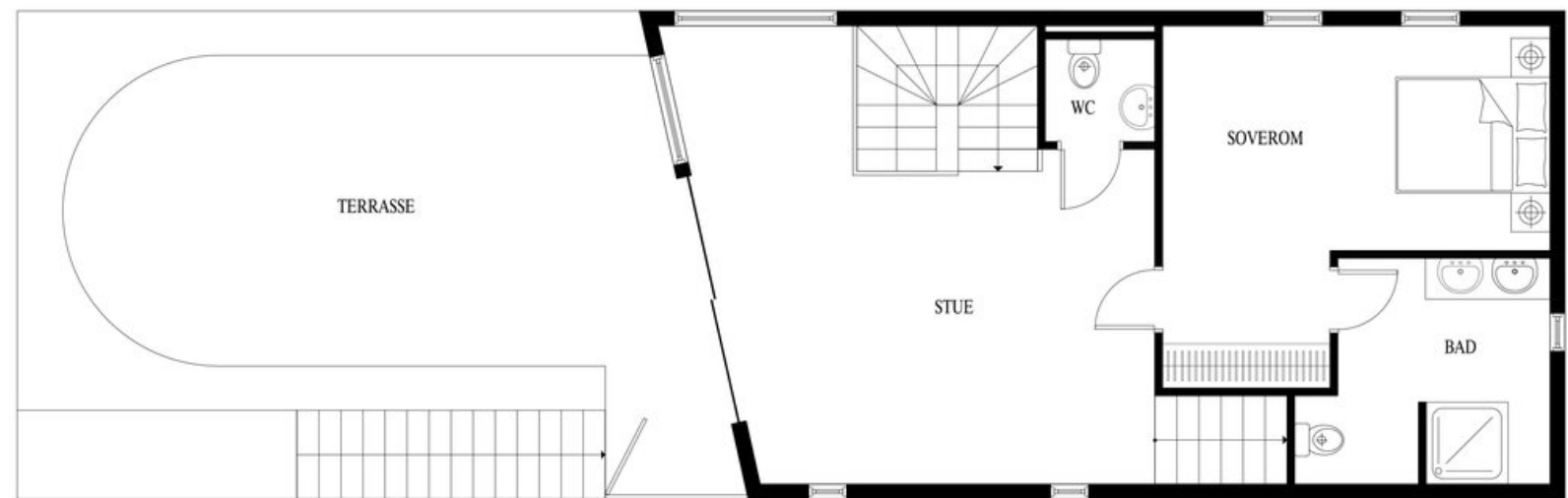
BRA 166,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 115,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 51,0 m<sup>2</sup>



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 166,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 115,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 51,0 m<sup>2</sup>

## Anneks:

BRA-e: 36 m<sup>2</sup>. Følgende er oppgitt som BRA-e:  
Gang, 2 soverom, bad og teknisk rom.

## 1. etasje:

BRA-i: 59 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som BRA-i:  
Entré, stue/kjøkken og vaskerom.

## 2. etasje:

BRA-i: 56 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som BRA-i:  
Stue, soverom, bad og toalettrom.

## Bod:

BRA-e: 15 m<sup>2</sup>.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 10.03.2026, utført av takstmann Marius Vedvik. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Adkomst

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

## Parkering

Parkering på tomten.

## Byggemåte

Fritidsbolig oppført i 2024 som går over to etasjer. Boligen holder god standard på materialer og tekniske installasjoner. Det er registrert enkelte avvik på våtrom, samt noe skjevt/ujevnt gulv i stuen. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

## Utvendig

Bygningen har kledning av malmfuru og takteking av pvc-duk. Ytterdører og terrasseskyvedører i tre med 3-lags glass. Foldedør i aluminium med 3-lags glass. Malte trevinduer med 3-lags glass.

## Innvendig

Gulv: Slipt betong og laminatgulv. Vegger og himlinger har malte flater.

## Våtrom

Bad 2. etasje: Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med vannbåren varme. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Bad (anneks): Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med vannbåren varme. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Vaskerom: Vaskerommet inneholder innredning med vask, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett. Det er malte plater på vegg og i himling.

Det er flislagt gulv med vannbåren varme. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

## Kjøkken

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Integrert kjøleskap, stekeovn, microbølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.

## Spesialrom

Toalettrom med fliser på gulv og toalettkasse. Vegger og himling har malte flater. Rommet har vegghengt toalett og servantmøbel.

## Tekniske installasjoner

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i entré. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskap og stoppekran er lokalisert under trappen. Det er også et eget fordelerskap og stoppekran i teknisk rom. Det er avløpsrør av plast. Boligen har luft-/vann varmepumpe. Varmtvannsank som benyttes til både oppvarming og tappevann er plassert i teknisk rom. Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i teknisk rom.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklærings skjema:

- Membran var ikke dratt opp 15 mm på dørterskelene. Dette er utført av flislegger og byggmester som satte opp hytta. Bad i anneks hadde 3 mm fall mot døren. Dette er rettet opp av flislegger og byggmester. Utført i 2026 av faglært ved Urbanhus AS ved byggmester B. Sørensen.

- Frostsikker utekran frøs da det var en slangetut i plast på krana. Det ble en liten lekkasje i yttervegg mot carport fra teknisk rom. Ble rettet av rørlegger.
- Det er slipt betonggulv i 1. etasje som er noe ujevnt utført. Gulvet har sprukket litt opp (riss), som er helt vanlig for denne type gulv. Har fått en ekspert på sliping og han har fylt sprekkene og slipt over. Har hatt utfordring med låsing av foldedøren, noe leverandør/byggmester har utbedret.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Marius Vedvik, datert 30.04.2026.

**Tomt**  
Denne tomten er eiet - 962,00 kvm.

**Ferdigattest/brukstillatelse**  
Det foreligger ferdigattest, datert 14.05.2025. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

**Oppvarming / energiforbruk**  
Boligen er oppvarmet med vannbåren varme i hele 1. etasje samt elektrisk oppvarming 2. etasje. Boligen har balansert ventilasjon.

Energikarakter: B

Energiforbruk foregående år var 16 000 kwh. (inkl. oppvarming av basseng og lading av EL-bil). Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

**Beregnet totalpris**  
Prisantydning kr 16 800 000,-

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

420 000,00,- (Dokumentavgift)  
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)  
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

17 240 990,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

**Kommunale avgifter**  
Kr. 9 886,- for . Dekker vann, avløp, vannmålerleie og renovasjon. Forbruk av vann og avløp kommer i tillegg til nevnte beløp.

**Løpende kostnader**  
Spesifikasjon over løpende kostnader:

Internett fra Østbygda fiberlag, utgjør ca. kr. 475pr. mnd. Årlig betaling for medlemskap i Østbygda Vel utgjør kr. 350,-. Alarm, bygnings- 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.

**Formuesverdi**  
Formuesverdi: Kr. 2 734 590,-  
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

**Forsikring**  
Eiendommen er forsikret i Storebrand Forsikring.

**Regulering**  
Eiendommen grenser til et regulert område med plannavn "Engø Gård", vedtatt 27.06.2007 med planID T90. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 06.09.2023, ligger i eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og 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 vann og kloakk.

Eiendommen har adkomst fra kommunale vei. Det foreligger ingen tinglyst avtale for bruk av Engøveien/Medøveien tilhørende GBNR. 222/1, 2, 6, 12 og 25 i Færder kommune. Det gjøres oppmerksom på at det kan påløpe kostnader til vedlikehold og brøyting.

**Rettigheter og heftelser**  
Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Erklæring/avtale, tinglyst 20.01.1962, dagboknr. 225, gjelder: GBNR. 222/24 erklærte i 1962 at Tjøme Ingeniørvesen har rett til å ha liggende offentlige ledninger over eiendommen og uhindret adgang til når om helst å foreta nødvendig graving, reparasjon og ettersyn av disse ledningene. Eier av eiendommen er pliktig til å ta hensyn til ledningene ved bebyggelse og disponering av grunnen.

Bestemmelse om vannrett, tinglyst 19.08.1964, dagboknr. 3159, gjelder: GBNR. 222/33 har rett til vann fra brønn på eiendommen GBNR. 222/24, som kan føres frem i ledning.

Bestemmelse om vannledning, tinglyst 06.12.1985, dagboknr. 20406, gjelder: Gjensidig rett for eiere av GBNR. 222/23, 77, 93, 101 og 2-37 til å legge vannledning over samtlige eiendommer. Vannledningen blir, etter avtale med kommunen, Tjøme kommunes eiendom med rett for kommunen til å reparere og vedlikeholde ledningen.

Rettighet på eiendommen GBNR. 222/93 i Færder kommune: Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 04.01.1972, dagboknr. 36, gjelder: Fremkomst til hytten med bil skal gå over parkeringsplassen mot syd - over GBNR. 222/93.

Rettighet på eiendommen GBNR. 222/2/37 i Færder kommune: Bestemmelse om vannledning, tinglyst 06.12.1985, dagboknr. 20402, gjelder: Gjensidig rett for eiere av GBNR. 222/23, 24, 77, 93 og 101 til å legge vannledning over samtlige eiendommer. Vannledningen blir, etter avtale med kommunen, Tjøme kommunes eiendom med rett for kommunen til å reparere og vedlikeholde ledningen.

Rettighet på eiendommen GBNR. 222/93 i Færder kommune: Bestemmelse om vannledning, tinglyst 06.12.1985, dagboknr. 20403, gjelder: Gjensidig rett for eiere av GBNR. 222/23, 24, 77, 101 og 2-37 til å legge vannledning over samtlige eiendommer. Vannledningen blir, etter avtale med kommunen, Tjøme kommunes eiendom med rett for kommunen til å reparere og vedlikeholde ledningen.

Rettighet på eiendommen GBNR. 222/101 i Færder kommune: Bestemmelse om vannledning, tinglyst 06.12.1985, dagboknr. 20404, gjelder: Gjensidig rett for eiere av GBNR. 222/23, 24, 77, 93 og 2-37 til å legge vannledning over samtlige eiendommer. Vannledningen blir, etter avtale med kommunen, Tjøme kommunes eiendom med rett for kommunen til å reparere og vedlikeholde ledningen.

Rettighet på eiendommen GBNR. 222/149 i Færder kommune: Bestemmelse om vannledning, tinglyst 06.12.1985, dagboknr. 20405, gjelder: Gjensidig rett for eiere av GBNR. 222/23, 24, 93, 101 og 2-37 til å legge vannledning over samtlige eiendommer.

Vannledningen blir, etter avtale med kommunen, Tjøme kommunes eiendom med rett for kommunen til å reparere og vedlikeholde ledningen.

Rettighet på eiendommen GBNR. 222/23 i Færder kommune: Bestemmelse om vannledning, tinglyst 06.12.1985, dagboknr. 20407, gjelder: Gjensidig rett for eiere av GBNR. 222/24, 77, 93, 101 og 2-37 til å legge vannledning over samtlige eiendommer. Vannledningen blir, etter avtale med kommunen, Tjøme kommunes eiendom med rett for kommunen til å reparere og vedlikeholde ledningen.

Rettighet på eiendommen GBNR. 219/40 i Færder kommune: Bestemmelse om vann- og kloakkledning, tinglyst 22.11.2002, dagboknr. 16136, gjelder: Eiendommen GBNR. 222/24 til å knytte seg til og forbli tilknyttet til vann- og kloakkledning på eiendommen GBNR. 219/40. Betingelsen for rett til tilknytning til vann- og kloakkledningen er at de aktuelle avgifter, herunder tilknytningsavgift og årsavgift, blir betalt.

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

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

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

**Konsesjon og odel**

Ved kjøp av denne eiendom må kjøpere signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes iht. gjeldende regulering. Erklæringen skal vedlegges skjøtet for tinglysing, og oppgjøret kan ikke foretas før skjøtet er tinglyst. Konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan.

**Løsøre og tilbehør**

Følgende tilbehør medfølger handelen: Komfyr, kjøleskap, fryser, steketopp, mikrobølgeovn og fryser på kjøkken samt EL-billader.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

**Om salgsoppgaven**

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

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

**Budgivning**

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

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. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. 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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

#### **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 Ole Bækholt.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Medøveien 37. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 222, bnr. 24 i Færder.

Vårt oppdragsnummer er 28260046.

#### **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. 16 900,- 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 Elisabeth S. Bakke / +47 90 05 54 88 / eb@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

#### **Dato**

04.05.2026

# Tekniske dokumenter

## Egenerklæring

Medøveien 37, 3145 TJØME

28. Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Medøveien 37	Medøveien 37	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpte en tomt med ferdig godkjent rammetilfelle på ny fritidsbolig med rivnings-moden fritidsbolig 15 januar 2021. Fikkrevet og oppført en ny fritidsbolig i perioden fra mai 2021 til endelig ferdigstilt ble mottatt fra Førdes kommune 15 mai 2025.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Det er en fritidsbolig, så har ikke hatt fast bopel i fritidsboligen

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

Storebrand Forsikring AS-65

### Informasjon om selger

Selger

Bekholt, Ole

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



### Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Membran var ikke dratt opp 15 mm på dørterskelen. Dette er utført av flislegger og byggmester som satte opp hytta.

Bad i annek hadde 3 mm fall mot døren. Dette er rettet opp av flislegger og byggmester.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Membran var ikke dratt opp 15 mm på dørterskelen. Dette er utført av flislegger og byggmester som satte opp hytta. Bad i annek hadde 3 mm fall mot døren. Dette er rettet opp av flislegger og byggmester.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Urbanus AS ved byggmester B. Søensen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Frost sikker utekran fros da det var en slange tut i plast på krana. Det ble en liten lekkasje i yttervegg mot Carport fra teknisk rom. Ble rettet av anlegger.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



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

8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Elektrisitet**

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Rør**

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Ventilasjon og oppvarming**

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skjevheter og sprekker**



17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Sopp og skadedyr**

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Planer og godkjenninger**

23 Mangler leiligheten bruksstillatelse eller ferdigattest?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Førligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



**Andre opplysninger**

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**  
 Det er slipt betonggulv i 1. etasje som er noe ujevnt utført. Gulvet har sprukket litt opp (ris), som er helt vanlig for denne type gulv. Har fått en ekspert på sliping og han har fylt sprekene og slipt over.  
 Har hatt utføring med løsning av foldedøren, noe leverandør/byggmester har utført.

**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 selger ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 69912335

**Egenerklæringskjema**

Name **Ole Bækholt** Date **2026-04-28**

Identification  
 Ole Bækholt

# Tilstandsrapport

Fritidsbolig  
Medøveien 37, 3145 TJØME  
FÆRDER kommune  
# gnr. 222, bnr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 10.03.2026 Rapportdato: 30.04.2026 Oppdragsnr.: 20315-2098 Eiendomsverdi ref nr: YR1659

Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttethet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>



### Rapportansvarlig

*Marius Vedvik*  
Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no  
948 60 545



Oppdragsnr.: 20315-2098 Befaringsdato: 10.03.2026 Side: 2 av 21

Medøveien 37, 3145 TJØME  
Gnr 222 - Bnr 24  
3911 FÆRDER

Vedvik Taksering  
Strandlveien 98  
3160 STOKKE



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

**Hva er en tilstandsrapport?**

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

**Hva vurderer en bygningsakkyndig?**

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

**Hva inneholder tilstandsrapporten?**

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2098 Befaringsdato: 10.03.2026 Side: 3 av 21

Medøveien 37, 3145 TJØME  
Gnr 222 - Bnr 24  
3911 FÆRDER

Vedvik Taksering  
Strandlveien 98  
3160 STOKKE



# 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 erfarings tall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

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

Oppdragsnr.: 20315-2098 Befaringsdato: 10.03.2026 Side: 4 av 21



## Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 2024 som går over to etasjer. Boligen holder god standard på materialer og tekniske installasjoner.

Det er registrert enkelte avvik på våtrom, samt noe skjevt/ujevnt gulv i stuen.

For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

### Fritidsbolig - Byggeår: 2024

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har kledning av malmfuru og taktekkning av pvc-duk. Ytterdører og terrasseskyvedører i tre med 3-lags glass. Foldedør i aluminium med 3-lags glass. Malte trevinduer med 3-lags glass.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Slipt betong og laminatgulv.  
Vegger og himlinger har malte flater.

#### VÅTROM

##### BAD - 2. ETG

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med vannbåren varme. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

[Gå til side](#)

##### BAD 1. ETG (anneks)

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med vannbåren varme. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

#### VASKEROM

Vaskerommet inneholder innredning med vask, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett. Det er malte plater på vegg og i himling. Det er flislagt gulv med vannbåren varme. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Integriert kjøleskop, stekeovn, microbølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.

#### SPEJALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv og toalettasse. Vegger og himling har malte flater. Rommet har vegghengt toalett og servantmøbel.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er plassert i entré.

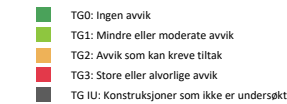
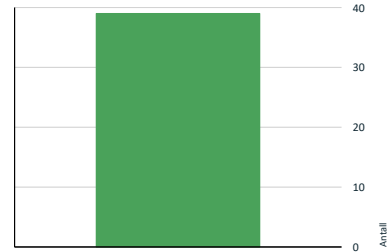
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap og stoppekran er lokalisert under trappen. Det er også et eget fordelerskap og stoppekran i teknisk rom.  
Det er avleigserør av plast. Boligen har luft-/vann varmpumpe. Varmtvannsans som benyttes til både oppvarming og tappevann er plassert i teknisk rom.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i teknisk rom.



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Etasjeskiller/gulv på grunn er, etter avtale med selger, ikke vurdert etter NS3600 (ikke forskriftskrav). Ved befaring ble det bl. annet påvist avvik vedr. fallforhold på våtrom som er opplyst utbedret i ettertid. Siste revisjon er basert på e-post fra eier den 24.04.2026.

### Oppsummering av avvik

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

#### Fritidsbolig



## Tilstandsrapport

### FRITIDSBOLIG

#### Byggeår

2024

#### UTVENDIG

##### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med PVC-duk. Tekkingen er besiktiget fra terrasse, men pga. sikkerhet har man ikke beveget seg ut på taket.

##### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Nedløp og beslag av plastbelagt stål.

##### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av malmfuru som er behandlet med jernvitrol.

##### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Taket er bygget er bygget med sperrer i tre. Vurdering er foretatt fra terrengnivå og av synlige overflater innvendig.

##### Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

##### Dører

#### Beskrivelse

Ytterdører og terrasseskyvedører i tre med 3-lags glass. Foldedør i aluminium med 3-lags glass.

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

#### Beskrivelse

Terrasseareal bestående av betongplattning er målt til ca 75m<sup>2</sup>.

Terrasse av tre rundt basseng er målt til ca 52m<sup>2</sup>.

Takterrasse med fliser over tekking av pvc-duk er målt til ca 53m<sup>2</sup>.



## Tilstandsrapport

##### Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Utvendig trapp av tre som forbinder takterrasse med terrengnivå.

#### INNVENDIG

##### Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Slipt betong og laminatgulv.  
Vegger og himlinger har malte flater.

##### Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Bolign har en trapp av tre med malte vanger og lakkerte trinn. Rekkverksspiler i stål.

##### Innvendige dører

#### Beskrivelse

Formpressede dører med slett overflate.

#### VÅTROM

##### 2. ETASJE > BAD

##### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

##### 2. ETASJE > BAD

##### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren varme. Det er nedsenket gulv i dusjsjonen med fall til sluk. Gulvet utenfor dusj er tilnærmet flatt.

##### 2. ETASJE > BAD

##### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsjonen og smøremembran under fliser. Denne sluktypen gjør at det ikke er mulig å konstatere membran/slukmansjett, men det er heller ingen indikasjon på feil.



## Tilstandsrapport



### 2. ETASJE > BAD

#### Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

### 2. ETASJE > BAD

#### Ventilasjon

##### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

### 2. ETASJE > BAD

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da er badet er under 5 år gammelt og dokumentert utført av fagfolk (ferdigattest).

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Det er malte plater på vegg og i himling.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Det er flislagt gulv med vannbåren varme. Det er målt 5mm fall fra dør til sluk.

### 1. ETASJE > VASKEROM

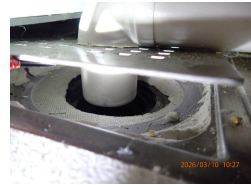
#### Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran under fliser.



## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Vaskerommet inneholder innredning med vask, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Ventilasjon

##### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da er badet er under 5 år gammelt og dokumentert utført av fagfolk (ferdigattest).

### ANNEKS > BAD

#### Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

### ANNEKS > BAD

#### Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren varme. Det er nedsenket gulv i dusjsonen med fall til sluk. Gulvet utenfor dusj er tilnærmet flatt.

### ANNEKS > BAD

#### Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran under fliser.



## Tilstandsrapport



### ANNEKS > BAD

#### Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

### ANNEKS > BAD

#### Ventilasjon

##### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

### ANNEKS > BAD

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da er badet er under 5 år gammelt og dokumentert utført av fagfolk (ferdigattest).

### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Integreert kjøleskop, stekeovn, microbølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

#### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.

### SPESIALROM

#### 2. ETASJE > TOALETTRUM

##### Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse



## Tilstandsrapport

Toalettrom med fliser på gulv og toalettasse. Vegger og himling har malte flater. Rommet har vegghengt toalett og servantmøbel.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap og stoppekran er lokalisert under trappen. Det er også et eget fordelerskap og stoppekran i teknisk rom.

#### Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i teknisk rom.

#### Varmesentral

##### Beskrivelse

Boligen har luft-/vann varmepumpe.

#### Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannstank som benyttes til både oppvarming og tappevann er plassert i teknisk rom.

### Elektrisk anlegg

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

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

##### Beskrivelse

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er plassert i entré.

- 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.  
2024

## Tilstandsrapport

- 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?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
  - Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
  - Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
  - Har det vært brann, branntiløp 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 sikringsskap**
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
  - 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**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

**Beskrivelse**  
Byggegrunn er ukjent, men det ser ut til å være stabile grunnforhold.

#### 1 To 0 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**  
Grunnmur av isolerte ringmurselementer og støpt betongplate som er fundamentert til fjell med stålpløer.


#### 0 To 0 Terrengforhold

**Beskrivelse**  
Tomten er tilnærmet flatt, med noe fjell i dagen mot syd.

## Tilstandsrapport

Bod		
	<b>Anvendelse</b> 2024	<b>Kommentar</b>
	<b>Byggeår</b> 2024	
	<b>Standard</b>	
	<b>Vedlikehold</b>	

## Bygninger på eiendommen

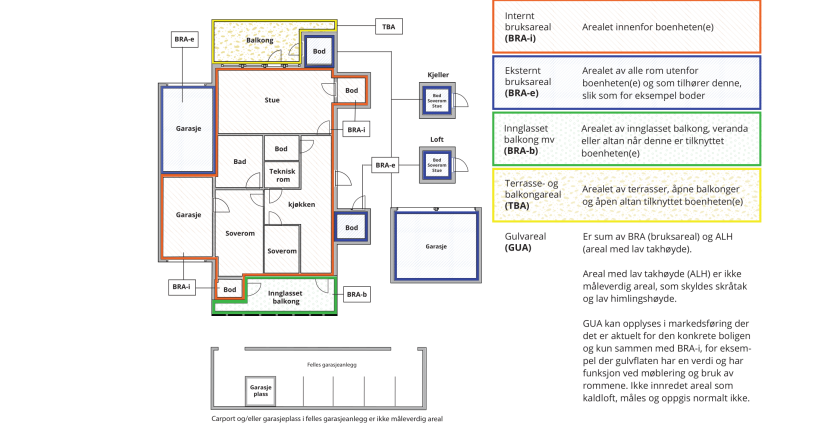
Bod		
	<b>Anvendelse</b> 2024	<b>Kommentar</b>
	<b>Byggeår</b> 2024	
	<b>Standard</b>	
	<b>Vedlikehold</b>	

## 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?**  
Areal 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.



**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 kvadrater opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

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

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

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

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

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

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

## Arealer



## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	56			56	
1. etasje	59			59	
Anneks		36		36	
<b>SUM</b>	<b>115</b>	<b>36</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>151</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue, toalettrom, soverom, bad		
1. etasje	Entré, vaskerom, stue/kjøkken		
Anneks		Gang, bad, soverom 1, soverom 2, teknisk rom	

## Kommentar

Takhøyde i stue/kjøkken er målt til 2,6m.  
Takhøyde i 2. etasje er målt til 2,2-4,2m (fra laveste til høyeste punkt).

Boligen har også en hems på 10m2 med takhøyde på 84-170cm (ikke målbart areal).

Aralet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealer er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Boligen har enkelte yttervegger som ikke er i 90 graders vinkel.

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		15		15	
<b>SUM</b>		<b>15</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>15</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	143	8
Bod	0	15

Oppdragsnr.: 20315-2098	Befaringsdato: 10.03.2026	Side: 17 av 21
-------------------------	---------------------------	----------------



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Marius Vedvik	Takstingeniør
	Ole Bækholt	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	222	24		0	962.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b>	Medøveien 37						
<b>Hjemmelshaver</b>	Bækholt Ole						

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Ferdigattest	14.05.2025	Ferdigattesten er lagt til grunn som "dokumentasjon på faglig utførelse"	Gjennomgått	1	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20315-2098	Befaringsdato: 10.03.2026	Side: 18 av 21
-------------------------	---------------------------	----------------



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 forekles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetøyer.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 20315-2098	Befaringsdato: 10.03.2026	Side: 19 av 21
-------------------------	---------------------------	----------------

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har 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:

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas 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 (GLU) 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 0,5m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Oppdragsnr.: 20315-2098	Befaringsdato: 10.03.2026	Side: 20 av 21
-------------------------	---------------------------	----------------

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,5m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som er påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremst 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 eiereksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Dele av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygnings forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

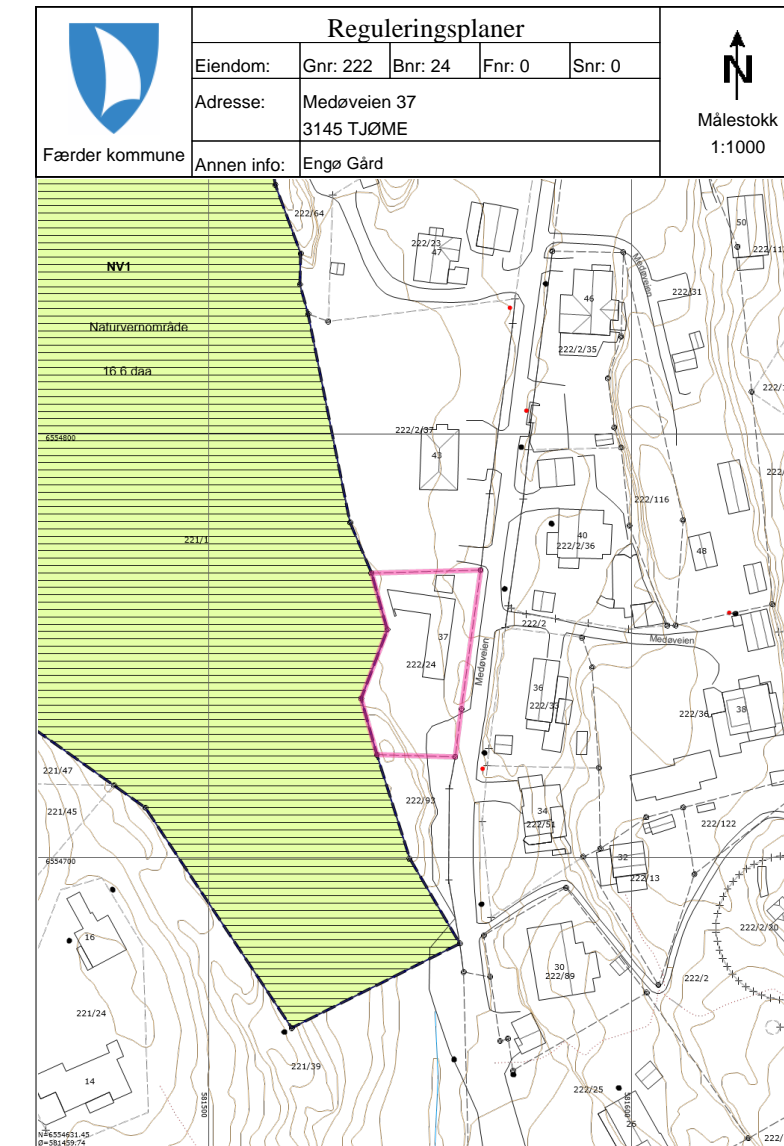
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysning fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtikke.vendu.no/YR1659>



























## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

## Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstlagene.no](http://www.takstlagene.no) for mer informasjon



Tegnforklaring		
 Sirkeleieendom	 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense
 Nøyaktig grensepunkt	 Anslått grensepunkt	 RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Matrikelnummer.	MatrikelnummermedFnr.	• Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	• Skap	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Stitrapp
 Sti	Husnummer	 Kommunalveg gatenavn
 Privatveg gatenavn	 RpGrense	 RpFormålgrense
 Naturvernområde	 Kanal og grøft	 Innsjøkant
 Forsenkningskurve	 Høydekurve	

## REGULERINGSBESTEMMELSER ENGØ GÅRD

**Engø gård, Tjøme – grn. 21, bnr. 1 m.fl. Reguleringsbestemmelser og retningslinjer knyttet til reguleringsplanforslag datert 12.05.06. Sist revidert 01.11.07., etter kommunestyrevedtak 27.06.2007, samt etter klagebehandling avsluttet hos fylkesmannen 19.01.09.**

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er:

1. Gi grunnlag for en utbygging som ivaretar områdets landskapsmessige kvaliteter.
2. Sikre at eksisterende anlegg med sin verdifulle arkitektur og spesielle beliggenhet kan bevares, og at ny bebyggelse tar hensyn til til dette.

### Reguleringsbestemmelser for Engø gård, Tjøme.

#### § 1 - GENERELT

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense. Tinglyste rettigheter innen planområdet skal opprettholdes. Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

#### § 2 - FORMÅL

Området reguleres til:

- Byggeområde for boliger/frittliggende småhusbebyggelse (B)
- Byggeområde for fritidsbebyggelse (F)
- Byggeområde for hotell (H)
- Område for jord- og skogbruk (JS)
- Offentlig trafikkområde; kjøreveg (adkomstveg klasse II)
- Offentlig trafikkområde; havneområde, kai
- Offentlig trafikkområde; havneområde i sjø
- Offentlig friområde; friområde generelt
- Spesialområde; privat vei, felles privat adkomst
- Spesialområde; friluftsområde på land (FO)
- Spesialområde; friluftsområde på sjø (FOS)
- Spesialområde; naturvernområde på land (NV)
- Spesialområde; privat småbåtanlegg på sjø (SB)
- Spesialområde; privat småbåtanlegg på land (SBL)
- Spesialområde; ikke offentlig tilgjengelig idrettsanlegg
- Annet spesialområde; parkering (ASP)
- Kombinert formål; offentlig gangvei/privat adkomst
- Sti for allmenn ferdsel

#### § 3 – UTNYTTELSE BYGGEOMRÅDENE

##### 3.1 Byggeområde for boligbebyggelse:

I felt B1, B2 og B3 gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for utfyllende bolig- eller fritidsbebyggelse hvor avstanden til sjøen er mer enn 50meter. Dette betyr at mindre endringer, utfyllende bebyggelse/fortetning innen eksisterende byggeområder kan tillates, dersom disse ut fra en helhetlig vurdering ikke fører til vesentlig ulempe eller vesentlig utvidet bruk.

I felt B4 tillates ny boligbebyggelse innenfor de viste byggegrenser på plankartet. Bebyggelsen må tilpasse seg estetisk til omkringliggende bebyggelse. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 120m2. I tillegg kan garasje på opptil 30m2 BYA oppføres i en etasje. Terrasser tilknyttet boligen kan være opptil 40m2. Biloppstillingsplasser på terreng medregnes ikke i bebygd areal.

##### 3.2 Byggeområde for fritidsbebyggelse:

I felt F2, F3, F4, F5, F6 og F7 gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for fritidsbebyggelse i LNF-sone II. Ved utvidelse /tilbygg av eksisterende byggverk innenfor de viste byggegrenser på plankartet skal samlet bruksareal for fritidsbolig ikke overstige 120m2 T-BRA. Maksimal fasadelengde mot sjøen skal ikke overskride 16 meter.

##### 3.3 Byggeområde for hotell:

Bebyggelse i felt H4, H6 og H11 kan ikke tillates fradelt eller seksjonert og omsatt som fritidsboliger. Disse vilkårene må tinglyses.

I felt H2 kan det oppføres et båthus og badehus/lager for sjoaktiviteter med tillatt bebygd areal 250m2 innenfor viste byggegrenser. Maksimalt tillatt mønehøyde er 6,0m. Terrasse på terreng tillates med inntil 40m2. Det tillates utvendig boblebad. Bygget må utformes på en slik måte at det blir minst mulig synlig fra sjøen. Det må i byggesøknad gjøres rede for tiltak for å bevare grunnvannstanden i området.

I felt H3 kan det oppføres mindre nybygg/tilbygg på i alt 100m2 BYA. Frittliggende bygning skal ikke være større enn 40m2.

I felt H4 kan det oppføres ett gjestehus med tillatt bebygd areal 80m2 innenfor viste byggegrenser. Terrasser tilknyttet huset kan være opptil 20m2. Hems tillates.

I felt H6 kan det oppføres ett gjestehus med tillatt bebygd areal 60m2. Hems tillates.

I felt H5, H7, H8 og H9 tillates i prinsippet ikke ny frittliggende bebyggelse. Mindre tilbygg eller endringer på eksisterende bebyggelse knyttet til driften eller tekniske installasjoner kan tillates. Mindre frittliggende bygg på maksimalt 20m2 knyttet til driften kan likevel tillates, dersom det tas nødvendig hensyn til tundannelsene. Bebyggelsen i disse feltene kan samlet utvides med maksimalt 200m2 BYA.

I felt H11 kan eksisterende sjøboder inredes til gjesteboder/aktivitetsboder tilknyttet hotelldriften. Terrasser/brygger tilknyttet bodene kan utvides opp til 40m2. Det skal kun tillates enkel servering for gjester i forbindelse med enkeltarrangement i regi av Engø Gård. Det gis ikke tillatelse til overnatting i sjøbodene.

#### § 4 – UTFORMING BYGGEOMRÅDER

##### 4.1 Utforming av bebyggelsen:

Alle nybygg, tilbygg og endringer skal ha en god arkitektonisk kvalitet og tilpasses de eksisterende omgivelser både med hensyn til terrengtilpasning, utforming, farger og materialer. Det skal tas spesielt hensyn til eksisterende verdifull vegetasjon. Søknad om tiltak skal redegjøre for eksisterende forhold, og hvorledes det er tatt hensyn til dette.

##### 4.2 Byggeområde for boligbebyggelse:

I felt B1, B2 og B3 skal tilbygg eller utfyllende bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelsen.

I felt B4 er maksimalt tillatt gesimshøyde på hovedtak 3,0m. Maksimalt tillatt mønehøyde er 5,5 m. I tillegg til dette tillates underetasje dersom plasseringen av bygget i terrenget tilsier dette. Takvinduer og takopplett tillates. Inntil 1/3 av underliggende gulvflate kan inredes til rom på loft. Frittstående garasje skal ha samme takvinkel som hovedhus.

##### 4.2 Byggeområde for fritidsbebyggelse:

I felt F2, F3, F4, F5, F6 og skal tilbygg eller utfyllende bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelsen.

##### 4.3 Byggeområde for hotell:

Ny bebyggelse eller tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse på eiendommen mhp. takvinkel, takform, materialbruk og farger. Bebyggelse mot sjøen skal gis en dempet og harmonisk farge- og materialbruk.

#### § 5 – OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

Kjøreveg (Medøvegen) reguleres i en bredde av 8,0m i henhold til kommunens veinorm (adkomstveg klasse II).

Havneområde/kai skal være anløpssted for rutebåt. Kun kortvarig ankring tillates for øvrig. Tjøme kommune har ansvar for drift og vedlikehold. Kommunen har rett til kjørbare adkomst.

Havneområde i sjø skal muliggjøre anløp for rutebåt. Ankring tillates ikke.

#### § 6 – OFFENTLIG FRIOMRÅDE

Det kan etableres badetrapper og annen tilrettelegging for badeplass i området.

#### § 7 – SPESIALOMRÅDER

##### 7.1 Privat veg, felles privat adkomst:

Privat veger reguleres i en bredde av 6,0m i henhold til kommunens veinorm (felles privat adkomst). Veiene skal være åpne for allmenn ferdsel for gående og syklende.

##### 7.2 Spesialområde; friluftsområde på land:

Områdene skal være tilgjengelige for allmennheten. Eksisterende stier og gangveier skal opprettholdes. Tursti skal etableres som vist med egen linje på plankartet.

##### 7.3 Spesialområde; friluftsområde på sjø:

Områdene skal være tilgjengelige for allmenheten for bading og fri ferdsel. Det er ikke lov å anlegge nye brygger eller ankringsplass for båter i området.

##### 7.4 Spesialområde; naturvernområde på land:

Området skal være tilgjengelige for allmennheten. Eksisterende stier og gangveier skal opprettholdes. Tursti skal etableres som vist med egen linje på plankartet. Skjøtsel av området skal sørge for at det biologiske mangfold opprettholdes. Det er ikke lov å fjerne trær og vegetasjon annet enn som pleie og vedlikehold av vegetasjonen. Det tillates utrustning for friluftaktiviteter i forbindelse med hotelldriften, så sant dette ikke kan være til skade for trær og skogbunn. Friluftaktivitetene til hotellet skal ikke foregå i hekke- og yngletiden.

##### 7.5 Spesialområde; privat småbåtanlegg på sjø:

Eksisterende rettigheter til båt plass for andre grunneiere opprettholdes. Mudring av sjøbunnen kan kun tillates etter søknad.

I felt SB1 tillates utvidelse av eksisterende bryggeanlegg langs eksisterende brygge/molo.

I felt SB2 kan det etableres felles bryggeanlegg innerst i vika, og eksisterende brygger skal i så fall fjernes. Alle arbeider i dette området er søknadspliktige.

I felt SB3 og SB4 tillates ikke ytterligere utvidelse av eksisterende bryggeanlegg.

##### 7.6 Spesialområde; privat småbåtanlegg på land:

Eksisterende rettigheter til båt opplag for andre grunneiere opprettholdes. Eksisterende bebyggelse kan tillates endret etter søknad til kommunen.

I felt SBL1 tillates utvidelse av eksisterende bryggeanlegg langs eksisterende brygge/molo. Allmennhetens rett til fri ferdsel over bryggeanlegget skal tinglyses.

I felt SBL2 kan det etableres felles bryggeanlegg innerst i vika, og eksisterende brygger skal i så fall fjernes. Alle arbeider i dette området er søknadspliktige. Båthus i samme felt har eget gbnr og kan tillates endret etter søknad til kommunen. Det tillates ikke utvidet.

#### 7.7 Spesialområde; ikke offentlig tilgjengelig idrettsanlegg:

Her tillates det anlagt områder for sportslige aktiviteter i forbindelse med hoteldriften; båtølebane, minigolf, putting green m.m. Aktivitetene må sikres i forhold til allmenn ferdsel i området rundt. Bygninger tillates ikke oppført.

#### 7.8 Annet spesialområde; parkering:

I ASP1, ASP2, ASP3, ASP4, ASP5 og ASP6 opprettholdes dagens situasjon. I ASP3 tillates det kun kortvarig parkering i forbindelse med hoteldriften eller småbåtanlegget.

#### 7.9 Annet spesialformål; sti for allmenn ferdsel:

Vist sti på plankartet skal være åpen for allmenn ferdsel og vedlikeholdes av eier av gbnr 21/1 i tråd med hoteldriftens behov.

#### §8 - OMRÅDE FOR JORD- OG SKOGBRUK

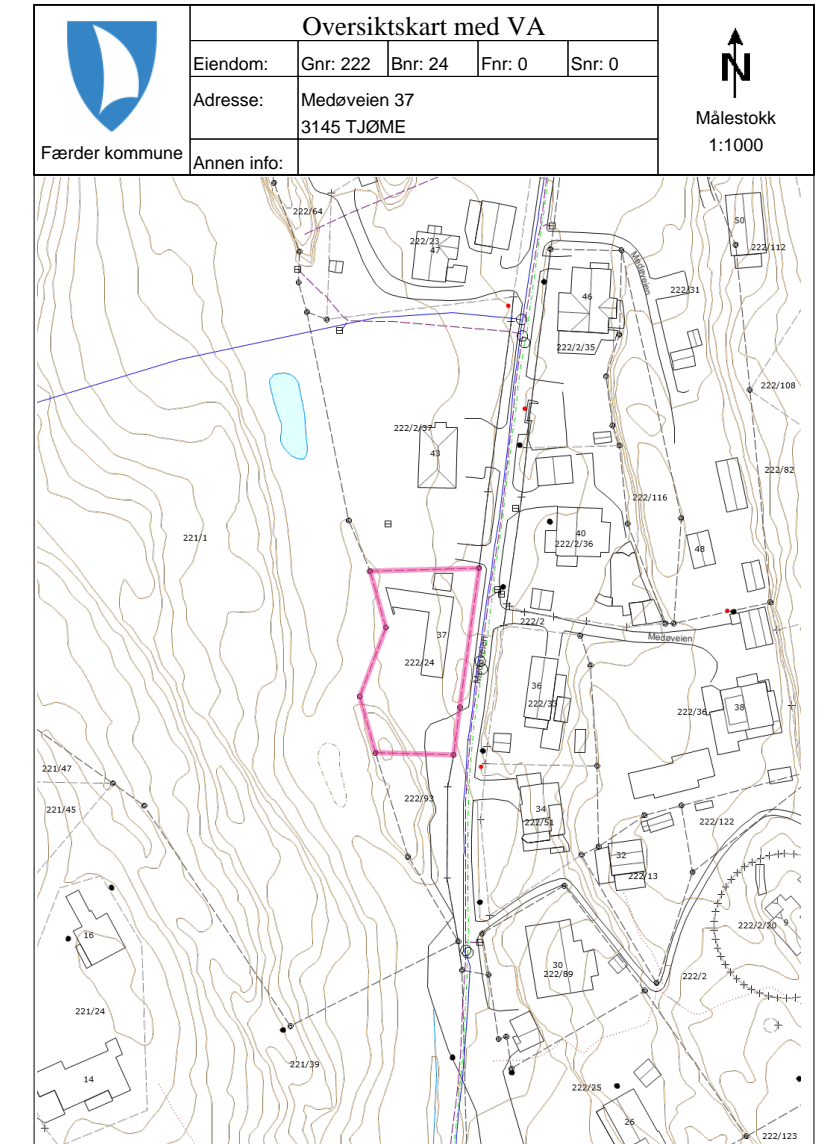
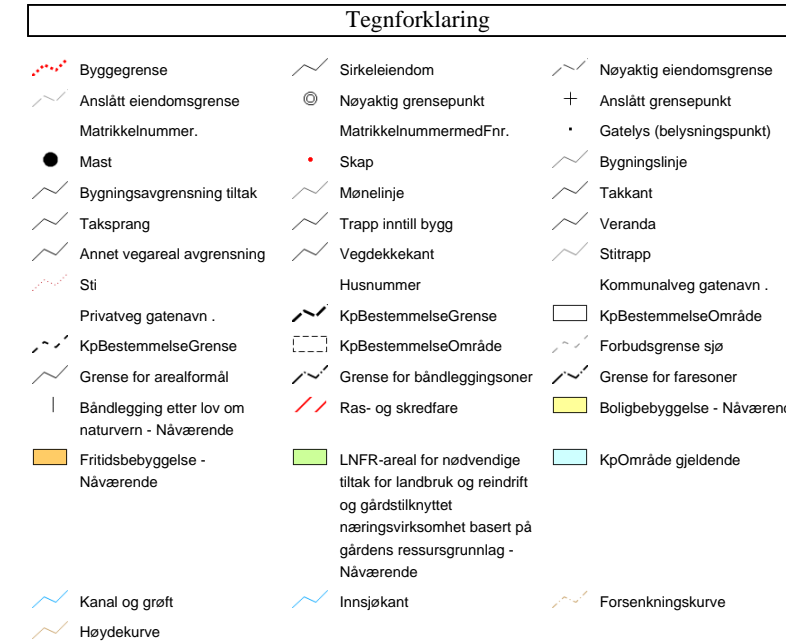
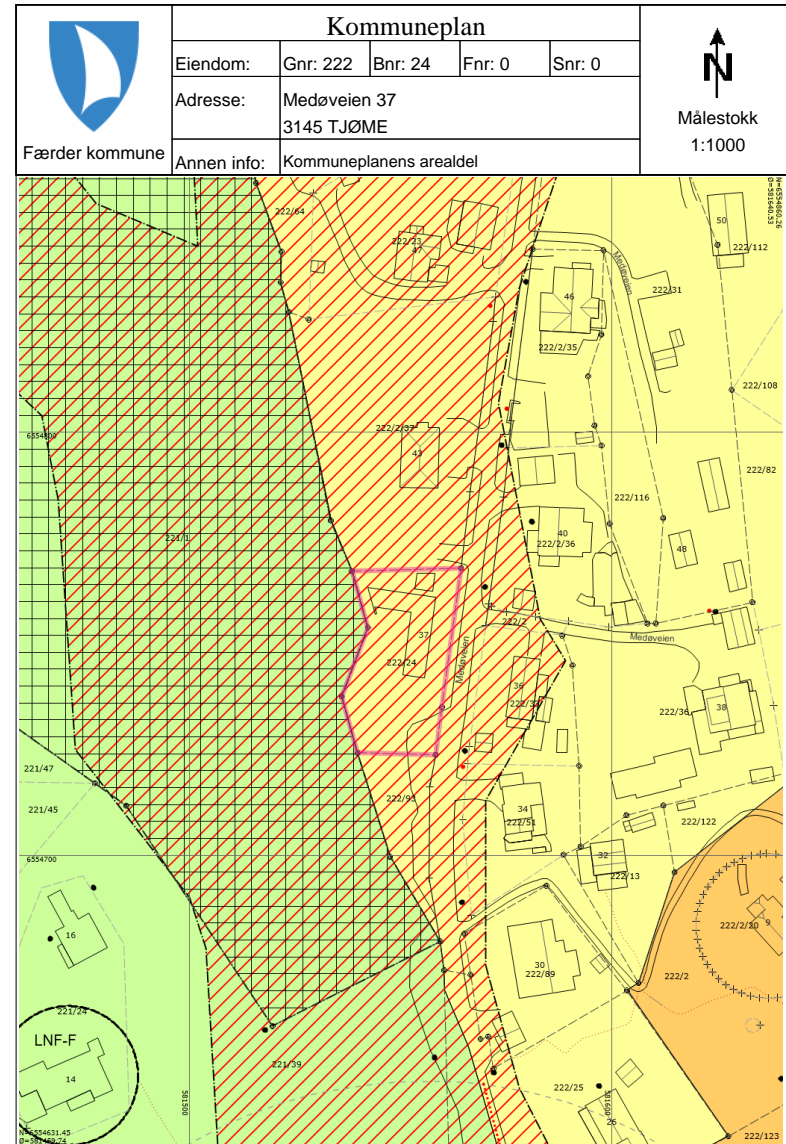
I felt JS4 tillates periodevis parkering for hotellet ved større arrangementer.

#### §9 – KOMBINERT FORMÅL

Kombinert offentlig gangvei/privat vei sikrer allmennhetens ferdsel gjennom området. Denne retten skal tinglyses på gbnr 21/1.

#### § 10 – TEKNISKE ANLEGG

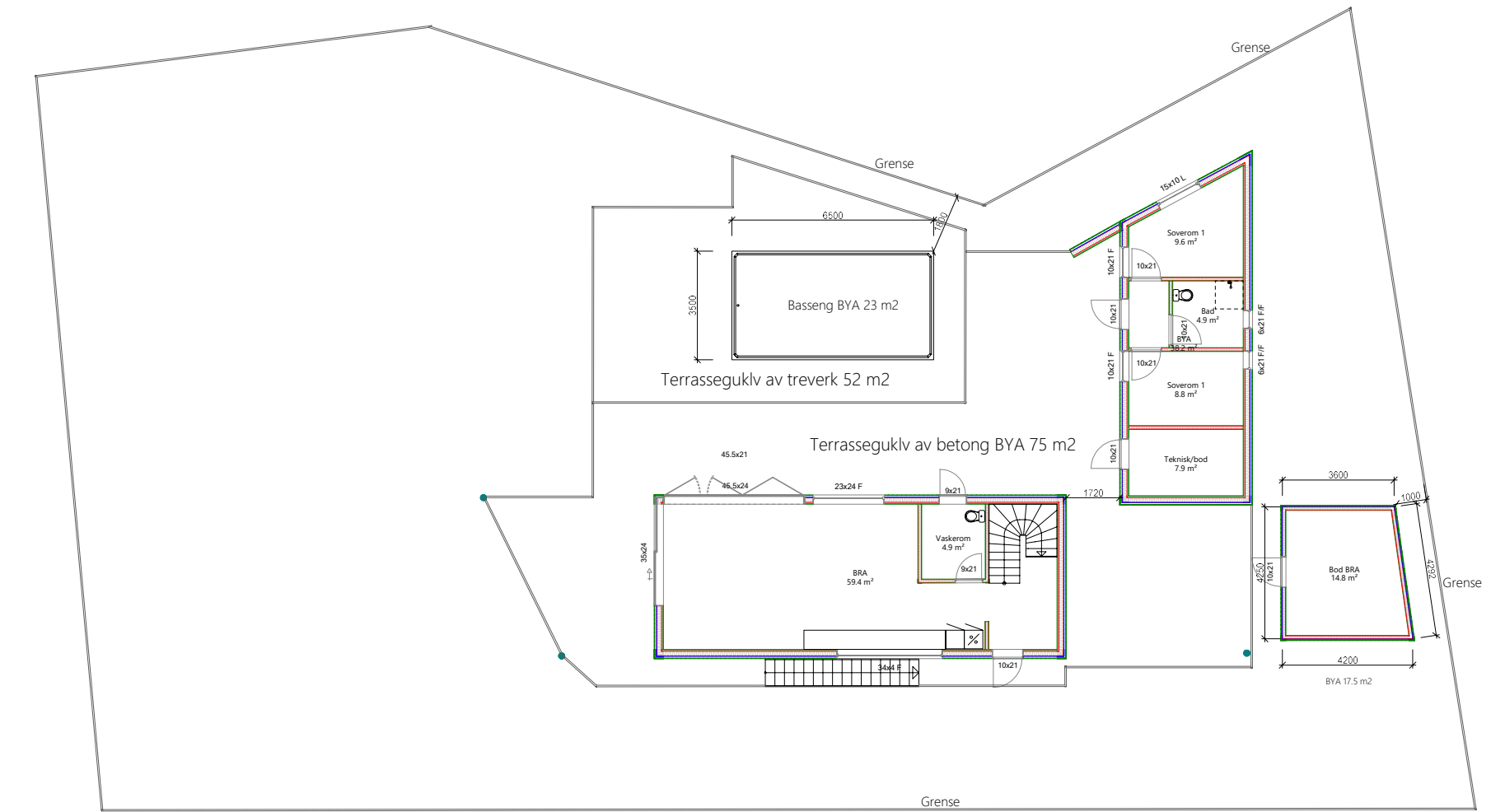
Ved nybygg skal utbygger ta kontakt med nettselskapet for avklaring av nettutforming før søknad om tiltak sendes inn. Ved graving må eksisterende kabler påvises.



### Tegnforklaring

- |  |                            |  |                                |  |                       |
|--|----------------------------|--|--------------------------------|--|-----------------------|
|  | Kum - annen eier           |  | Sluk                           |  | Overvannsledning      |
|  | Spillvannsledning          |  | Vannledning uten Vestfold vann |  | Sirkeleieendom        |
|  | Nøyaktig eiendomsgrense    |  | Anslått eiendomsgrense         |  | Nøyaktig grensepunkt  |
|  | Anslått grensepunkt        |  | Matrikelnummer.                |  | MatrikelnummermedFnr. |
|  | Gateløys (belysningspunkt) |  | Mast                           |  | Skap                  |
|  | Bygningslinje              |  | Bygningsavgrensning tiltak     |  | Mønelinje             |
|  | Takkant                    |  | Taksprang                      |  | Trapp inntill bygg    |
|  | Veranda                    |  | Annet vegareal avgrensning     |  | Vegdekkekant          |
|  | Stitrapp                   |  | Sti                            |  | Husnummer             |
|  | Kommunalveg gatenavn .     |  | Privatveg gatenavn .           |  | Kanal og grøft        |
|  | Innsjøkant                 |  | Forsenkningskurve              |  | Høydekurve            |
|  | Innsjø                     |  |                                |  |                       |

<b>FÆRDER KOMMUNE</b> <small>– med vind i seilene</small>		<b>Ferdigattest</b>			
<b>Ansvarlig søker:</b> Bjarne W Sørensen As Orions vei 4 3113 TØNSBERG		<b>Tiltakshaver:</b> Ole Bækholt Plutoveien 5 3113 TØNSBERG			
<b>Ferdigattest er gitt for</b>					
<b>Adresse:</b> Medøveien 37	<b>Gårdsnr.</b> 222	<b>Bruksnr.</b> 24	<b>Festnr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Tiltaket:</b> Tiltaket gjelder riving og gjenoppføring av fritidsbolig.	Rammetillatelse Igangsettingstillatelse Midlertidig brukstillatelse	<b>Saksnr.</b> HFK-132/18 227/21	<b>Vedtaksdato:</b> 09.05.2018 16.03.2021 23.08.2024		
<b>Merknader:</b> Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av dokumentasjon mottatt 05.05.2025, hvor det erklæres at tiltaket er gjennomført som omsøkt og godkjent.					
Mottatt dokumentasjon består av: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Søknad om ferdigattest</li> <li>• Gjennomføringsplan</li> <li>• Plantegning</li> </ul>					
Tidligere godkjent garasje/anneks og tilhørende opparbeidet uteareal samt terrengendring skal ikke utføres. Det kan ikke påregnes videreutvikling av eiendommen som vil være avhengig av nye dispensasjoner, jf. sak 23/28605.					
Tiltaket, eller deler av det, må ikke brukes til annet formål enn tillatelsen forutsetter.					
Ferdigattesten kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på feilaktig eller mangelfullt grunnlag.					
<b> Lovgrunnlag:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan- og bygningsloven § 21-10 – Sluttkontroll og ferdigattest</li> <li>• Byggesaksforskriften kapittel 8 – Ferdigstillelse</li> </ul>					
<b>Sted</b> Nøtterøy	<b>Dato</b> 14.05.2025	<b>Underskrift</b> Camilla Frydenlund Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.			









*Utl. nr. 5-20/1-1962*  
*by sørenskr.*

Avskrift av dagbok nr. 225  
Tønsberg sørenskriverembete 20 JAN 1962

Vedr. offentlige ledninger på privat grunn.

ERKLÆRING.

Undertegnede som eier av gnr. ...22..... bnr. ...24..... avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og som ikke kan avlyses uten Tjøme ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gnr. ...22... bnr. ...24... og som rettslig forplikter eiendommen, erklærer herved at Tjøme ingeniørvesen har rett til å ha liggende offentlige ledninger over eiendommen og uhindret adgang til når som helst å foreta nødvendig graving, reparasjon og etter-syn av disse ledninger. Eieren av eiendommen er pliktig til å ta hensyn til ledningene ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at ledningene ikke utsettes for trykk, for-skyvninger eller endringer av grunnforholdene.

Tjøme, den *14. januar* 19*62*

*Karl M. Kristiansen*  
Karl M. Kristiansen  
Eier av gnr. 22.. bnr. 24.

*Utl. nr. 200-198-64*  
*Sørenskr.*

Avskrift av dagbok nr. 3159  
Tønsberg sørenskriverembete 19 AUG. 1964

K J Ø P E K O N T R A K T

Undertegnede Marl M. Kristiansen, som selger, på den ene side, og undertegnede Reidar Hansen, som kjøper, på den annen side, har d.d. avsluttet følgende handel:

1. Karl M. Kristiansen selger til Reidar Hansen sin eiendom Sørenga med innbo, g.nr. 22, b.nr. 33 i Tjøme, for en kjøpesum av kr. 20.000,00-kroner-tyvetusen-00/100-.
2. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.
3. Kjøpesummen avgjøres således: Reidar Hansen utsteder med 2. prioritets pantesikkerhet en pantobligasjon i eiendommen g.nr. 22, b.nr. 33 i Tjøme, stor kr. 10.000,00. Pantobligasjonen avbetales over 5-fem- år med årlige avdrag på kr. 2.000,00, første gang 1. juni 1969, og med endelig oppgjør pr. 1. juni 1969.
4. Det er rett til vann fra brønn på eiendommen Snippen, g.nr. 22, b.nr. 24 i Tjøme, som kan føres frem i ledning til eiendommen Sørenga.
5. Alle omkostninger ved handelen bæres av kjøperen.
6. Eiendommen overtas ved denne kontrakts undertegnelse.
7. Kontrakten er utstedt i 2-to- eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Haug, Tjøme, den 21. juli 1964.

Som Kjøper: *Reidar Hansen*  
Som Selger: *Marl M. Kristiansen*

20,-

*Utl. nr. 260-411-72*  
*g sørenskr.*  
*atke bj. r.*

Dagbok nr. 36 = 4 JAN. 1972  
Tønsberg sørenskriverembete

SKJØT E.

Undertegnede Karl M. Kristiansen født 4/12- 1910 Skjeter og overdrar herved til herr. Bjarne Bergerud født 6/4- 1932 sin sommerhytte med innbo " Snippen " gnr. 22 bnr. 24 i Tjøme for en kjøpesum av kr. 25.000.00 Kronerfemogtyvetusen 00/100 der ~~XXX~~ avgjøres således.

1. Kr. 16.000.00 Sekstentusenkroner betales kontant ved skjøtets undertegnelse.
2. Herr. Bjarne Bergerud utsteder med 1. prioritets pantesikkerhet en pantobligasjon stor kr. 9.000.00 Nitusen kroner . Pantobligasjonen avbetales over 5 år med årlige minste avdrag på kr. 1.800.00 Ettusenottetthundre første gang 2/1- 1973. Av det til enhver tid gjenstående beløp svares rente med 6 %.
3. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.
4. Naboeiendommen " Sørenga " gnr. 22 bnr. 33 i Tjøme har rett til vann fra brønn, som kan føres frem i ledning til eiendommen.
5. Fremkomst til hytten med bil skal gå over parkeringsplassen mot syd. (*uten opp. 22 bnr. 24*)
6. Alle omkostninger ved handelen bæres av kjøperen.

Haug, Tjøme den 2 januar 1972.  
*Marl M. Kristiansen*

Det attesteres at selgeren egenhendig har undertegnet dette skjøte og at han er over 21 år.

Haug, Tjøme den 2 januar 1972.  
*Arne Marie Thorsen* *Tore Thorsen*

Dagbok nr. 20406  
Tønsberg Byrett  
6 DES. 1985

AVTALE

Gjensidig rett for eiere av gnr.:.....  
..... *22/23, 77, 93, 101, 2-37* .....

til å legge vannledning over samtlige eiendommer.

1. Vannledningen blir, etter avtale med kommunen, Tjøme kommunes eiendom med rett for kommunen å reparere og vedlikeholde ledningen.
2. Opprydding/planering gjøres før kommunens overtagelse.

Tjøme, den *27/12 85*..... Tjøme, den.....  
*Bj. Bergerud*..... *O. Gert*.....  
eier av gnr. *22*, bnr. *24*.. ordfører, Tjøme kommune

Dagbok nr. 20402  
Tønsberg Byrett  
6 DES, 1985

AVTALE

Gjensidig rett for eiere av gbnr.:.....

22/23, 24, 77, 93, 101

til å legge vannledning over samtlige eiendommer.

1. Vannledningen blir, etter avtale med kommunen, Tjøme kommunes eiendom med rett for kommunen å reparere og vedlikeholde ledningen.
2. Opprydding/planering gjøres før kommunens overtagelse.

Tjøme, den 3-11-85

*[Signature]*  
eier av gnr. 22, bnr. 2-1, 37

Tjøme, den.....

*[Signature]*  
ordfører, Tjøme kommune

Dagbok nr. 20403  
Tønsberg Byrett  
6 DES, 1985

AVTALE

Gjensidig rett for eiere av gbnr.:.....

22/23, 24, 77, 101, 2-37

til å legge vannledning over samtlige eiendommer.

1. Vannledningen blir, etter avtale med kommunen, Tjøme kommunes eiendom med rett for kommunen å reparere og vedlikeholde ledningen.
2. Opprydding/planering gjøres før kommunens overtagelse.

Tjøme, den 3-11-85

*[Signature]*  
eier av gnr. 22, bnr. 93

Tjøme, den.....

*[Signature]*  
ordfører, Tjøme kommune

Dagbok nr. 20404  
Tønsberg Byrett  
6 DES, 1985

AVTALE

Gjensidig rett for eiere av gbnr.:.....

22/23, 24, 77, 93, 2-37

til å legge vannledning over samtlige eiendommer.

1. Vannledningen blir, etter avtale med kommunen, Tjøme kommunes eiendom med rett for kommunen å reparere og vedlikeholde ledningen.
2. Opprydding/planering gjøres før kommunens overtagelse.

Tjøme, den 3-11-85

*[Signature]*  
eier av gnr. 22, bnr. 101

Tjøme, den.....

*[Signature]*  
ordfører, Tjøme kommune

Dagbok nr. 20405  
Tønsberg Byrett  
6 DES, 1985

AVTALE

Gjensidig rett for eiere av gbnr.:.....

22/23, 24, 93, 101, 2-37

til å legge vannledning over samtlige eiendommer.

1. Vannledningen blir, etter avtale med kommunen, Tjøme kommunes eiendom med rett for kommunen å reparere og vedlikeholde ledningen.
2. Opprydding/planering gjøres før kommunens overtagelse.

Tjøme, den 3-11-85

*[Signature]*  
eier av gnr. 22, bnr. 77

Tjøme, den.....

*[Signature]*  
ordfører, Tjøme kommune

Dagbok nr. 20407  
Tønsberg Byrett  
6 DES, 1985

## AVTALE

Gjensidig rett for eiere av gbnr. ....

..... 22/24 77, 93, 101, 2-37 .....

til å legge vannledning over samtlige eiendommer.

- Vannledningen blir, etter avtale med kommunen, Tjøme kommunes eiendom med rett for kommunen å reparere og vedlikeholde ledningen.
- Opprydding/planering gjøres før kommunens overtagelse.

Tjøme, den 3-11-85

Nils Sævi

eier av gnr. 22, bnr. 23.

Tjøme, den.....

O. Bjørn

ordfører, Tjøme kommune

Doknr: 16136 Tinglyst: 22.11.2002 Emb. 091  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## ERKLÆRING

## TINGLYST

22 NOV. 2002

TØNSBERG TINGRETT  
DAGBOKNR.: 16136

Nærværende eiendom, gnr. 19 bnr. 40 i Tjøme kommune, aksepterer med dette at det foretas tilknytning av vann- og kloakkledning på denne eiendom til det kommunale nettet.

Videre gis følgende eiendommer i Tjøme kommune, angitt med gårdsnr./bruksnr., rett til å knytte seg til og forbli tilknyttet nevnte vann- og kloakkledning:

26/11, 26/68, 26/125, 26/118, 26/80, 26/13, 26/21, 26/17, 26/147, 26/22, 26/117, 26/88, 26/31, 26/33, 26/77, 26/67, 26/115, 26/87, 26/119, 26/120, 26/19, 26/124, 26/9, 26/26, 26/25, 26/111, 26/20, 26/21, 26/132, 26/66, 26/24, 26/61, 26/123, 26/75, 26/8, 26/29, 26/30, 26/55, 26/35, 26/28, 26/70, 26/99, 26/62, 26/59, 26/50, 26/107, 26/116, 26/100, 26/139, 26/140, 26/141, 26/142, 26/143, 26/144, 26/71, 26/7,

22/13, 22/46, 22/80, 22/129, 22/9, 22/5, 22/3, 22/32, 22/15, 22/8, 22/53, 22/37, 22/79, 22/124, 22/123, 22/11, 22/26, 22/27, 22/91, 22/38, 22/78, 22/71, 22/60, 22/45, 22/103, 22/22, 22/62, 22/28, 22/81, 22/55, 22/12, 22/128, 22/6, 22/40, 22/127, 22/69, 22/70, 22/2, 22/27, 22/19, 22/54, 22/10, 22/14, 22/4, 22/1, 22/88, 22/117, 22/118, 22/116, 22/135, 22/136, 22/101, 22/72, 22/119, 22/121, 22/107, 22/77, 22/23, 22/2/37, 22/2/35, 22/2/36, 22/24, 22/33, 22/36, 22/89, 22/25, 22/112, 22/75,

21/42, 21/90, 21/6, 21/28, 21/83, 21/1, 21/51, 21/93, 21/27, 21/5, 21/9, 21/59, 21/44, 21/12, 21/17, 21/7, 21/86, 21/8, 21/24, 21/10, 21/23, 21/21, 21/4, 21/89,

20/29, 19/40, 25/22, 25/12, 25/21, 25/28, 25/29, 25/23, 25/24, 25/11, 23/2, 23/3,

23/1, 23/28, 23/14, 23/4.

Tilsvarende gjelder for eiendommer som senere måtte bli fradelt fra disse.

Betingelsen for ovennevnte eiendommers rett til tilknytning til vann- og kloakkledningen er at de aktuelle avgifter, herunder tilknytningsavgift og årsavgift, blir betalt.

Nærværende erklæring kan tinglyses på gnr. 19 bnr. 40 i Tjøme kommune.

Tjøme, 2 februar 2002

Gerd Oftedal's dødsbo  
v/Kaare Oftedal etter fullmakt

Rett kopi bekreftes  
Elin Cecilie Julsen  
Advokatfullmektig

\* Gbnr. 22/45 er sammenføyd med  
Gbnr. 22/43 og dermed registrert  
på denne.



ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

## Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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 musikkkanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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. Veggglamper, krokhenge lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.


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

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


21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal leveres 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 Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsteilighet 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 Pluss
- 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 hytte. Prisen på forsikringen 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 Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig 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 [boligkjøperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjøperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://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 Eiendomsmeidlerforbund og EiendomNorge.*

#### 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 forbrukerkjøper. 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.

#### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE  
Eiendomsmeidlerforbundet

## 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 bygningsskyndiges 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 salgsoppgaven 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 bygningsskyndige – 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 boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

Noen bygningssdelene 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 bygningsskyndige 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 tilfredsstiller de nye kravene.**

## Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven 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.

## Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg  
Norstatstat.no  
NEF.no  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
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 Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de rettsreglene tilknyttet budgivning. 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.

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 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.
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

**Oppdragsnr:** 28260046

Bud mottatt: / - kl:

**Adresse:** Medøveien 37, 3145 TJØME

**Betegnelse:** GNR 222, BNR 24 AKSJENR: 916959478 i Færder 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 30.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling

av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

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