

Tomt - Masløveien

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Masløveien

18

Beliggenhet

23

Eiendommen

29

Tekniske dokumenter

Masløveien 31

Prisantydning 3 600 000

Omkostninger 104 740

Totalpris 3 704 740

Eiendomstype Boligtomt

Tomteareal 511 m²

Kontakt våre meglere



Benjamin Mehlum Wilhelmsen

Eiendomsmegler

+47 984 90 810

bw@partners.no



Elisabeth S. Bakke

Eiendomsmegler / Partner

+47 900 55 488

eb@partners.no

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





Velkommen til

Masløveien

Tomten i Masløveien byr på en sjelden mulighet til å sikre seg en attraktiv boligtomt i et etablert og svært etterspurt område på Nøtterøy. Tomten ligger rolig og skjermet, innerst i en blindvei, med fantastiske solforhold. Her kan man nyte kveldssolen til den går ned i horisonten. Tomten gir et ideelt utgangspunkt for å realisere drømmen om en ny enebolig i grønne og familievennlige omgivelser. Eventyrhus står for illustrasjon av bolig. De er klare for å bli kontaktet, dersom det er ønskelig å bygge bolig som er illustrert.

Området er kjent for sin gode atmosfære og nærhet til sjøen, med gangavstand til flere flotte badeplasser, småbåthavner og rekreasjonsområder. Nesbrygga, Kommunebrygga, Knarberg, Ulvøtangen og Vardun gir varierte bademuligheter og ekte sommeridyll. Samtidig har nærområdet et rikt tilbud for både store og små, med turstier i skog og mark, samt kort vei til Nesskogen Idrettspark (NIF) med fotballbaner, friidrettsanlegg og lekeplass. Golfbane, dagligvarebutikker, barnehager og skoler ligger også i nærområdet, og Teie Torv nås på få minutter. Tønsberg sentrum ligger kun ca. 7 km unna.

Tomten gir gode og fleksible utnyttelsesmuligheter, med tillatt bebygd areal på inntil 30 % BYA, tilsvarende 153 m². Her ligger forholdene godt til rette for å oppføre en moderne enebolig tilpasset egne behov og ønsker. Det er innhentet illustrasjonstegninger fra Eventyrhus, og det foreligger også leveransetilbud på enebolig. Ta gjerne kontakt med megler for ytterligere informasjon rundt dette.

Det foreligger godkjent søknad om vann- og avløpsarbeid, datert 07.08.2024, og selger har allerede betalt tilkoblingsavgift for vann og avløp. Godkjenningen gjelder i tre år fra vedtaksdato, forutsatt at arbeidene igangsettes innen fristen. Tomten har tinglyst rett til bruk av eksisterende vei langs østsiden av eiendommen den er fraskilt fra. Selger har innhentet prisoverslag på utbedring av adkomst og innkjøring, inkludert oppgraving, bortkjøring av masser og etablering med pukk, anslått til ca. kr 25.000–30.000. Ved en slik utbedring vil adkomsten være klar for eventuell asfaltering dersom dette er ønskelig.

Ved fremtidig byggesøknad må ny bebyggelse forholde seg til gjeldende avstandskrav etter plan- og bygningsloven, samt krav til brannsikring, terrenngrep og håndtering av overvann. Dette gir samtidig en trygg og forutsigbar ramme for utvikling av eiendommen.

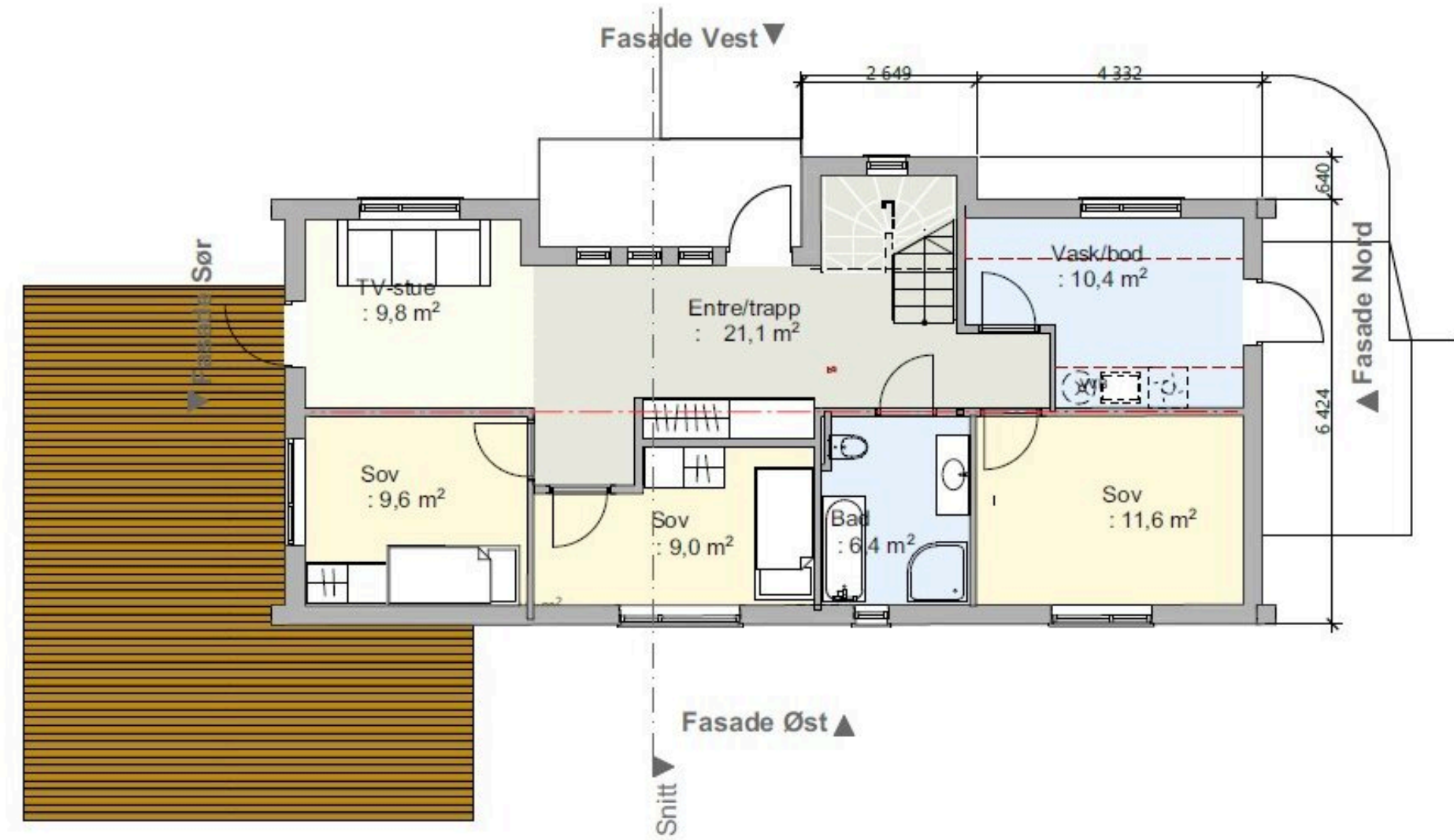
Masløveien er en tomt som kombinerer rolig beliggenhet, nærhet til sjø og natur, og kort vei til by og servicetilbud. Her ligger alt til rette for å skape et varig hjem i et av Nøtterøys mest attraktive boområder.

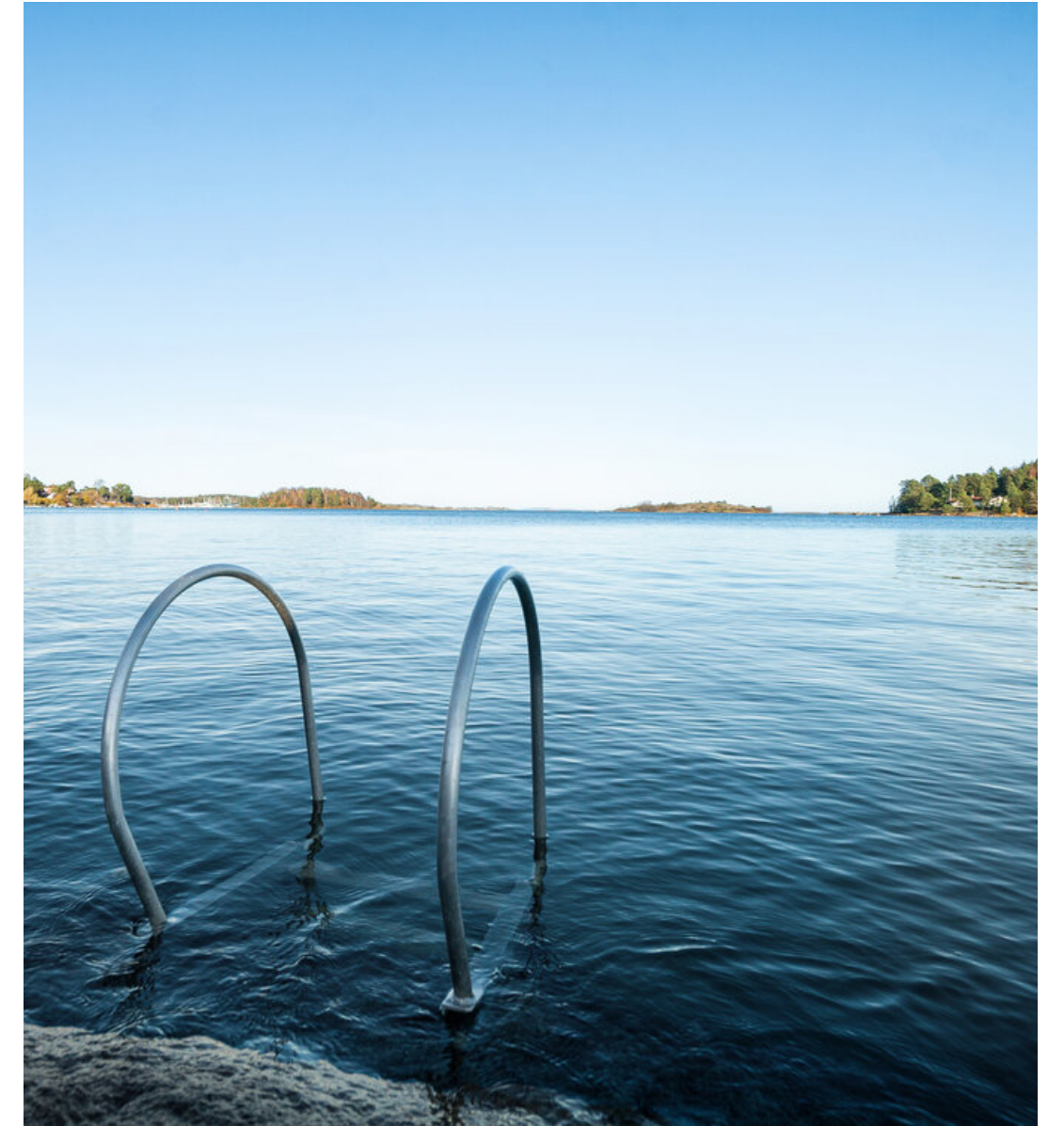
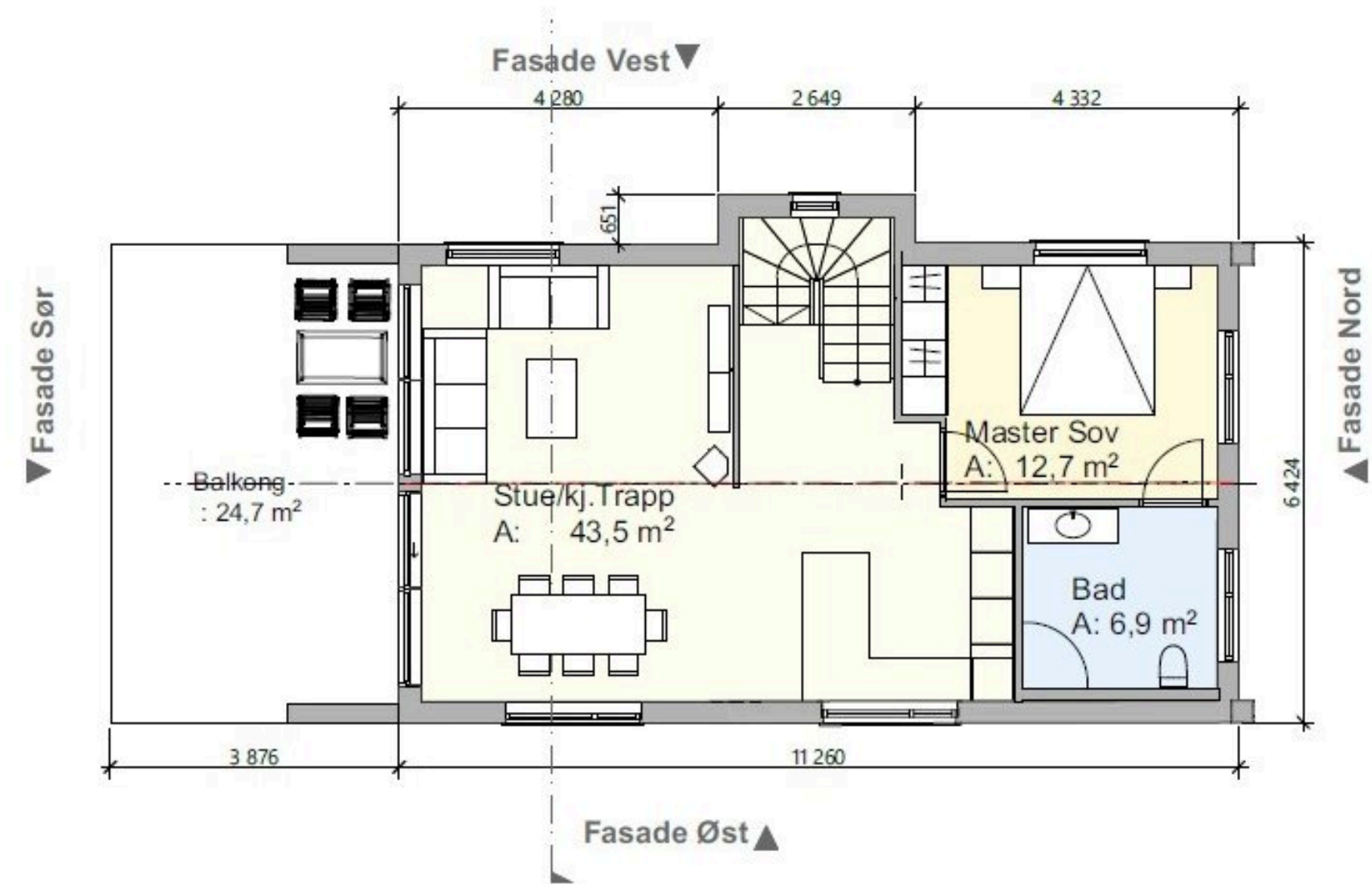
Ved oppføring av ny bebyggelse må det sendes og godkjennes byggesøknad hos Færder kommune, i tråd med gjeldende reguleringsplan, plan- og bygningsloven samt kommunens krav til plassering, utnyttelse og utforming.













Beliggenhet

Eiendommen har en flott og ettertraktet beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde på Nøtterøy. Her bor du stille og trygt, innerst i en blindvei, med kort vei til både skole, barnehage, dagligvare og fritidstilbud. Området er kjent for sin nærhet til sjøen - her har du gangavstand til flere badeplasser, småbåthavner og rekreasjonsområder. Nesbrygga, Kommunebrygga, Knarberg, Ulvøtangen og Vardun byr på flotte bademuligheter.

Nærområdet har også et rikt tilbud for den aktive familien - turstier i skogen, kort vei til Nesskogen idrettspark med fotballbaner, basketballbane, friidrettsanlegg og sandvolleyballbane. Golfentusiaster har Nøtterøy Golfbane på Borgheim i kort avstand, samt gode tur- og skiområder vinterstid. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Kiwi Hjemseeng, Meny Nøtterøy eller Rema 1000 Borgheim. Teie Torv ligger bare noen minutter unna med butikker, spisesteder og servicetilbud, og til Tønsberg sentrum er det kun ca. 7 km.

Her får du et fantastisk sted å bo - rolig, grønt og barnevennlig, men samtidig sentralt med nærhet til både sjø, by og natur.

3911-28/502/0/0

Nabolaget Nesbryggen - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

🚶 Steinklossveien Linje 113B, N113	7 min ⚡ 0.5 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	14 min ⚡ 7 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	35 min ⚡

Skoler

Føymland skole (1-7 kl.) 247 elever, 17 klasser	5 min ⚡ 3.2 km
Oserød skole (1-7 kl.) 363 elever, 22 klasser	5 min ⚡ 3.3 km
Torød skole (1-7 kl.) 119 elever, 9 klasser	8 min ⚡ 5.5 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 42 klasser	6 min ⚡ 3.5 km
Borgheim ungdomsskole	6 min ⚡
Nøtterøy videregående skole 550 elever	6 min ⚡ 3.5 km
Færder videregående skole 750 elever	10 min ⚡ 5.9 km

«Nær sjøen, koselig og trygt område»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

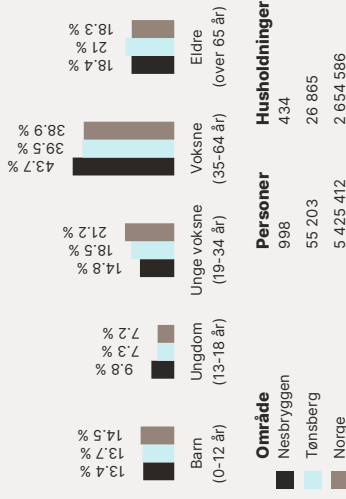
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Barnas Have (1-5 år)	19 min ⚡ 1.6 km
Barnas Have V/ Færder kommune	19 min ⚡
Smidsrød Fus barnehage (1-5 år)	6 min ⚡ 3.2 km
78 barn	

Dagligvare

Kiwi Hjem seng PostNord	14 min ⚡ 1.2 km
Meny Nøtterøy Post i butikk, PostNord	5 min ⚡ 2.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået
Lite støynivå 91/100



Gateparkering
Lett 90/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

🏃 Nesskogen idrettspark Ballspill, fotball, friidrett, sandhåndb...	3 min ⚡ 0.2 km
🏀 Føymland skole - ballbinge Ballspill	5 min ⚡ 3.2 km
🏊 ENERGY Fitness Borgheim	5 min ⚡
🏊 EVO Nøtterøy	9 min ⚡

Boligmasse

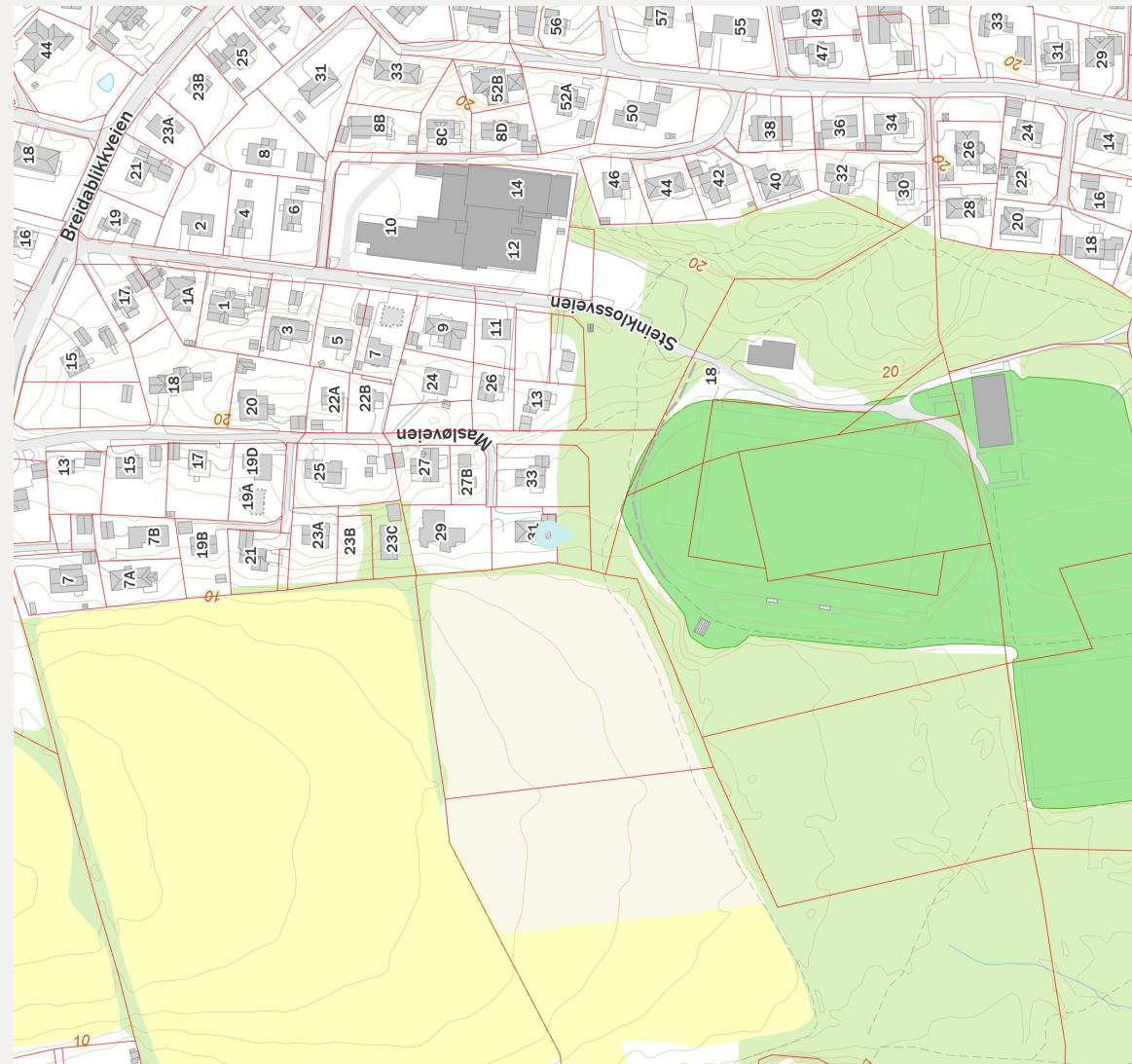
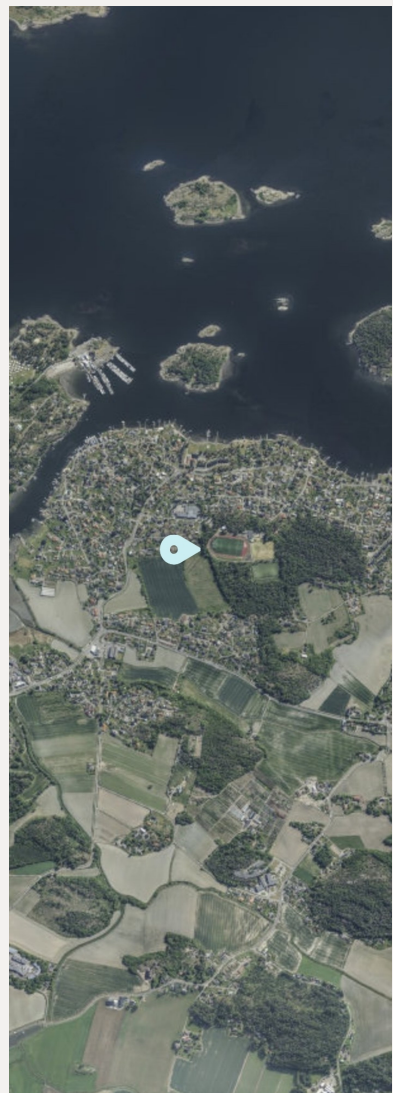


«Rolig etablert familieområde»

Sitat fra en lokalkjent



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



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



Eiendommen

Tomt

Denne tomten er eiet - 511,00 kvm.

Selger opplyser følgende vedr. innkjøring til tomten:

Ifølge Tjøme Graveservice vil det koste ca. kr. 25 - 30 000,- for å grave bort massene i innkjøring samt legge pukk. Ved en slik utbedring vil vei inn til tomten være klar for asfaltering dersom dette er ønskelig.

Maks BYA på tomten er 153 m² (30 %).

Ny bebyggelse skal oppfylle avstandskrav i pbl. § 29-4 andre ledd med mindre det foreligger nabosamtykke. En mindre avstand vil i så fall være betinget av kommunens godkjenning, jf. pbl. 29-4 tredje ledd. Hvis ny bebyggelse plasseres nærmere enn 8 meter fra eksisterende bebyggelse, skal det prosjekteres tiltak mot brannspredning mellom byggverk iht. TEK 17 § 11-6. Det skal redegjøres for terrenginngrep og håndtering av overvann ved en eventuell byggesøknad.

Det foreligger godkjenning av søknad om vann- og avløpsarbeid, datert 07.08.2024. Dersom arbeidene ikke er påbegynt innen tre år etter at tillatelse er gitt, bortfaller godkjenningen. Selger har betalt avgift for påkobling til vann og avløp.

Det foreligger erklæring om rettighet til bruk av vei på eiendom tomten er fraskilt fra.

Parsellen gis herved en permanent rett til bruk av den eksisterende veien som går langs hele østsiden av 3911-28/311.

Tegning på illustrasjon er fra Eventyrhus. Det er innhentet leveransetilbud for enebolig på tomten. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Adkomst

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

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 600 000,-

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

90 000,00,- (Dokumentavgift)
13 650,00,- (Boligkjøperforsikring)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

3 704 740,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Da tomten selges som ubebygd er det ikke mulig å angi kommunale avgifter. De kommunale avgiftene beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. For nærmere informasjon vises det til kommunens prisliste.

Løpende kostnader

Kjøper må ta høyde for kostnader til bl.a.:

- Tilknytningsavgift til strøm
- Tilknytning til offentlig vann og kloakk (påkoblingsavgift er betalt av selger)
- Tilknytning til vei
- Nødvendige søknader til Færder kommune

Formuesverdi

Formuesverdien for den ubebygde tomten er søkt innhentet, men foreligger ikke i offentlige register/Altinn. Kjøper vil derfor være pliktig å søke denne fastsatt. Iht. skatteetatens offentlige sider pr. 2022, fastsettes formuesverdien slik at denne verken skal overstige 80% av eiendommens kostpris eller 80% av eiendommens markedsverdi. Ved senere år skal denne formuesverdien videreføres, men med en eventuell årlig fastsatt oppjustering.

Når tomten blir bebygget vi Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Beregningen bygger på opplysninger om boligens areal, beliggenhet, alder og type. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. Formuesverdien av primærboliger settes til 25% av boligverdien (100% for sekundærboliger).

Skulle tomten etter bebyggelse av denne, være større enn bebyggelse krever og arealmessig overstiger hva anses som naturlig arrondert tomt for bebyggelsen, vil den overskytende del av tomten kunne bli formues beregnet på eget grunnlag. Skulle det være spørsmål utover ovennevnte anbefales direkte kontakt med stedlig skatteetat.

For ytterligere informasjon, sjekk skatteetatens nettsider.

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 06.09.2023, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. 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 ubebygd og har ikke anlagt adkomst. Eiendommen er ubebygd og ikke tilknyttet vann eller avløp. Påkobling er betalt av selger.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Bestemmelse om veg, tinglyst 12.10.1966, dagboknr. 3802, gjelder: Erklæring vedr. utvidelse av vei i 1966 - Eiendommene Masløveien 31 og 33 skal delta i opparbeidelsesutgifter vedr. prosjektert vei mot syd. Overført fra GBNR. 28/311.

Bestemmelse om gjerde, tinglyst 20.02.1967, dagboknr. 572, gjelder: Eier av GBNR. 28/311 har rett til vei og vann- og kloakkledning sammen med nåværende og kommende bruksberettigede mot felles vedlikeholdsplikt. Ev. gjerdeplikt er eiers vedkommende. Overført fra GBNR. 28/311.

Bestemmelse om veg, tinglyst 30.08.2024, dagboknr. 1880388, gjelder: GBNR. 28/310 gis rett til å benytte seg av GBNR. 28/311 sin innkjøring for å kunne snu med kjøretøy. Overført fra GBNR. 28/311.

Rettighet på eiendommen GBNR. 28/311 i Færder kommune: Bestemmelse om veg, tinglyst 24.01.2025, dagboknr. 89463, gjelder: Rett for GBNR. 28/502 til bruk av vei over eiendommen GBNR. 28/311. Rettigheten inkluderer bruk av veien til både fotgjengere og kjøretøy, samt nødvendig vedlikehold av veien for å sikre trygg og effekt adkomst. Rettighetshaver forplikter seg til å bruke veien på en måte som ikke unødig hindrer eller skader adkomsten for andre brukere. Rettighetshaver er ansvarlig for å bidra til kostnader for vedlikehold og eventuelle reparasjoner av veien, i forhold til bruk.

Enhver endring i bruken av veien som kan påvirke eiendommen GBNR. 28/311 skal forhåndsgodkjennes av eier av GBNR. 28/311.

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

Erverv av ubebygd enkelttomt for bolig, fritidsbolig eller naust som er mindre enn 2 dekar, er i utgangspunktet konsesjonsfritt etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1 og 2. Konsesjonsfriheten er imidlertid betinget av at tomten blir bebygd innen fem år fra ervervstidspunktet, jf. konsesjonsloven § 4 andre ledd.

Dersom tomten ikke bebygges innen fristen, kan kommunen sette frist for kjøper til å søke konsesjon.

Eventuell konsesjonsplikt og risiko knyttet til manglende oppfyllelse av byggeplikten påhviler kjøper.

Kjøper er kjent med at konsesjonsfriheten bekreftes overfor kommunen ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for handelen at kjøper signerer denne, og at erklæringen godkjennes av kommunen.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen og evt. 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. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring fra Gjensidige. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved tomten de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler.

I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene. 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.

Eiendommen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal. For tomt vil det kunne være en mangel dersom arealet er vesentlig mindre enn opplyst, jf avhl § 3-3.

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 hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

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

Lov om avhending av fast eigedom (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 kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser) 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 Hans Morten Smith-Meyer.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Masløveien 31. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 28, bnr. 502 i Færder.

Vårt oppdragsnummer er 28251043.

Megler og meglers vederlag

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

Fastpris 60 000 inkl. mva

Digital Markedspakke: 20 990,00
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument): 297,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Visninger pr.stk / Overtagelse: 3 000,00
Spørregebyr elektronisk grunnbok/ garantiforsikring: 3 750,00
Tinglysingsgebyr elektronisk: 897,00
Tilrettelegging: 19 900,00

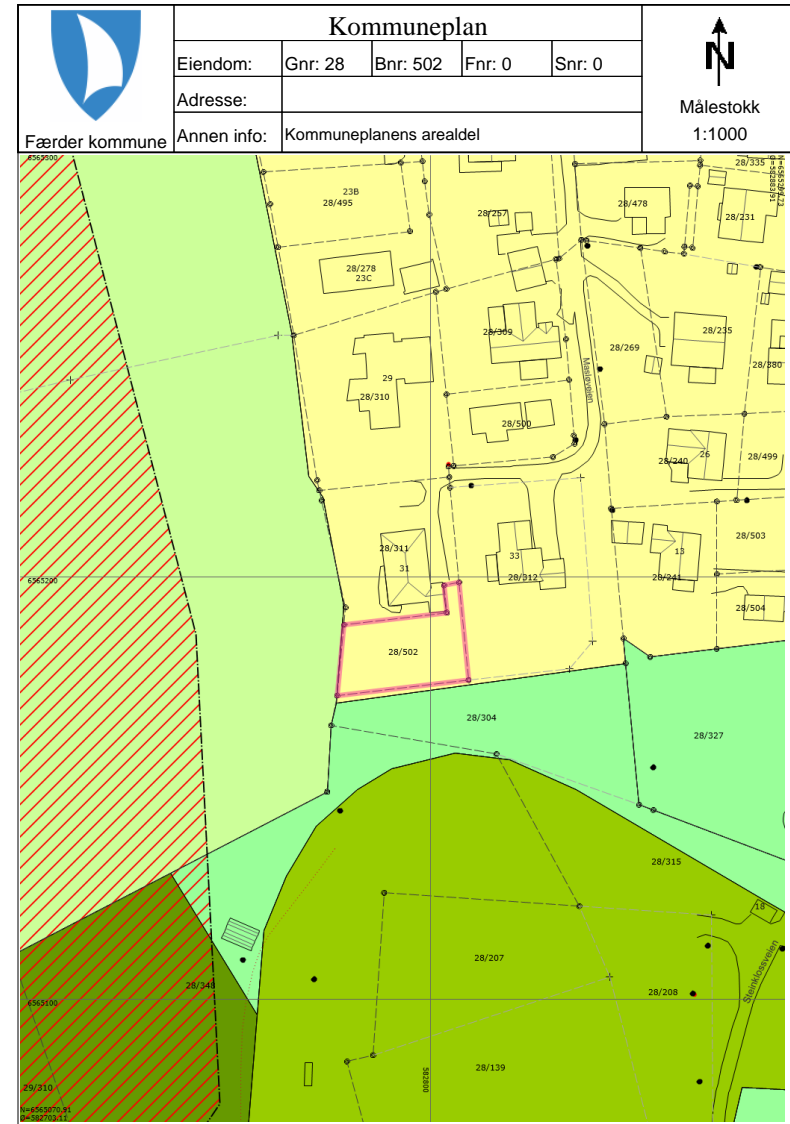
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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

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

Dato
27.01.2026

Tekniske dokumenter



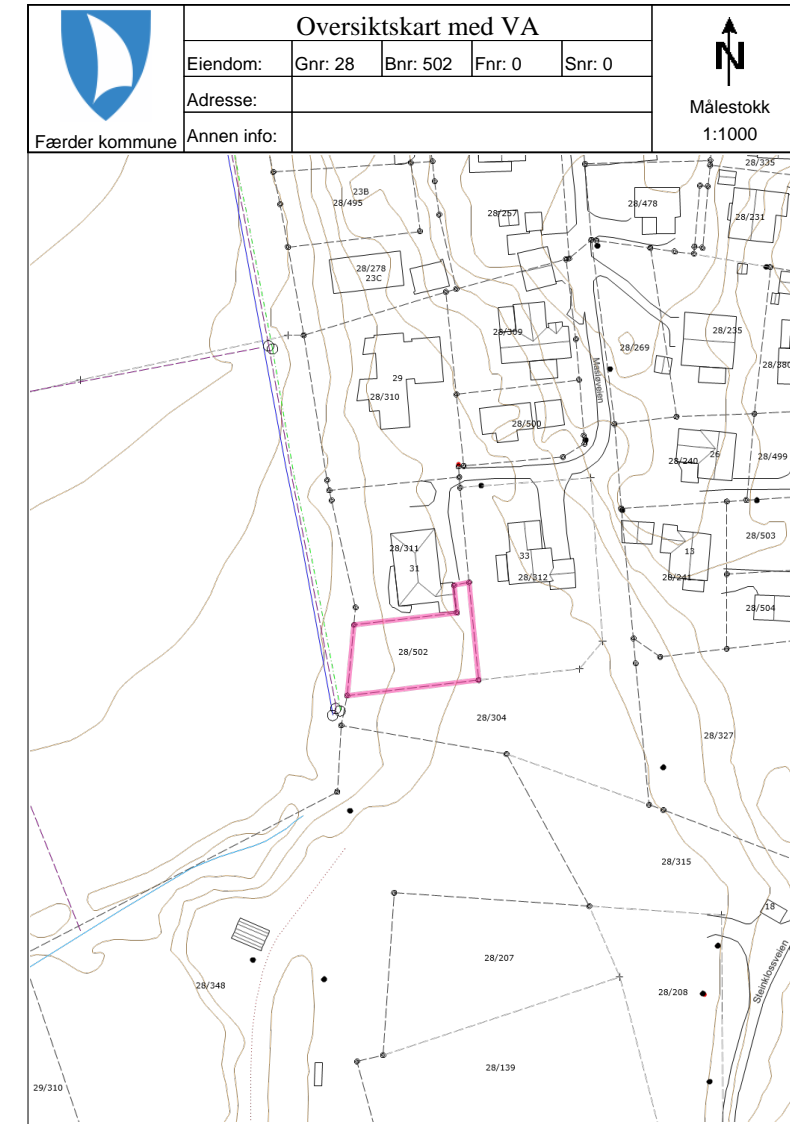
15.12.2025 14:02:28 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseOmråde
	Grense for arealformål		Grense for faresoner		Ras- og skredfare
	Boligbebyggelse - Nåværende		Idrettsanlegg - Nåværende		Idrettsanlegg - Fremtidig
	Friområde - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Kanal og grøft		Høydekurve		

15.12.2025 14:02:28 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



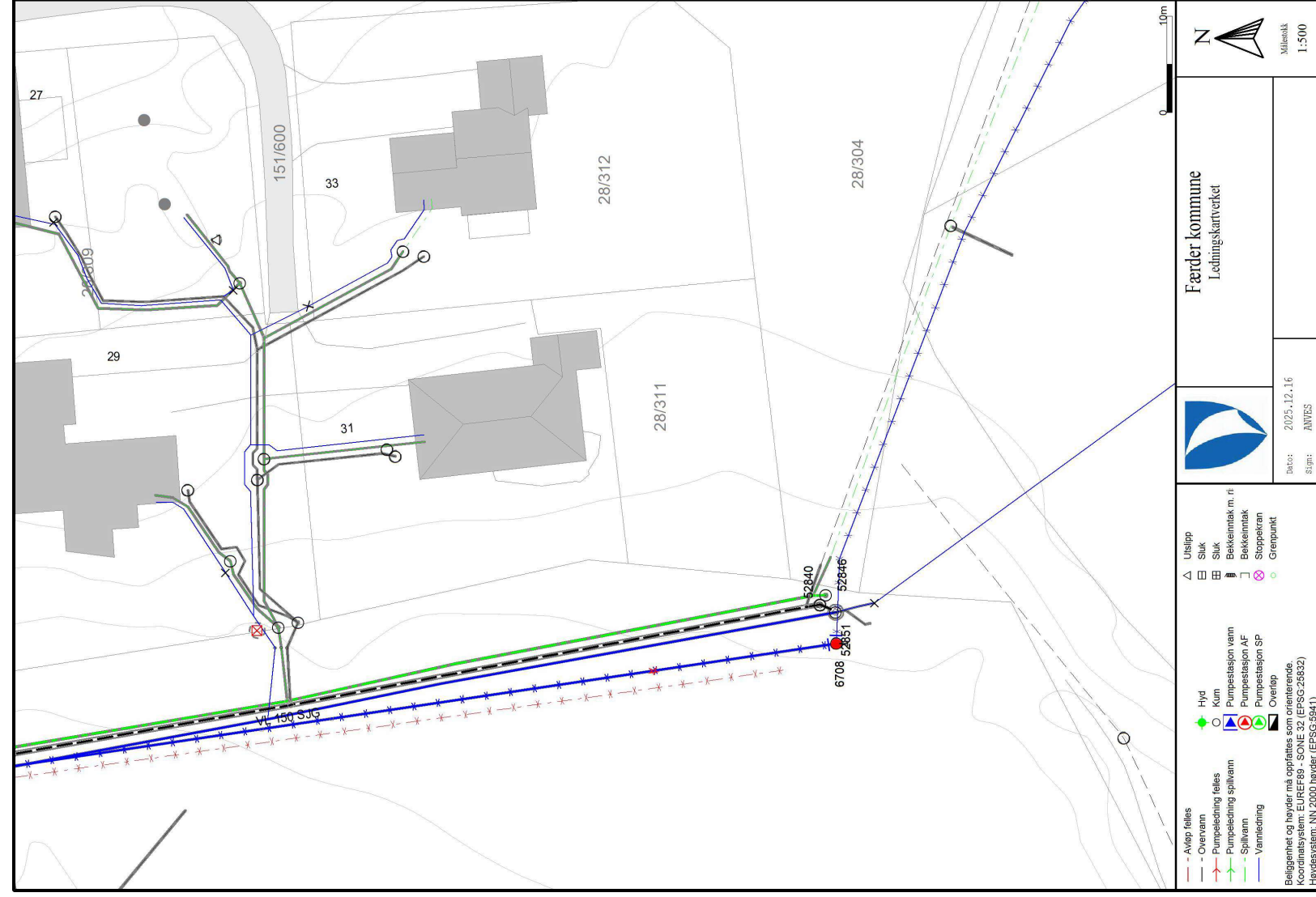
15.12.2025 14:00:26 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Kum - annen eier		Overvannsledning		Spillvannsledning
	Vannledning uten Vestfold vann		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Kanal og grøft
	Høydekurve				

15.12.2025 14:00:26 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.


Side 2 av 2



Færder kommune	
MATRIKLENNHET	
Kommune	Gnr Bnr Fnr Snr Adresse
3911 - Færder kommune	28 502 0 0
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN	
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)
Boligbebyggelse - Naværende byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023) Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)
GUELLENDE REGULERING	
Ligger eiendommen i et regulert område?	
PLANID	Plannavn
Nei	
BEBYGGELSESPLAN	
Området er eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre FBL?	
PLANID	Plannavn
Nei	
MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK	
Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?	
Nei	
REGULERING UNDER ARBEID	
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	
PLANFORSLAG	
Et eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	
15.12.2025 14:01:28	Side 2 av 2

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

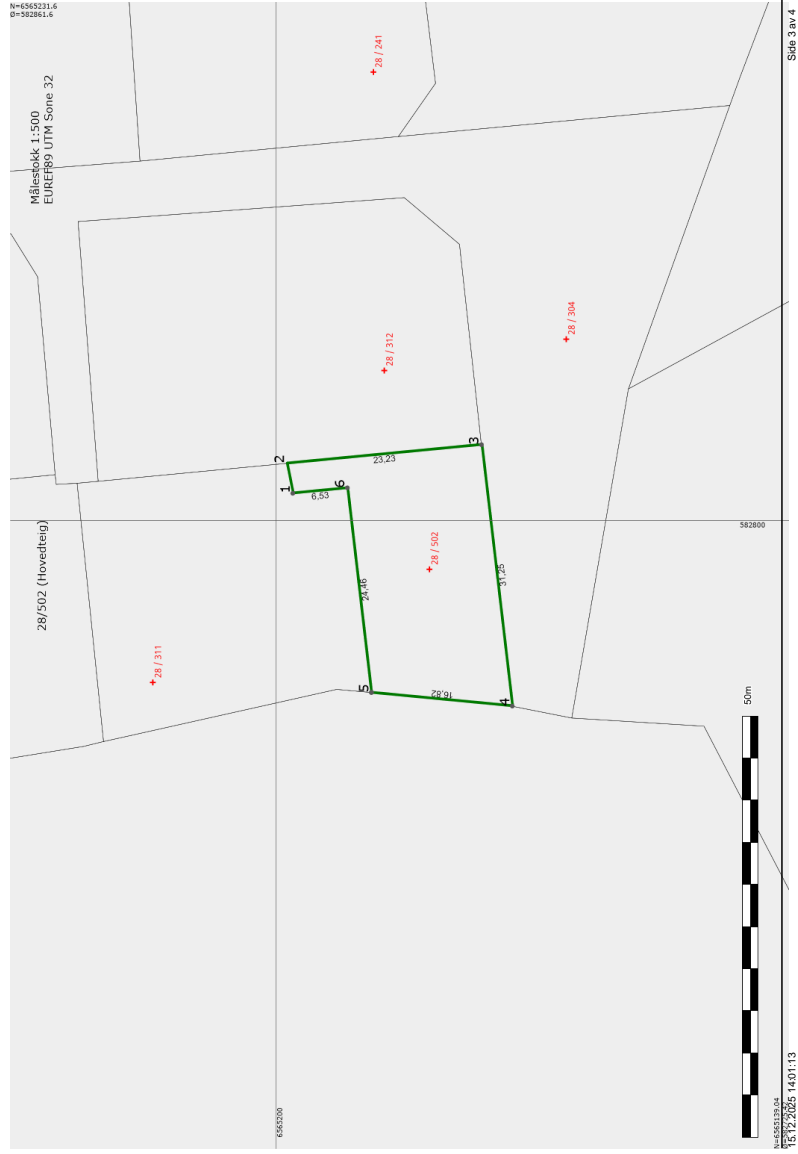
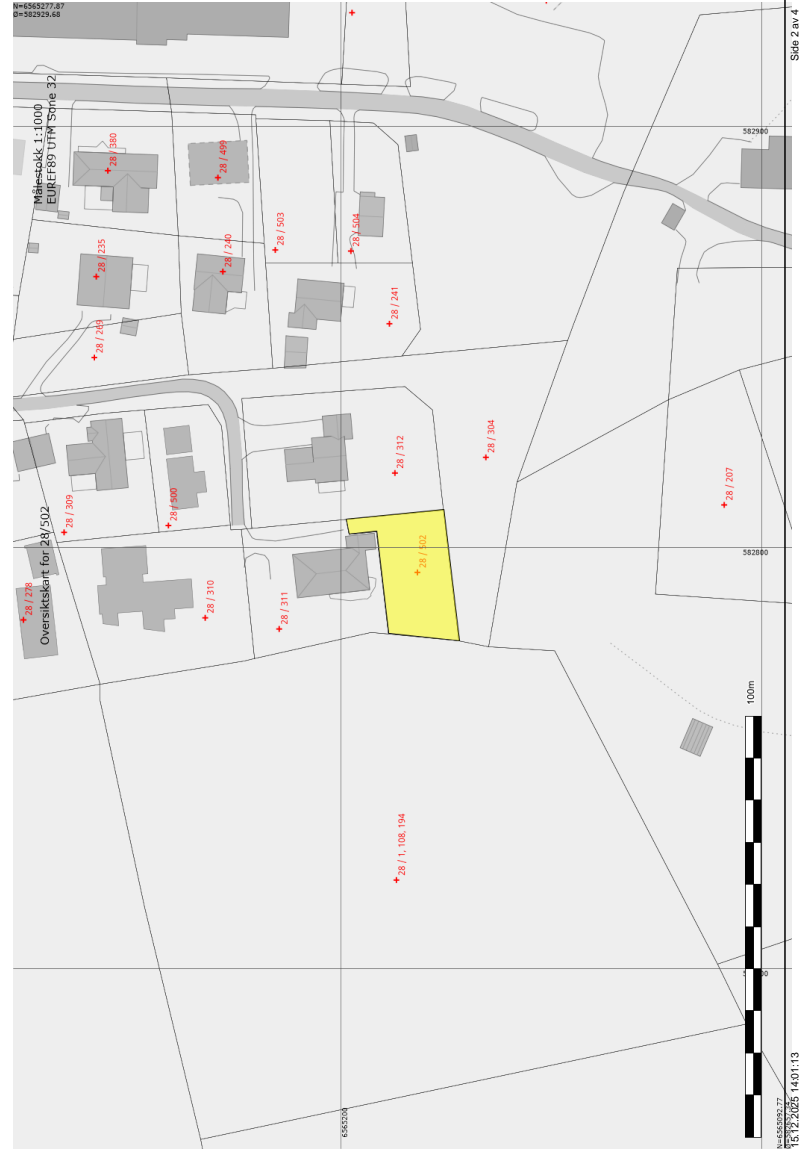
 Færder kommune	Matrikelkart			
	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune		28	502	0 0

Orientering om matrikelkart

Matrikelplan ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grensdelinger mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikelkartet gir en nøyaktighet på grensepunktene som standardvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpeinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer uøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.

15.12.2025 14:00:59

Side 1 av 4



Areal og koordinater

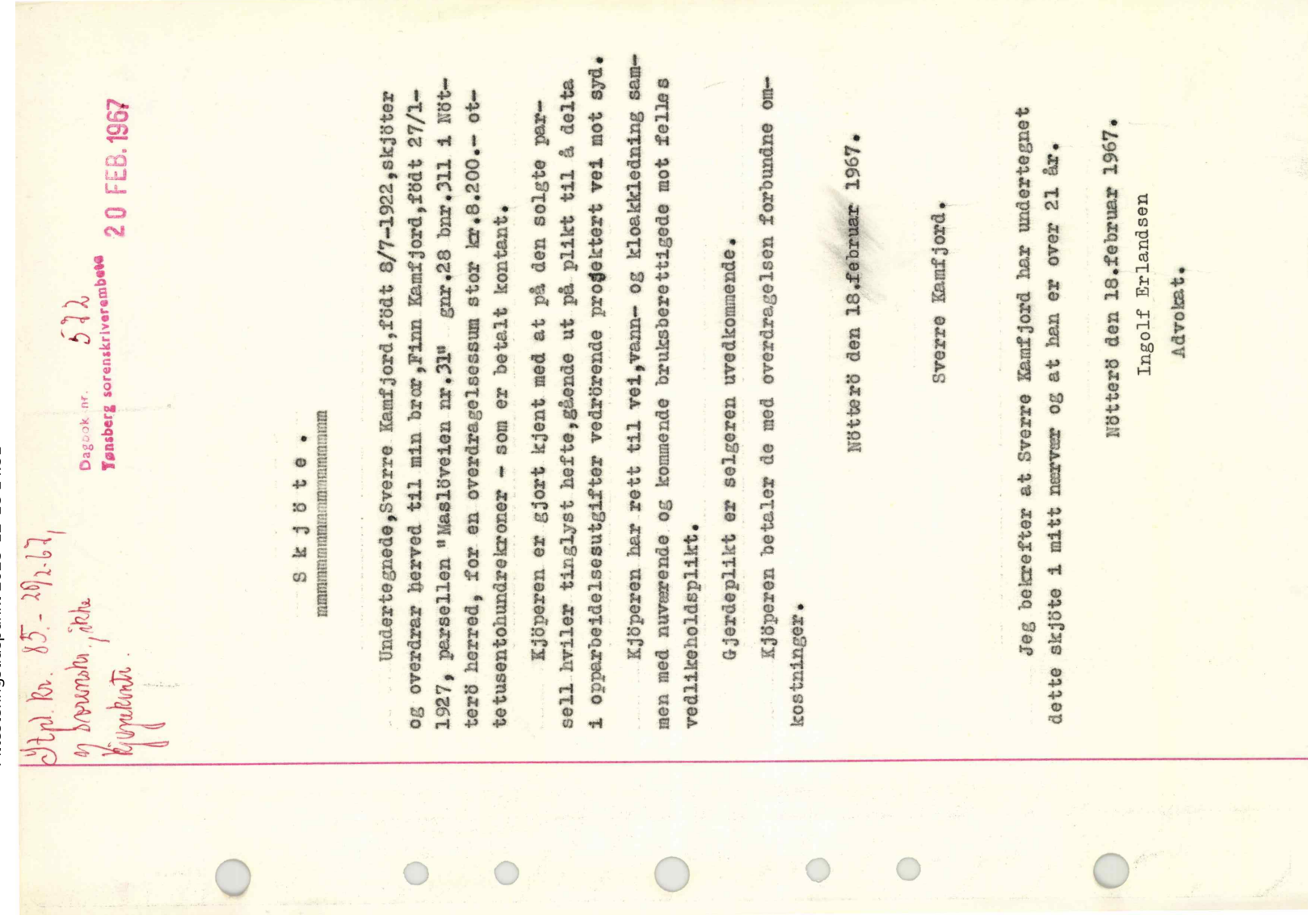
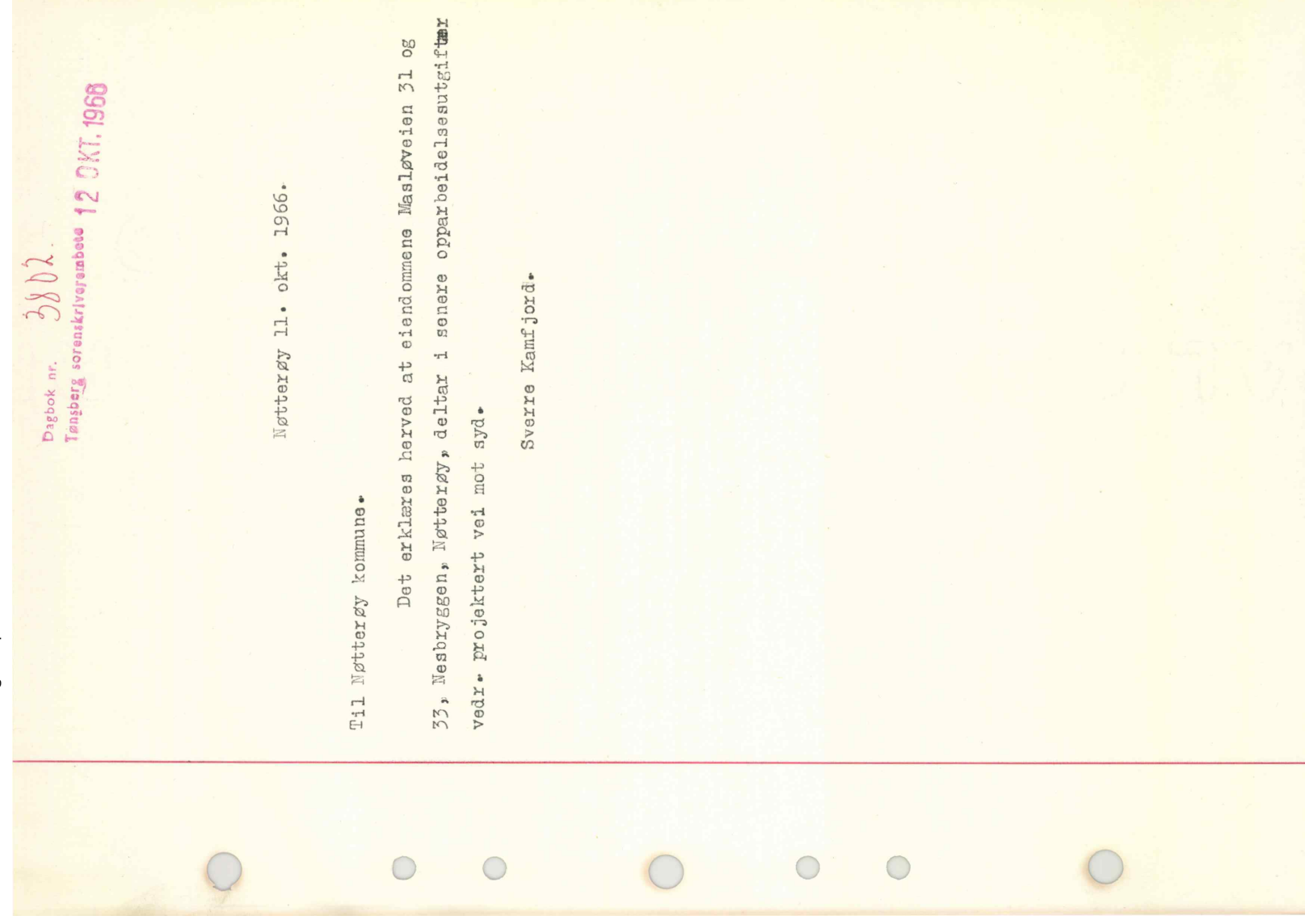
Areal: 511,00 Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6565181,76 Øst: 582794,24

Ytre avgrensning


Grensepunkt/Grenselinje	Løper	Nord	Øst	Lengde	Merket	Merket nedsatt i	Målemetode		Nøyaktighet	Radius
							Grensepunkttype/	Hjelpeinje		
1	6565198,02	582803,26	Jord	3,63	Offentlig godkjent grensemerke	Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	3	3	
2	6565198,71	582806,82	Jord	23,23	Offentlig godkjent grensemerke	Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	3	3	
3	6565175,59	582809,03	Jord	31,25	Offentlig godkjent grensemerke	Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	5	5	
4	6565171,93	582779,99	Jord	16,82	Offentlig godkjent grensemerke	Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	5	5	
5	6565188,67	58279,62	Mur	24,46	Offentlig godkjent grensemerke	Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	3	3	
6	6565191,52	582803,91	Jordfäst stein	6,53	Offentlig godkjent grensemerke	Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	3	3	

15.12.2025 14:01:13

Side 4 av 4



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Karl Fredrik Landsrød	Plass for tinglysingsstempel  Dok.nr.: 1880388 Tinglyst.: 30.08.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: Masløveien 29	
Postnummer: 3133	
Poststed: Duken	
Fødselsnr./Org.nr. 060580	
Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)
Navn Hans Morten Smith-Meyer
Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 040666

2. Eiendom (avgivers) ³
Kommunenr. Kommunnavn Gnr. Bnr. Fnr. Snr.
3811 Færder 28 311

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

Rettighet for fast eiendom (reell servitut)⁴

Kommunenr. Kommunnavn Gnr. Bnr. Fnr. Snr.
3811 Færder 28 310

A

Rettighet for person (personleg servitut/pengehøftelse)
Navn Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

B

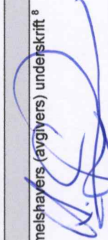
Dato 26.08.2024	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
Statens kartverk – veilevende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom	

Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶ 28/310 gis rett til å benytte seg av 28/311 sin innkjøring for å kunne snu med kjøretøy.
--

Vedlegg: Kartskisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
---	---

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷ De øvrige vilkår for bruksrett fremgår av avtale mellom partene.

6. Underskrifter Sted og dato Færder 26.08.2024	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ 
---	---

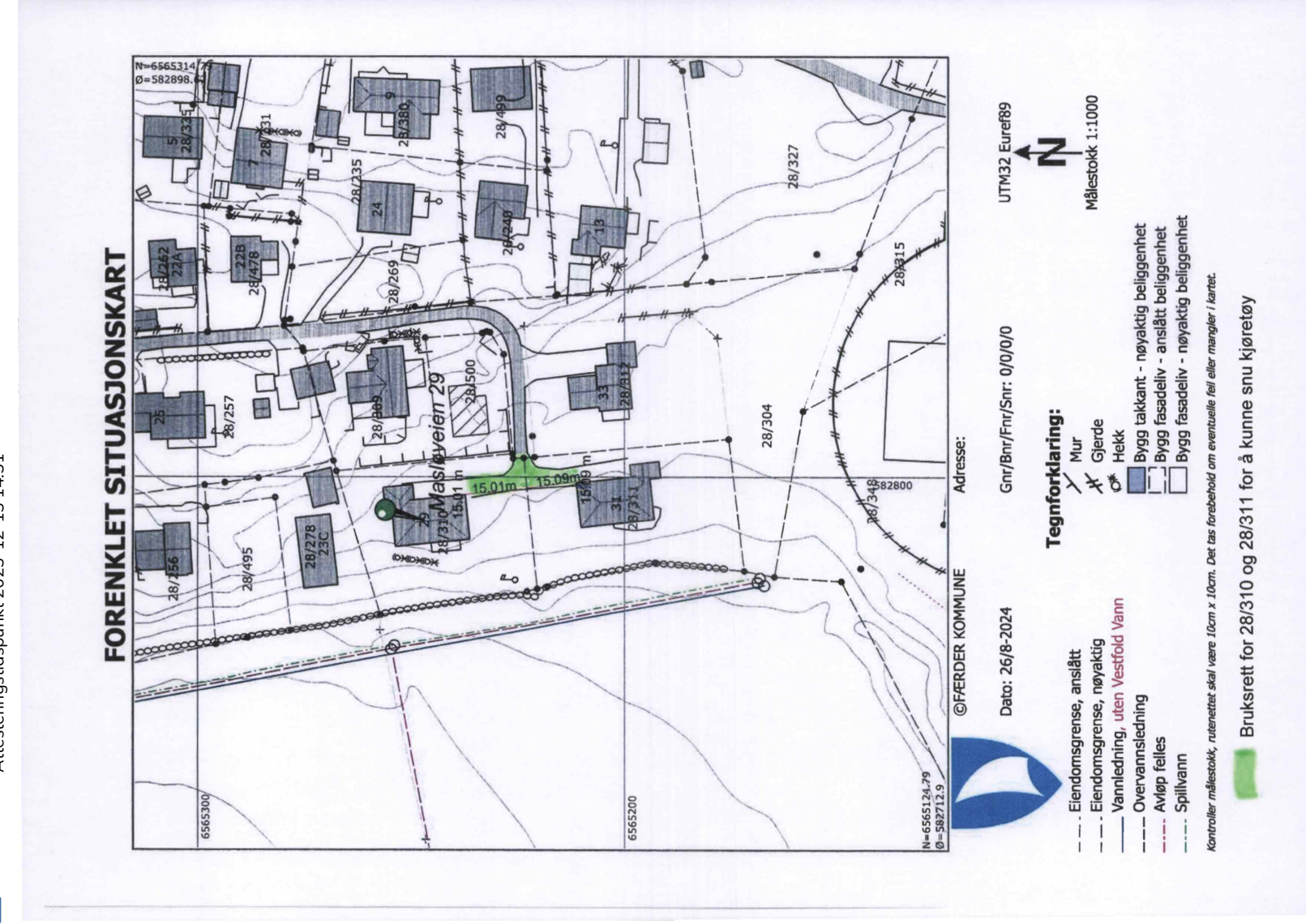
Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjensidig for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Statens kartverk – veilevende skjema (Bokmål)

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Side 2 av 2



KOPI

Innsender iht. følgebrev/
Innsender ikke oppgitt:
SP 283 492
org.nr./foøelsnr.

Erklæring om Rettighet til Bruk av Vei

Jeg, Hans Morten Smith-Meyer, eier av eiendommen registrert som gnr 28 bnr 311 i Færder Kommune, erklærer herved at jeg gir tillatelse til bruk av vei til den nye tomteparsellen som er søkt utskilt syd på min eiendom: gnr. 28, bnr. 502.

Rettighetens omfang:
Den fremtidige fradelte parsellen gis herved en permanent rett til bruk av den eksisterende veien som går langs hele østsiden av min eiendom, for adkomst til den nye tomteparsellen utskilt fra gnr 28 bnr 311. Denne rettigheten inkluderer bruk av veien til både fotgjengere og kjøretøy, samt nødvendig vedlikehold av veien for å sikre trygg og effektiv adkomst.

Vilkår for bruk:

1. Rettighetshaver forplikter seg til å bruke veien på en måte som ikke unødige hindrer eller skader adkomsten for andre brukere.
2. Rettighetshaver er ansvarlig for å bidra til kostnader for vedlikehold og eventuelle reparasjoner av veien, i forhold til deres bruk.
3. Enhver endring i bruken av veien som kan påvirke eiendommen gnr 28 bnr 311, skal forhåndsgodkjennes av eier av gnr 28 bnr 311.

Gyldighet:
Denne erklæringen gjelder for all fremtid og er bindende for nåværende og fremtidige eiere av begge eiendommer.

Signaturer:

Eier av gnr 28 bnr 311:

Hans Morten Smith-Meyer
Masløyveien 31
3133 Duken

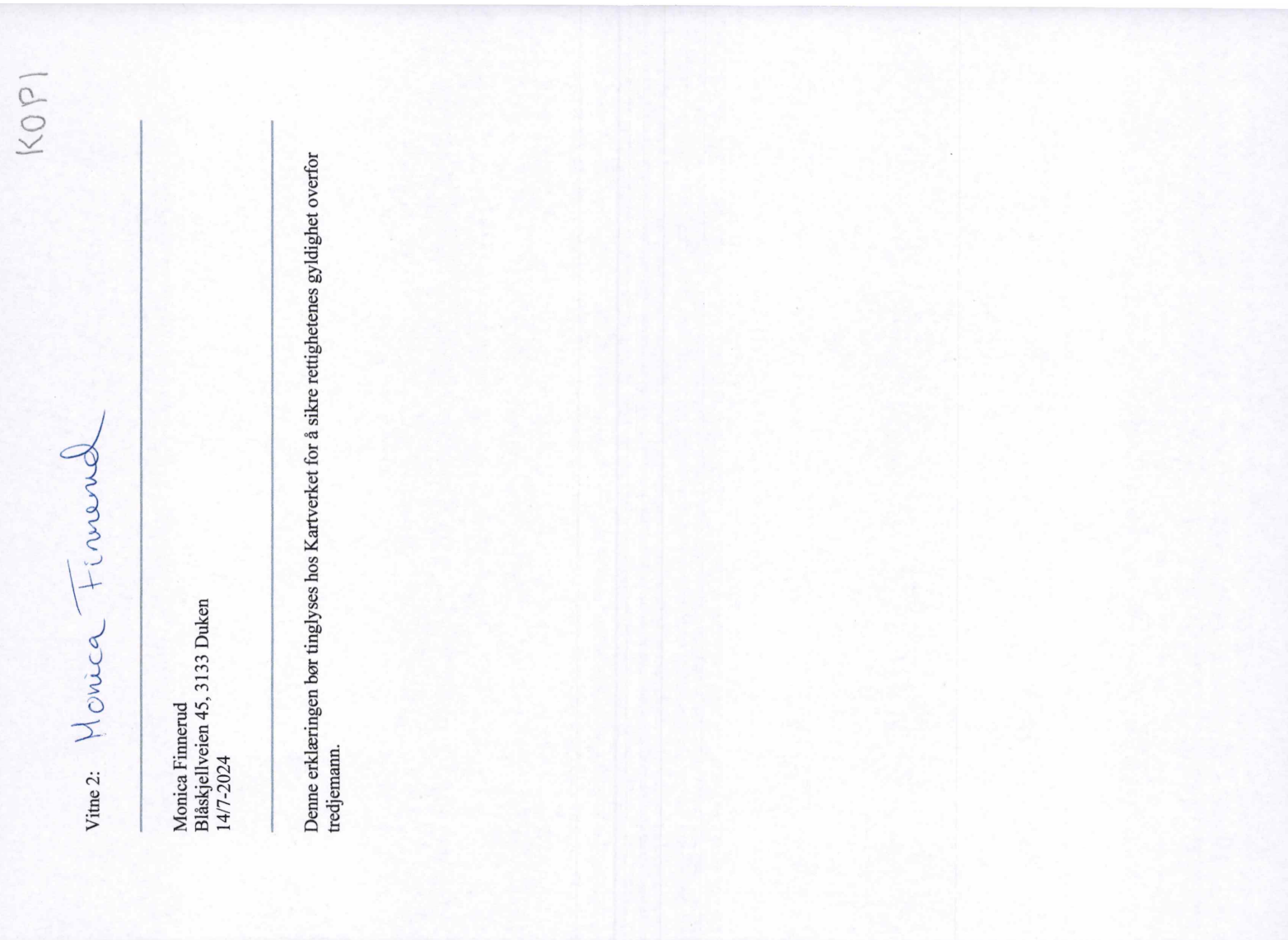
Rettighetshaver:
Fdselsnr. 040666

Vitner:

Vitne 1:
Lars Behrens

Lars Behrens
Blåskjelveien 45, 3133 Duken
14/7-2024

Doknr.: 89463 Tilpblst.: 24.01.2025
STATENS KARTVERK



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 biopøiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådcurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løse eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokat hjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer **kr 7 150,-**
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **kr 8 950,-**
- Rekkehus med eget gnr./bnr. **kr 13 650,-**
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt **kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjøperforsikring.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID for Boligkjøperforsikring og andre relevante produkter: www.gjensidige.no/forsikring/lpid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige.

I forbindelse med tegning av Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket utgjør kr 2 500,-. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av forsikringen.

Klagemuligheter

Twisteløsning og klageorgan
Hvis du er misfornøyd eller uenig med en avgjørelse fra Boligkjøperforsikringen levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick, har du to klagemuligheter.

Klagen bes rettet til Sedgwick, til klage.boligkjooper@sedgwick.com. Dersom du ikke er enig i avgjørelsen, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemda. Her kan du kontakte Finansklagenemda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Twister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning. Pris for forsikringen gjelder i 5 år.

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle stags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:

Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjooperpakken@gjensidige.no



Gjensidige

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 Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til 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



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 tilfredstilker 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
 Noe siktakst.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

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

undefined, undefined undefined

Adresse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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


--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 22.01.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no