

Helga Hiorths vei 46

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Helga Hiorths vei 46

26

Beliggenhet

31

Eiendommen

39

Tekniske dokumenter

Helga Hiorths vei 46

Prisantydning	5 350 000
Omkostninger	144 790
Totalpris	5 494 790
Fellesutgifter	2 561 pr. mnd.
Bruksareal	97,0 m ²
BRA-I	92,0 m ²
BRA-E	5,0 m ²
TBA	60,0
Soverom	3
Etasje	1
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	23 647 m ²
Byggeår	2025

Kontakt vår megler



Elisabeth S. Bakke

Eiendomsmegler / Partner

+47 900 55 488

eb@partners.no

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





Velkommen til

Helga Hiorths vei 46

Velkommen til Helga Hiorths vei 46 - en nyere og meget lekker hjørneleilighet i første etasje med de beste solforhold. Dette er den beste intern beliggenheten på feltet!

Beliggenheten er barnevennlig, landlig og attraktiv, med nærhet til barnehage, balløkke og busstopp, samt kort vei til lekeplass, badeplasser, barnehager og skoler. Videre kan eiendommen skilte med carportplass, overbygd inngangsparti og en vestvendt, stor terrasse med nydelig utsikt. Dette er en nyere leilighet med bra standard. Man kommer inn i en romslig hall. Videre finner du en praktisk innebod, et stort bad med opplegg for vaskemaskin, 3 soverom, en lys og åpen stue med store vindusflater med nydelig utsikt. Kjøkkenet er velutstyrt og har bra med både skap- og benk plass samt det er integrerte hvitevarer. Spisestuen er romslig og det er utgang til en meget stor og solrik terrasse. Her sitter du lunt, usjenert og solrikt! Bedre solforhold skal du lete lenge etter. Her har du en nyere, lys og meget solrik hjørneleilighet med god standard - Flytt rett inn og bo lettvent uten snømåking og plenklipping!





















Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et nyetablert og moderne boligområde på Nøtterøy, kjent som Iristunet. Området er utviklet med fokus på gode bokvaliteter og et hyggelig nærmiljø, og fremstår som ryddig, tiltalende og barnevennlig.

Beliggenheten kombinerer rolige omgivelser med nærhet til daglige servicetilbud. Det er kort vei til dagligvareforretninger, skoler, barnehager og øvrige tilbud på Nøtterøy, samt enkel adkomst til Tønsberg sentrum. Offentlig kommunikasjon finnes i nærområdet, og området har god tilknytning til hovedveinettet.

Nærområdet byr også på fine rekreasjonsmuligheter, med turstier, grøntområder og kystnære opplevelser som er karakteristiske for Færder kommune. Dette gjør beliggenheten velegnet både for barnefamilier, par og voksne som ønsker en lettstelt bolig i moderne og trivelige omgivelser.



Innhold

1. etasje med entré, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og bod.
Parkering i carport.

BRA 97,0 m²

BRA-I 92,0 m²

BRA-E 5,0 m²

TBA 60,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 97,0 m²

- BRA-i: 92,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 60,0 m²

1. etasje:

BRA-i: 92 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Entré, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og bod.

BRA-e: 5 m².

TBA: 60 m².

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 17.03.2026, utført av takstmann 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

Det medfølger en carport. Det er klargjort for el.bil lader.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Byggemåte

Utvendig

Bygningen har fasader med trepanel og taktekking med betongtakstein. Vinduer i tre med 3-lags glass.

Innvendig

Det er parkett på gulv og ellers malte overflater.

Våtrom

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og plater i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Kjøkken

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Integrert kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Fordelerskap med stoppekran er plassert i himling i badet. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i teknisk rom.

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

- Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet: Sameie har pågående sak med kommunen vedr overvann ved ekstrem nedbør. Området er fortsatt under utvikling og Trysilhus har oversikt over alle formaliteter rundt videre utbygging og nabovarsler etc.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Marius Vedvik, datert 23.03.2026.

Tomt

Denne tomten er felleseiet - 23647,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 28.04.2025. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

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

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisk gulvvarme i entré og bad samt elektriske panelovner i stue, kjøkken og soverom.

Energikarakter: B - Rød

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 350 000,-

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

133 750,00,- (Dokumentavgift)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

5 494 790,- 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.

Felleskostnader

Kr. 2 561,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: TV/bredbånd, felles bygningsforsikring, kostnader til carport og bod, div. honorarer, drift og vedlikehold samt andre driftskostnader.

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

Kommunale avgifter

Kr. 9 416,- for 2026. Dekker vann, avløp og renovasjon. Forbruk vann og avløp kommer i tillegg til nevnte beløp.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett - inkl. i felleskostnader pr. mnd.

Alarm og innboforsikring kommer i tillegg.

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 12 101,- pr. 31.12.2025.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 293 458,00.

Sekundær formuesverdi kr. 5 173 830,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

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

Sameiet

Sameiet Gartnerihagen , Orgnr: 935 254 612

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styreleder i sameiet er Geir Arnøy

Sameiet består av 86 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 4/363.

Tinglyst legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet.

Iht. lov om Eierseksjonssameier §31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 gang folketrygdens grunnbeløp.

Bl.a. følgende ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte i 2025:

- Seksjonseier er selv ansvarlig for anskaffelse, vedlikehold, og ev. utskifting av screens, markiser og legger.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring med politenr. 935254612.

Vedtakter og husordensregler

Sameiets vedtakter følger vedlagt i salgsoppgaven.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse, kjøreveg, lekeplass, parkering, veg, vegetasjonsskjerm og annen veggrunn - grøntareal med plannavn "Guttormsens gartneri", vedtatt 06.09.2023 med planID 2021005.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan "Ny skole Labakken - trafikkløsninger m.m", vedtatt 03.07.2019 med plalD 2017008. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 06.09.2023, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - fremtidig, flomfare, ras- og skredfare samt byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav. Deler av eiendommen omfattes av kommunedelplan nr. 90001 Borgheim. Kommunedelplanen overstyres av kommuneplanen.

Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling. 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 bompenginnkrevning fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Færder kommune opplyser at det går kommunale ledninger over eiendommen.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Utskifting, tinglyst 12.03.1929, dagboknr. 900304. Erklæring/avtale, tinglyst 15.05.1963, dagboknr. 1328, gjelder: Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund. Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 07.07.1969, dagboknr. 2970, gjelder: Vegvesenets betingelser vedtatt. Erklæring/avtale, tinglyst 11.02.1972, dagboknr. 707, gjelder: Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv. Erklæring/avtale, tinglyst 03.12.1990, dagboknr. 18030, gjelder: Eier av d.e. påtar seg evt. merutgifter kommunen måtte få ved evt. reparasjon av kommunal avløpsledning i forbindelse med bygging på d.e. Kan ikke slettes uten samtykke fra Nøtterøy ingeniørvesen. Erklæring/avtale, tinglyst 30.07.1993, dagboknr. 8863, gjelder: Best. vedr. fjerning av garasje, slettes kun skriftlig av vegvesenet.

Ovennevnte servitutter er ikke innhentet fra megler.

Bestemmelse om vann/kloakk, tinglyst 29.04.2021, dagboknr. 499371, gjelder: Overenskomst vedr. stikkledninger for vann og/eller avløp gjennom annen manns grunn.

Bestemmelse om veg, tinglyst 26.02.2025, dagboknr. 222093, gjelder: GBNR. 13/631 har bruksrett til adkomstvei opparbeidet på GBNR. 13/632.

Bestemmelse om veg, tinglyst 26.02.2025, dagboknr. 222107, gjelder: GBNR. 127/24, 13/100 og 127/22 har bruksrett for adkomstvei på GBNR. 13/632.

Bestemmelse om nettstasjon, tinglyst 19.09.2025, dagboknr. 1117131, gjelder: avtale vedr. rettigheter for frittstående nettstasjon og høyspent kabelanlegg.

Seksjonering, tinglyst 18.02.2025, dagboknr. 190902.

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 sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Boplikt

Denne eiendommen er underlagt boplikt.

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

For å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir benyttet til fritidsformål, har kommunen bestemt at reglene om konsesjonsfrihet uten boplikt helt eller delvis ikke gjelder innenfor verneområdet.

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: Hvitevarer på kjøkken. Reoler i bod medfølger ikke i handelen.

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

Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne.

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, 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. Eiendomsmeulingsloven § 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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

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 Tor Øivind Gjersøe.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Helga Hiorths vei 46. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 13, bnr. 632, snr. 13 i Færder. Sameiebrøk: 4/363.

Vårt oppdragsnummer er 28260104.

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
08.05.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Helga Hiorths vei 46, 3140 NØTTERØY

28. Apr 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Helga Hiorths vei 46	Helga Hiorths vei 46	
Opplysninger om selger og salgsobjekt		
Har du kjennskap til eiendommen?		
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.		
Hvem skal fylle ut egenerklæringen?		
<input type="checkbox"/> Fullmaktshaver fyller ut alene <input checked="" type="checkbox"/> Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen		
Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?		
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte eieren boligen?		
apr il 2025		
Har eieren selv bodd i boligen?		
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> 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.		
Eieren flyttet inn i boligen mai 2025 og flyttet ut oktober 2025.		
Har du kjennskap til feil it 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 selger		
Selger		
Kjærgaard, Christina Gjersvøe		
Forbehold		

Side 1

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.

Våtrom

- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei
- Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

- Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Skjevheter og sprekker

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

Sopp og skadedyr

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

Side 3

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

Planer og godkjenninger

- Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- Selges eiendommen med utleidel som leilighet, leilighet eller lignende?
 Ja Nei
- Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nrområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Overvann. Sameie har pågående sak med kommunen vedr overvann ved ekstrem nedbør.

Området er fortsatt under utvikling og Trysilhus har oversikt over alle formaliteter rundt videre utbygging og nabovarsler etc.

- Forsviger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Side 4



Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringskjema

Name: **Christina Gjersøe Kjærgaard** Date: **2026-04-28**

Identification: **Christina Gjersøe Kjærgaard**

Tilstandsrapport



- Boligbygg med flere boenheter
- Helga Hiorths vei 46, 3140 NØTTERØY
- FÆRDER kommune
- # gnr. 13, bnr. 632, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 Rapportdato: 23.03.2026 Oppdragsnr.: 20315-2104 Eiendomsverdi ref nr: TP5349

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.

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

Norsk takst

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



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

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

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

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 lufttetthet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>



Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2104

Befaringsdato: 17.03.2026

Side: 3 av 17

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.

TG 0	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.
TG 1	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.
TG 2	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.
TG 3	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STØRE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
TG IU	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

T	Tiltak under kr 20 000
M	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
H	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
ST	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
STH	Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20315-2104

Befaringsdato: 17.03.2026

Side: 4 av 17

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i 1. etasje av en flermannsbolig. Det er ikke funnet avvik utover normal bruk. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2025

UTVENDIG [Gå til side](#)
Bygningen har fasader med trepanel og taktekkning med betongtakstein. Vinduer i tre med 3-lags glass.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Det er parkett på gulv og ellers malte overflater.

VÅTROM [Gå til side](#)
Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og plater i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Integriert kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i himling i badet. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er plassert i teknisk rom.

OPPVARMING
- Elektrisk gulvvarme i entré og bad.
- Elektriske panelovner i stue, soverom og kjøkken.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

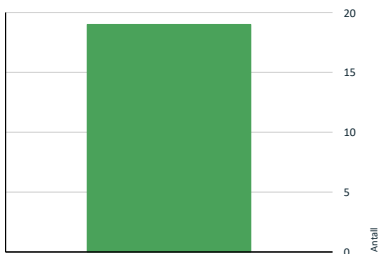
Oppdragsnr.: 20315-2104

Befaringsdato: 17.03.2026

Side: 5 av 17

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Leiligheten er organisert i et sameie, som har ansvar for utvendige vedlikehold. Derfor er det kun gjort vurderinger innvendig i leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Oppdragsnr.: 20315-2104

Befaringsdato: 17.03.2026

Side: 6 av 17



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2025

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledding av liggende trepanel. Fasade er kun vurdert fra terrasse, da det kun er nødvendig å vurdere bygningsdeler med "særlig nær tilknytning" i denne type leiligheter.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Beskrivelse

Inngangsdør i tre med 2-lags glass og terrassedør i tre med 3-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har utgang til markterasse p ca 60m2 av trykkipregnet trevirke. Terrassen har ca 16m2 overbygg (via altan til leilighet over).

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Det er parkett på gulv og ellers malte overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv på grunn av betongdekke. Ved kontrollmåling i stue og gang er det ikke funnet avvik større enn +5mm.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er levert som prefabrikkert baderomsmodul. Merket med teknisk godkjenning i fordeleskap.



1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegg og plater i himling.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 30mm fall fra dør til sluk.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran under fliser.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da er badet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Integrrert kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordeleskap med stoppekran er plassert i himling i badet.

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstank



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-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 teknisk rom.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2025

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

Nei

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1997?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. 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 forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteteyer.

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel røkkverkhøyder/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 dampspærren 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 sokkeleetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 fysiske inngrep (f.eks. riving).

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

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevare 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:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

• **Skadegjørerere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• **Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,**

• 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 om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningene 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 statistiskeformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TP5349>

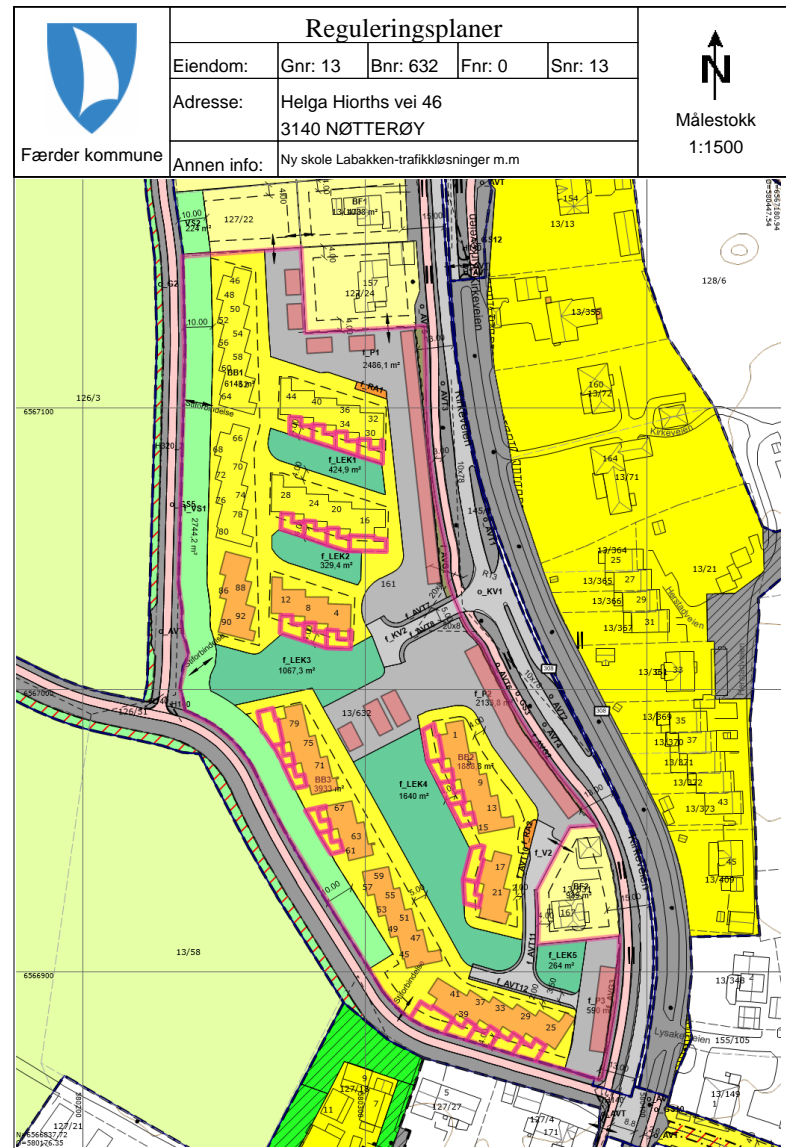
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller



Tilstandsrapportens avgrensninger

opp treden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



27.04.2026 14:02:15 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
	Nøyaktig eiendomsgrænse	
	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	
	Gatelys (belysningspunkt)	
	Bygningslinje	
	Takkant	
	Trapp inntill bygg	
	Annet vegareal avgrensning	
	Fylkesveg	
	Privatveg gatenavn	
	RpFormålgrense	
	Avkjørsel - både inn og utkjøring	
	Byggegrense	
	Måle- og avstandslinje	
	Landbruksområde	
	Felles lekeareal	
	Frisikt	
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
	Veg	
	Gang-/sykkelveg	
	Kollektivholdeplass	
	Vegetasjonsskjerm	
	Bygningsdelelinje	
	Taksprang	
	Husnummer	
	RpGrense	
	Eiendomsgrænse som skal oppheves	
	Boligområde	
	Flomfare	
	Lekeplass	
	Annen veggrunn - grøntareal	
	Høydekurve	

27.04.2026 14:02:15 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING NR. 2021005 GUTTORMSENS GARTNERI FÆRDER KOMMUNE

Datert 20.03.23.
Sist revidert:
Vedtatt av kommunestyret:

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart med PlanID 2021005 datert 20.03.23.

§ 2 PLANENS FORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål (Pbl. kap. 12)

Bebyggelse og anlegg (§ 12 - 5, nr. 1)

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF2)
Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BB1 – BB3)
Renovasjonsanlegg (RA1 – RA2)
Lekeplass (LEK1 – LEK5)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12 - 5, nr. 2)

Veier (V1 – V2)
Kjørevei (KV1 – KV2)
Gang-/sykkelveg (GS1 – GS3)
Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1 – AVT11)
Annen veggrunn – grøntareal (AVG1 – AVG3)
Holdeplass/plattform (HPP)
Parkering (P1 – P3)

Grønnstruktur (§ 12 – 5, nr. 3)

Vegetasjonsskjerm (VS1 – VS2)

Hensynssoner (§ 12 - 6)

Sikringsone, frisikt (H140)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Utbyggingsrekkefølge

Før det gis tillatelse for tiltak med unntak av riving og deling iht. pbl § 1-6 «tiltak», skal det foreligge en helhetlig plan for utbyggingsrekkefølge av feltene i området. Denne skal vise i hvilken rekkefølge de enkelte feltene skal utbygges med tilhørende infrastruktur.

Felt BF1 og BF2 er unntatt denne bestemmelsen.

§ 3.2 Kommunaltekniske anlegg

Før det gis tillatelse til tiltak med unntak av riving og deling iht. pbl § 1-6 «tiltak», skal kjøreveier, fortau, stiforbindelser og gang- og sykkelveier og andre nødvendige kommunaltekniske anlegg være opparbeidet iht. godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner/-tegninger for kommunaltekniske anlegg.

Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse, men ikke senere enn ved godkjent brukstillatelse, hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen. Tiltakene det er stilt rekkefølgekrav om må være rammegodkjent før det evt. kan gis tillatelse til senere ferdigstillelse.

Før det gis tillatelse til bygging av boliger innenfor planområdet skal ny adkomst med venstresvingefelt i Kirkeveien (o_KV1) være opparbeidet. Det gis ikke tillatelse til senere ferdigstillelse jf. andre ledd.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bolig nr. 11 innenfor planområdet skal ny gang- og sykkelvei (GS2 og GS3) langs vestsiden av Kirkeveien være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligene innenfor planområdet skal f_KV2 være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligene innenfor planområdet skal stiforbindelser ut til gang- og sykkelveien mot Labakken skole være opparbeidet.

Felt BF1 og BF2 er unntatt bestemmelsene gitt over.

Adkomster fra BF1 mot Kirkeveien skal stenges og alternativ adkomstløsning være etablert når f_KV2 og f_P1 er ferdigstilt.

Adkomster fra BF2 mot Kirkeveien skal stenges når f_KV2 og f_P2 er ferdigstilt.

§ 3.3 Opparbeidelse av lekeplass

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for BB1 skal lekeplass f_LEK1 være opparbeidet. Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for mer enn 20 boliger innenfor BB1 skal områdelekeplass f_LEK3 være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for mer enn 40 boliger innenfor BB1 skal f_LEK2 være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for BB2 skal nærlekeplass innenfor f_LEK4 være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for BB3 skal lekeplass f_LEK5 være opparbeidet.

1

2

Før det gis brukstillatelse for mer enn 20 boliger innenfor BB3 skal områdelekeplass innenfor f_LEK4 være opparbeidet.

Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen. I tilfelle byggetrinn ferdigstilles vinterstid skal lekeplass omtalt ovenfor ferdigstilles innen 1. juni påfølgende vår.

§ 3.4 Opparbeidelse av parkeringsplass og renovasjonsanlegg

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boenheter innenfor planområdet skal nødvendig parkering og renovasjonsanlegg (f_RA1 og f_RA2) være opparbeidet.

§ 3.5 Opparbeidelse av vegetasjonsskjerm

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for de boligene innenfor BB1 som ligger inntil formål f_VS1, skal den delen av vegetasjonsskjermen som grenser til boligene være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for de boligene innenfor BB3 som ligger inntil formål f_VS1, skal den delen av vegetasjonsskjermen som grenser til boligene være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for gbnr. 127/22 innenfor BF1 skal vegetasjonsskjerm VS2 være opparbeidet.

§ 3.6 Støytiltak

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdig attest for boenheter innenfor felt BBB1-3 skal nødvendige støytiltak jf. trafikkestøyrapport utarbeidet av Norconsult (28.11.22) være gjennomført.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Kulturminnevern

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 framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 4.2 Støy

For BF1 og BF2 skal kravene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen med følgende presiseringer: Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer hvordan man kan få tilfredsstillende støyforhold iht. kravene, og det må fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres.

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021.

§ 4.3 Eierforhold

Hjemmel for fellesarealene innenfor området skal være knyttet opp til eiendommene innenfor feltene BB1 – BB3. Eierskap og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene. Boliger innenfor BF1 og BF2 som får ny adkomst via f_KV2 skal gis rettigheter til adkomst og bruk av felles renovasjon. Rettighetene skal tinglyses på eiendommene.

§ 4.4 Utomhusplan

I forbindelse med søknad om tiltak innenfor feltene, med unntak av deling iht pbl §1-6 «tiltak», skal det vedlegges en utomhusplan for hele det regulerte området.

Utomhusplanen skal vise:

- Utforming av offentlige områder, gangarealer, lekeplasser, adkomst, parkering, eksisterende vegetasjon, beplantning i fellesområder, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering, støyskjermingstiltak, plassering av nettstasjon m.v.
- Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, med mer.
- Kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer.
- Overvannshåndtering: Lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsone og flomveier. Vise punkt for utledning av flomvann fra eiendommen (v/ekstremnedbør).

Felt BF1 og BF2 er unntatt denne bestemmelsen.

§ 4.5 Tiltak utenfor byggegrensene

Utenfor byggegrenser tillates gangadkomster, trapper, plattinger, støttemurer med maks. høyde 1,5 meter, gjerder, terrengskjæringer og oppfyllinger tilpasset eiendommen. Carporter/støyskjærmer innenfor f_P1 – f_P3 tillates plassert inntil formålsgrænse/støyskjerm mot Kirkeveien slik det er vist på plankartet.

§ 4.6 Estetikk

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal bygninger og anlegg utformes slik at det ved volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering oppnås høy estetisk kvalitet og et helhetlig preg i boligområdet. Garasjer, carport og boder skal tilpasses boligene. Tekniske installasjoner for bl.a. ventilasjon og varme skal integreres i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte.

§ 4.7 Terrengbehandling

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning. Ny bebyggelse skal utformes i samspill med omgivelsene og skal ta god hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og på nabotomtene. Nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte.

§ 4.8 Geoteknikk

Alle gravearbeider samt sikrings- og fundamenteringsarbeider innenfor planområdet må detaljprosjekteres i samråd med geoteknisk saksyndig. Dokumentasjon må foreligge i forbindelse med søknad om tiltak, med unntak av deling, iht. pbl § 1-6 "Tiltak".

§ 4.9 Forurensede masser

Forurensede masser skal håndteres i henhold til overordnet tiltaksplan utarbeidet av Grunnteknikk AS (02.12.21).

§ 4.10 Matjordplan

Matjord skal tas vare på i henhold til godkjent matjordplan utarbeidet av Asplan Viak (19.04.22).

§ 4.11 Nettstasjon

Innenfor planavgrensningen kan det etableres nettstasjon. Fra nettstasjonen skal det være minimum 5 meters byggegrense til lekeplasser, nabogrenser og bebyggelse for varig opphold.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Innenfor planområdet tillates inntil 86 boenheter, i tillegg til eksisterende og nye boenheter innenfor BF1 og BF2.

§ 5.1 Fellesbestemmelse

§ 5.1.1 Parkering

Boligtype	Bil	Sykkel
Frittliggende småhusbebyggelse	Min. 2	-
Blokkbebyggelse	Min. 1,3 maks. 2	Min. 2

§ 5.1.2 Uteoppholdsarealer

Krav til MUA i kvadratmeter (privat og/eller felles) pr. boenhet:

Boligtype	MUA (sum felles og privat)	Minimum Privat MUA	Minimum felles MUA
Lavblokk/høyblokk, terrassert bebyggelse	46	6	40

§ 5.2 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BF1)

Maks. bebygd areal (BYA) = 35 %.
Maks. gesimshøyde 8 meter og maks. mønehøyde 9 meter.
Maks. byggehøyde kote + 32.

§ 5.3 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BF2)

Maks. bebygd areal (BYA) = 35 %.
Maks. gesimshøyde 8 meter og maks. mønehøyde 9 meter.
Maks. byggehøyde kote + 32.

§ 5.4 Boligbebyggelse, blokkbebyggelse BB1 – BB3 - fellesbestemmelse

Boligbebyggelse tillates oppført med maksimal møne-/gesimshøyde 10/7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For husrekker som trapper med terreng måles møne-/gesimshøyde fra planert terreng rundt hver trappendes bygningsdel. Takoplett/arker som utgjør mindre enn 1/3 av takets lengde inngår ikke i beregningen av møne-/gesimshøyde. Bebyggelsen skal ha saltak.

§ 5.4.1 Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BB1)

Maks. bebygd areal (BYA) = 46 %.
Maks. byggehøyde kote + 33.

§ 5.4.2 Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BB2)

Maks. bebygd areal (BYA) = 45 %
Maks. byggehøyde kote + 33.

§ 5.4.3 Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BB3)

Maks. bebygd areal (BYA) = 45 %
Maks. byggehøyde kote + 32,5.

§ 5.5 Renovasjonsanlegg (f_RA1 og f_RA2)

Areal for felles renovasjon for boliger innenfor planområdet. Innenfor feltet skal det etableres helt eller delvis nedgravde renovasjonsløsninger.

§ 5.6 Lekeplasser (f_LEK1 – f_LEK5)

Arealene er regulert til fellesareal for feltene. LEK1, LEK2 og LEK5 skal etableres som nærlekeplasser, LEK4 som kombinert nærlekeplass og områdelekeplass, og LEK3 skal etableres som områdelekeplass. Områdelekeplass skal utgjøre min. 1750m2.

Lekeplasser skal sikres med gjerde mot tilstøtende trafikkarer.

Generelle krav til nærlekeplass:

Tilrettelegges for barn i alder 0 - 12 år. Utstyres med huskestativ pluss minimum to stk. lekeutstyr. Utstyr økes med en pr 100 m2. Skal ha funksjon som sosial møteplass (bord, benker).

Generelle krav til områdelekeplass:

Tilrettelegges for barn alder 6 - 15 år. Minst 6 ulike lekefunksjoner. Deler av arealet bør tilrettelegges for ballspill.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Vei (f_V1)

Felles vei for boligene tilknyttet f_V1.

§ 6.2 Vei (f_V2)

Felles vei for boligene innenfor planområdet. Omfatter ikke boligene innenfor BF1 som er tilknyttet f_V1.

§ 6.3 Kjørevei (o_KV1)

Eksisterende offentlig vei (Kirkeveien).

§ 6.4 Kjørevei (f_KV2)

Felles kjørevei inn i planområdet.

§ 6.5 Gang- og sykkelvei (o_GS1 - o_GS3)

Offentlig gang- og sykkelvei langs vestsiden av Kirkeveien.

§ 6.6 Annen veigrunn – tekniske anlegg (o_AVT1 - 9, f_AVT10 - 12)

Annen vegggrunn er avsatt til vegggrøft og snøopplag. Innenfor formålsområdene kan det som en del av etableringen av gang- sykkelveier, fortau og kjøreveier anlegges nødvendig trafikkareal som fylling, skjæring, adkomster, murer, gjerder, og åpne og lukkede grøfter mv.

§ 6.7 Annen veigrunn – grøntareal (f_AVG1 – f_AVG3)

Annen veigrunn grøntareal omfatter areal mellom støyskjerm og grøft langs gang- og sykkelvei. Innenfor formålet skal det etableres grøntareal/vegetasjon.

§ 6.8 Holdeplass/plattform (o_HPP)

Eksisterende kollektivholdeplass ved Kirkeveien.

§ 6.9 Parkering (f_P1 – f_P3)

Felles parkeringsareal og adkomst for boligene i feltene. Innenfor arealene tillates etablering av garasjer, carporter og biloppstillingsplasser. Maks. byggehøyde 4,5 meter. Garasjer tillates lagt i formålsgrænsen/støyskjerm slik denne er vist på plankartet.

BF1 og BF2 skal dekke kravet til parkering på egen tomt.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Vegetasjonsskjerm (VS1 – VS2)

Vegetasjonsskjerm mellom boligbebyggelsen og gang- og sykkelvei og jorder i vest.

I området skal det etableres et vegetasjonsbelte. Vegetasjonen skal være variert, dekke både busksjikt og tresjikt. I vegetasjonsbeltet tillates stiftorbindelser til gang- og sykkelveien slik det er vist på plankartet.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssone, frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon, gjerder eller andre tiltak som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebane.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING NR. 2017008 NY SKOLE LABAKKEN – TRAFIKKLØSNINGER M.M.

FÆRDER KOMMUNE

Datert 15.08.18, sist revidert 13.05.19. Vedtatt av kommunestyret 19.06.19

§ 1 PLANENS AVGRENSING

Det regulerte området er vist på plankart merket med PlanID 2017008 datert 15.08.18, sist revidert 13.05.19.

§ 2 PLANENS FORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål (pbl kap. 12):

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (B1 – 8)
Kommunalteknisk anlegg, pumpestasjon/ trafo (KT1)
Kommunalteknisk anlegg, pumpestasjon (KT2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (KV1 – 7)
Gang-/sykkelveg (GS1 – 15)
Annen veggrunn, tekniske anlegg (AVG)
Kollektivholdeplass (KH1 - 3)
Kombinert gang-/sykkelveg og avkjørsel (KF)

Grønnstruktur

Grønnstruktur (G1 - 2)

Landbruks-, natur- og friluftsmål

Landbruk (L1 – 2)

Hensynssoner

Sikringssoner, frisikt (H140)
Faresone, flomveg (H320_1 – 4)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Arbeid langs fylkesveg

Før det gis tillatelse til tiltak på eller langs fylkesvegene, skal det foreligge byggeplaner godkjent av vegmyndigheten.

§ 3.2 Omdisponering av matjord

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 «Tiltak» som berører dyrket mark, skal det foreligge matjordplan.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Kulturminnevern

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette skal skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 4.2 Sikre grunnforhold

Alle gravearbeider samt sikrings- og fundamenteringsarbeider innenfor planområdet må detaljprosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig. Dokumentasjon må foreligge i forbindelse med søknad om tiltak, med unntak av deling, iht. pbl § 1-6 «Tiltak».

§ 4.3 Anleggsperiode

Nødvendig beskyttelsestiltak, inkludert beskyttelse av markdekke og eksisterende vegetasjon som planlegges bevart skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 4.4 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 fra Miljøverndepartementet skal ligge til grunn for planleggingen og tiltak etter pbl § 20-1.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Boligbebyggelse (B1 – 8)

Områdene B1 – B8 er regulert til boligbebyggelse.

§ 5.2 Kommunalteknisk anlegg (o. KT1 – 2)

Området KT1 er område for kommunalteknisk anlegg, pumpestasjon og trafo. Området KT2 er område for kommunalteknisk anlegg, pumpestasjon. Det tillates etablert støyskjerm innenfor formålet.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Kjøreveg (o. KV1 – 7)

Områdene KV1 – 7 er offentlig veg.

§ 6.2 Gang-/sveg (o. GS1 – 15)

Områdene GS1 – 15 er offentlig g/s-veg.
Det tillates kryssing av GS4 for driftsadkomst til skogeiendommen gbnr. 127/1. For GS12 er kjøring tillatt til eiendommene gbnr. 13/13, 13/355, 13/72 og 13/71.

§ 6.3 Annen veggrunn, tekniske anlegg (o. AVG)

Områdene AVG er offentlig veggrunn avsatt til grøfter, rabatter, trafikkøyer, snøopplag etc.

§ 6.4 Kollektivanlegg, holdeplass (o. KH1 – 3)

Områdene KH1 – KH3 er bussholdeplasser.

§ 6.5 Kombinert samferdselsområde (o. KF)

Område KF er kombinert g/s-veg og avkjørsel til eiendommer ved Tanstadveien.

§ 6.6 Adkomst

I Kjernåsveien 21, gbnr. 13/52, tillates en adkomst. Plassering av adkomst vurderes ved detaljprosjektering av nytt fortau langs sørsiden av Kjernåsveien. Siktsone for adkomsten skal være iht. vegesensets krav for sikt til kjøreveg/gs-veg/.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Grønnstruktur (o. G1 - 2)

Områdene G1 - 2 er offentlig grøntområde. Området skal opparbeides som grønn flomveg (vadi). I området tillates vegetasjon, busker og trær.

§ 8 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSMÅL

§ 8.1 Landbruksområde L1 – 2

Områdene L1 – 2 er områder for landbruk. Innenfor området er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller anlegg bortsett fra slike som har direkte tilknytning til landbruket. Tiltak innenfor området skal på forhånd avklares med Vestfold fylkeskommune.

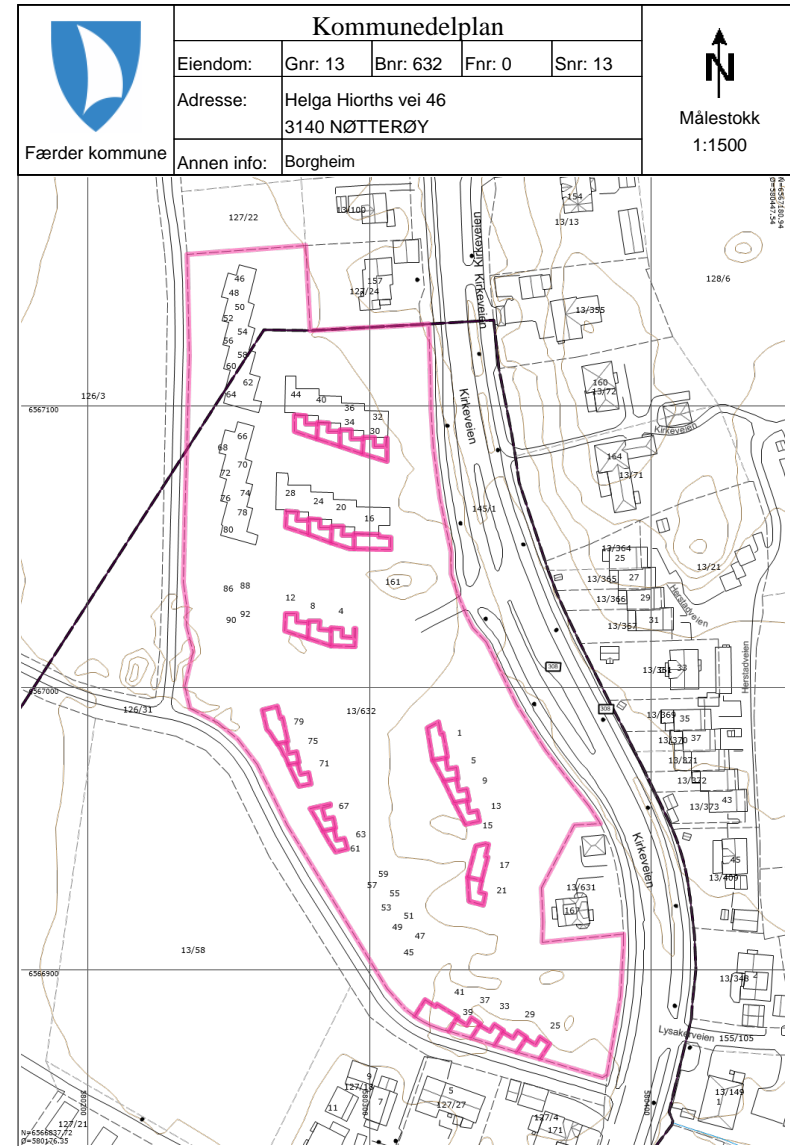
§ 9 HENSYNSSONER



























§ 9.1 Sikringssone, frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller gjerder e.l. som hindrer fri sikt 0,5meter over tilstøtende kjørebanelers plan.

§ 9.2 Hensynssone, faresone, flomveg (H320_1 - 4)

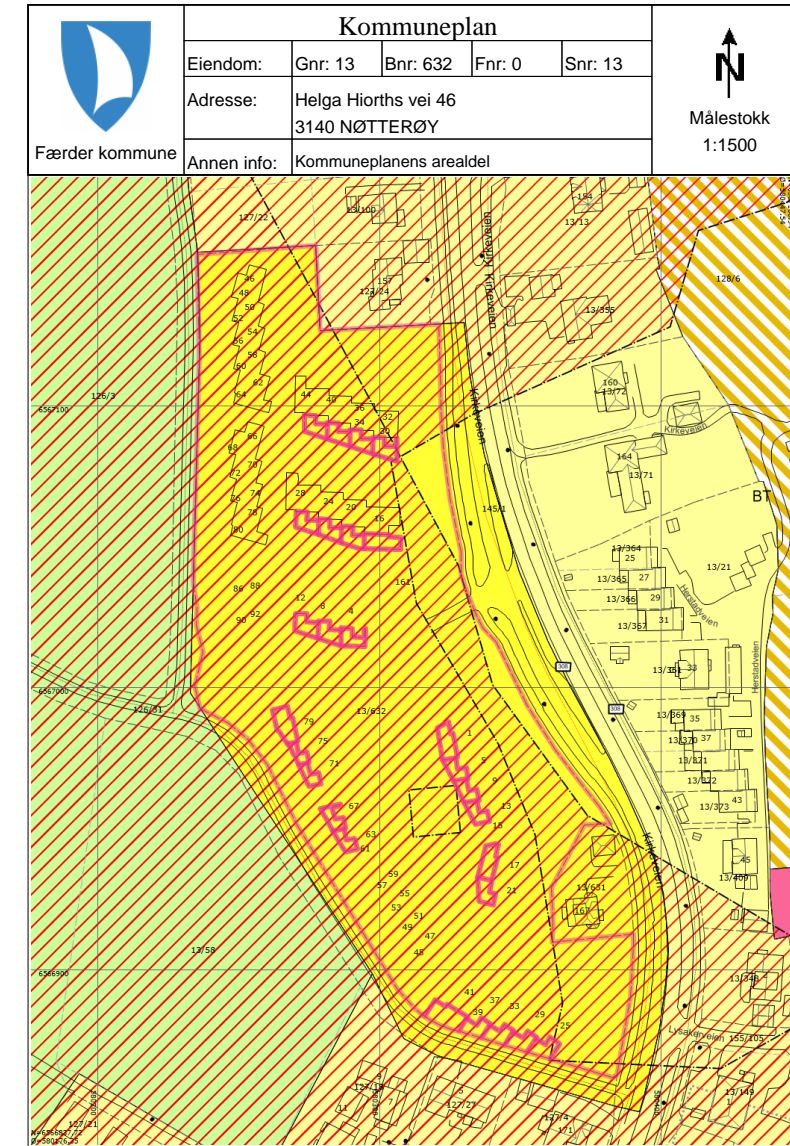
Område H320_1 - 4 er faresone for flomveg. Området skal ivareta overvann fra ny skole og idrettsanlegg og landbruksarealer vest og øst for Kirkeveien fram til Øhrebekken. Det tillates ikke tiltak som er til hinder for flomvann innenfor området.











































Tegnforklaring					
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		KpOmråde gjeldende
	Mast		MatrikelnummermedSnr.		Gatelys (belysningspunkt)
	Bygningsavgrensning tiltak		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Takoverbyggkant		Mønelinje		Takkant
	Veranda		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Husnummer		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Kommunalveg gatenavn .		Fylkesvegboaks		Fylkesveg gatenavn .
	Piangrense		Privatveg gatenavn .		Planavgrensning
			Kanal og grøft		Høydekurve

27.04.2026 14:02:37 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

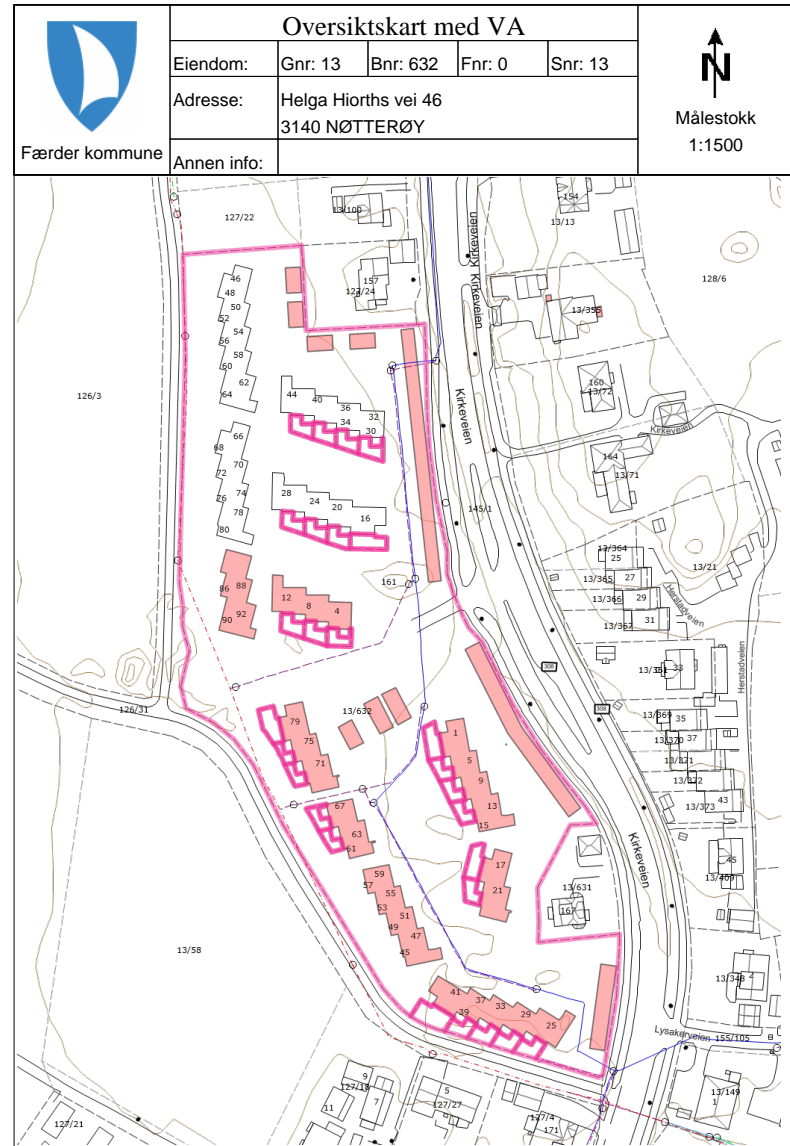
Side 2 av 2



Tegnforklaring					
	Strandlinje vassdrag		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Mast		MatrikelnummermedSnr.		Gatelys (belysningspunkt)
	Bygningsavgrensning tiltak		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Takoverbyggkant		Mønelinje		Takkant
	Veranda		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Husnummer		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Kommunalveg gatenavn .		Fylkesvegboaks		Fylkesveg gatenavn .
	KpBestemmelseOmråde		Privatveg gatenavn .		KpBestemmelseOmråde
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig		Grense for arealformål		Grense for faresoner
	Ras- og skredfare		Flomfare		Boligbebyggelse - Nåværende
	Boligbebyggelse - Fremtidig		Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig		Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Fremtidig
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		KpOmråde gjeldende		Kanal og grøft
	Høydekurve				

27.04.2026 14:02:57 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



27.04.2026 14:00:42 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		

27.04.2026 14:00:42 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Midlertidig brukstillatelse

Ansvarlig søker:
Trysilhus AS
Postboks 323
3001 Drammen

Tiltakshaver:
Trysilhus Sørøst AS
Postboks 323 Bragernes
3001 Drammen

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Adresse: Kirkeveien	Gårdsnr. 13	Bruksnr. 632	Festnr. 0	Seksjonsnr. 0
------------------------	----------------	-----------------	--------------	------------------

Tiltaket:
Tiltaket gjelder 46 boenheter fordelt på 6 rekkehus, samt parkeringsanlegg, interne veier, lekeplasser, utomhusanlegg med stiforbindelser.

Ettrinnsstillatelse	Saksnr. 602/24	Vedtaksdato: 03.09.2024
---------------------	-------------------	----------------------------

Merknader:
Midlertidig brukstillatelse er gitt på bakgrunn av dokumentasjon mottatt den 28.04.2025.

Mottatt dokumentasjon består av:

- Søknad om midlertidig brukstillatelse
- Oppdatert gjennomføringsplan
- Redegjørelse for oppfyllelse av rekkefølgekrav iht. reguleringsplanen
- Plasseringsdata
- Godkjent ferdigmelding for VA

Tiltaket, eller deler av det, må ikke brukes til annet formål enn tillatelsen forutsetter.

Brukstillatelsen kan trekkes tilbake dersom den er gitt på uriktig eller mangelfullt grunnlag.

Det foreligger garanti for ferdigstillelse av lekeplass – LEK1. Lekeplassen skal ferdigstilles innen 01.06.2025 i tråd med reguleringsplanens § 3.3.

Midlertidig brukstillatelse er gitt for:

Hele tiltaket

Deler av tiltaket: Boenhet med nr. 13 og tilhørende utomhusanlegg.

Det må søkes om ferdigstøtt når følgende arbeid(er) er utført:

- ferdigstillelse av byggetrinn.

Må utføres innen: 25.10.2027

Lovgrunnlag:

- Plan- og bygningsloven § 21-10 – Sluttkontroll og ferdigstøtt
- Byggesaksforskriften kapittel 8 – Ferdigstillelse

Sted Nøtterøy	Dato 28.04.2025	Underskrift Nikola Petkovic
------------------	--------------------	--------------------------------

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

Søknad om seksjonering

Tinglysningsrekvisenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn: **FÆRDER** Kommunens adresse: **PB 250 BRAGERNES, 3163 NØTTERØY** Kontaktperson: **BARD GRØNBLAND**

1. Opplysninger om innsenderen

Føltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn Gartneritoma Boligutvikling AS	Fødselsnr./Org.nr. 933325946	E-postadresse hege@trysilhus.no
Adresse Postboks 323, Bragernes	Postnummer 3001	Poststed Drammen
		Telefonnummer 32215500

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunens nr. 3911	Kommunens navn Færder	Gårdsnr. 13	Bruksnr. 632	Festnr.
-----------------------	--------------------------	----------------	-----------------	-------------

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
939945881	Trysilhus Areal AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål		Sameiebråk (teller)		Tilleggsareal										
	B = Boligsesjon (omfatter også frøtdeliger)	N = næringsseksjon	S = sameiesesjon bolig	SB = sameiesesjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nedest skriver du nevneren. av telleren til samtlige seksjoner i sameiet.	Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	For-mål	Bråk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Bråk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Bråk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Bråk (teller)	Tilleggs-areal
1	se vedlegg	13		25		37		49							
2		14		26		38		50							
3		15		27		39		51							
4		16		28		40		52							
5		17		29		41		53							
6		18		30		42		54							
7		19		31		43		55							
8		20		32		44		56							
9		21		33		45		57							
10		22		34		46		58							
11		23		35		47		59							
12		24		36		48		60							
Sum tellere:				Nevner =											

Dato: 26/11/24
Innsenderens underskrift: *[Signature]*
Kommunens underskrift: *[Signature]* (ESPEN FJELD)
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering
Side 1 av 4

Vedlegg til punkt 4 GNR 13, BNR 632 I FÆRDER KOMMUNE

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Snr	Formåt	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	Snr	Formåt	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	70	BG	36	B	70	B
2	B	70	BG	37	B	70	B
3	B	70	BG	38	B	117	B
4	B	70	BG	39	B	117	B
5	B	117	B	40	B	117	B
6	B	117	B	41	B	70	BG
7	B	117	B	42	B	70	BG
8	B	117	B	43	B	70	BG
9	B	70	B	44	B	117	B
10	B	70	B	45	B	117	B
11	B	70	B	46	B	117	B
12	B	70	B	47	B	70	BG
13	B	92	B	48	B	70	BG
14	B	117	B	49	B	70	BG
15	B	117	B	50	B	92	BG
16	B	117	B	51	B	117	B
17	B	117	B	52	B	117	B
18	B	139	B	53	B	117	B
19	B	70	B	54	B	139	B
20	B	70	B	55	B	70	BG
21	B	70	B	56	B	92	BG
22	B	92	B	57	B	117	B
23	B	117	B	58	B	139	B
24	B	117	B	59	B	70	BG
25	B	117	B	60	B	70	BG
26	B	139	B	61	B	70	BG
27	B	92	BG	62	B	70	BG
28	B	70	BG	63	B	92	BG
29	B	70	BG	64	B	117	B
30	B	70	BG	65	B	117	B
31	B	139	B	66	B	117	B
32	B	117	B	67	B	117	B
33	B	117	B	68	B	139	B
34	B	117	B	69	B	70	B
35	B	70	B	70	B	70	B
SUM:		3351		SUM:		3351	
Sum teller:		8349		Nevner=		8349	

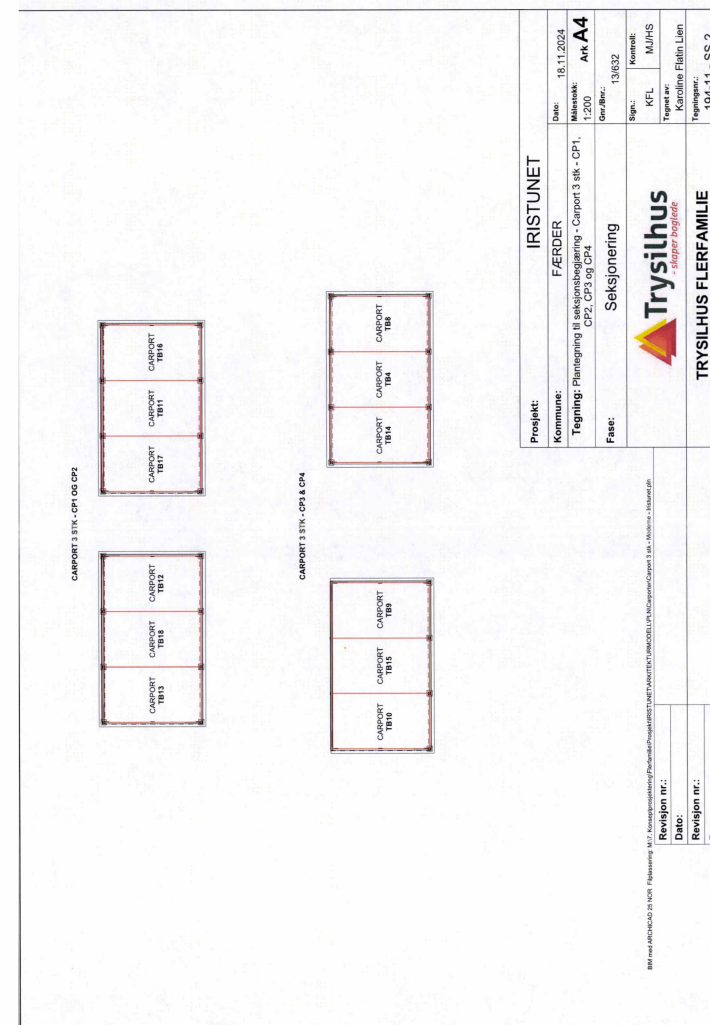
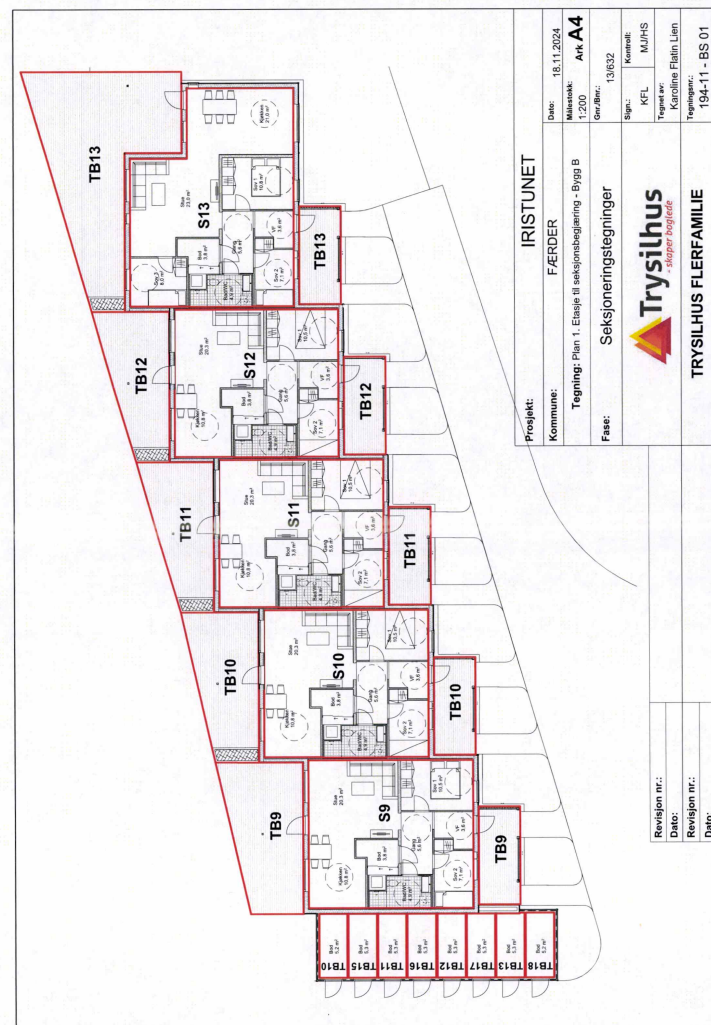
Dato: 26/11-24
Innsenders underskrift
Espen Fjeld
Retts kopi/avskrift bekreftes Drammen, den 28/11-24
Hege Storholt
Eiendomsmegler MNEF

Vedlegg til punkt 4 GNR 13, BNR 632 I FÆRDER KOMMUNE

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Snr	Formåt	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	Snr	Formåt	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
71	B	70	B	106			
72	B	70	B	107			
73	B	117	B	108			
74	B	117	B	109			
75	B	117	B	110			
76	B	117	B	111			
77	B	70	BG	112			
78	B	70	BG	113			
79	B	117	B	114			
80	B	117	B	115			
81	B	70	BG	116			
82	B	70	BG	117			
83	B	92	BG	118			
84	B	117	B	119			
85	B	117	B	120			
86	B	139	B	121			
87				122			
88				123			
89				124			
90				125			
91				126			
92				127			
93				128			
94				129			
95				130			
96				131			
97				132			
98				133			
99				134			
100				135			
101				136			
102				137			
103				138			
104				139			
105				140			
SUM:		1587		SUM:		0	
Sum teller:		8349		Nevner=		8349	

Dato: 26/11-24
Innsenders underskrift
Espen Fjeld
Retts kopi/avskrift bekreftes Drammen, den 28/11-24
Hege Storholt
Eiendomsmegler MNEF



Dato:
Innsenders underskrift
Espen Fjeld
Retts kopi/avskrift bekreftes Drammen, den 28/11-24
Hege Storholt
Eiendomsmegler MNEF

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET GARTNERIHAGEN**

Vedtatt i årsmøte den 19.02.2025
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er SAMEIET GARTNERIHAGEN, og har gårdsnummer 13 og bruksnummer 632 i Færder kommune.

Sameiet består av 86 boligseksjoner i henhold til tinglyst seksjonering.

2. DISPOSISJONSRETTEEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Dette fremgår av tinglyst seksjonering.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettlige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitut, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Utvendige parkeringsplasser avsatt til de med nedsatt funksjonsevne skal fortrinnsvis brukes av de med et slikt behov. Parkeringsplassene kan i kortere perioder brukes av andre til av- og pålessing.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har voretrett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Som eksempler på felleskostnader nevnes:

- eiendomsforsikring
- kostnader forbundet med oppfyllelse av sameiets vedlikeholdsplikt
- kostnader ved forretningsførsel, eventuell revisjon og styrehonorarer
- lys/oppvarming av fellesarealer, snømaking, plenklipping ol.
- eventuelle serviceavtaler

Kostnader til renovasjon og vann- og avløp (og eventuell fremtidig eiendomsskat) faktureres fra kommunen til hver enkelt seksjonseier, og er følgelig ingen felleskostnad i sameiet.

Fellesskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal forskuddsvis betale et beløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av beløp kan tidligst tre i kraft etter en månedens varsel.

3.1. Felleskostnader som fordeles likt pr seksjon

Grunnkostnad til TV og bredbånd/internett fordeles med lik andel pr. seksjon.

Kostnader for vedlikehold av carportene med konstruksjon og dekke på parkeringsplassen, skal også fordeles mellom seksjonseierne med lik andel pr. seksjon. Det vises til punkt 5.4 i disse vedtektene.

Kostnader for vedlikehold av utvendig bod, skal også fordeles mellom seksjonseierne med lik andel pr. seksjon. Det vises til punkt 5.5 i disse vedtektene.

For fordeling av felleskostnader knyttet til ladepunkt og infrastruktur for ladning vises det til disse vedtektene punkt 12.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, veranda- og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende



Attestert kopi av dok.nr. 2025/190902/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-27 14:49

Side 53 av 53



konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

I den grad det er nødvendig, har sameiet/andre sameiere rett til å benytte utearealer som er tilleggsdeler til seksjoner i forbindelse med reparasjon og vedlikehold av bygning/fasader mv. Sameiet/andre sameiere skal i mest mulig grad sørge for at arealene beskyttes mot skader på terreng, beplantning mv og plikter å sette arealene tilbake i samme stand som før arbeidene ble påbegynt.

5.3. Bygningmessige arbeider og uteområder

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, utvendig solskjerming, Skjermtak, legger, varmpumper, antenner, rekkverk, terrasseplattning, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Tilsvarende gjelder for beplantning av hekker.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Særlig om vedlikeholdsplikten for carporter

Carportene er tilleggsdeler til seksjoner, men det skal likevel være sameiet som har ansvaret for å vedlikeholde disse carportene med konstruksjon og dekke på parkeringsplassen. Kostnaden for dette vedlikeholdet fordeles mellom seksjonseierne med en lik andel pr. seksjon.

For vedlikehold av eventuelt ladepunkt og infrastruktur for ladning vises det til disse vedtekter punkt 12.

5.5. Særlig om vedlikeholdsplikten av utvendig bod

For boder utenfor seksjonen har seksjonseier kun ansvar for innvendig overflatevedlikehold. Resterende vedlikeholdsplikt har sameiet. Kostnader for sameiets vedlikehold av fordeles med en lik andel pr. seksjon.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at

deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet. Dette avsnittet gjelder også for ekstraordinært årsmøte.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer.

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som

er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha mellom tre og fem medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret skal ha en leder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet. For øvrig vises det til eierseksjonsloven § 61.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

12. PARKERING OG LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LADBARE HYBRIDER

Boligseksjonseierne i sameiet har carport som tilleggsdeler til sine seksjoner.

7 av det totale antall parkeringsplasser er tilpasset HC. HC-plassene er fellesareal, og det er styret i Sameiet som forvalter bruken av disse.

12.1 Ladepunkt for el-biler og ladbare hybrider

Det blir klargjort for tilkobling av elbillader i samtlige carporter. Bestilling av elbil-lader skjer etter gjeldende avtale. Kostnader for elbil-lader, strøm og vedlikehold av lader dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler eller i hht avtale med eventuelt driftsselskap.

Dersom elbil-anlegget krever vedlikehold eller oppgradering av fellesinfrastruktur, herunder oppgraderinger av strømmettet og/eller trafo, er dette en felleskostnad i sameiet som fordeles likt mellom sameierne.

12.2 Etablering/flytte av ladepunkt ved bruk av HC-plass

Seksjonseier som har behov for HC-plass og som ønsker å etablere/flytte dette til HC-plassen som vedkommende skal disponere, kan med samtykke fra styret gjøre det. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Alle kostnader ved flytting/etablering av ladepunkt, med unntak av eventuelle kostnader til oppgradering av fellesinfrastruktur for lading, skal belastes seksjonseier som krever ladepunktet flyttet/etablert.

13. SÆRLIGE FORHOLD KNYTTET TIL UTBYGGERS RETTIGHETER

I byggetiden gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til det som ellers fremkommer av disse vedtekter:

- Utbygger har rett til å benytte fellesarealet på eiendommen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponering av eiendommen i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser osv.
- Utbygger ferdigstiller arealer på utbyggingsområdet suksessivt i forhold til fremdriften i prosjektet ellers, årstiden, behovet for lager-/riggplass for byggevirkomheter osv. Utbygger skal bestemme alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til øvrige eierseksjonssameiers disposisjon.
- Utbygger skal ha har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige eierseksjonssameiers disposisjon.
- Utbygger skal ha rett til å benytte kjøreveier på utbyggingsområdet (også de deler som er stilt til øvrige eierseksjonssameiers disposisjon) i forbindelse med den videre utbygging.

- Sameiet og seksjonseierne er kjønt med og aksepterer at det i byggeprosessen for kommende byggetrinn vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.
- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføringen av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.
- Sameiet/seksjonseierne er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av alle byggetrinn i tråd med utbyggers planer. Det kan ikke gjøres vedtak i sameiet eller gjennomføres andre tiltak som er til hinder for utbygging. Gartneritonta Boligutvikling AS kan på forlangende utnevne et flertall av styrets representanter i denne perioden.
- Frem til ferdigstøtt foreligger, forplikter sameiet og seksjonseierne seg til å ikke foreta noen byggesøknadsppliktige tiltak eller andre endringer som påvirker prosjektets utforming iht. reguleringsbestemmelser og/eller krav iht. byggesaksbestemmelser.
- Utbygger forbeholder seg retten til å ikke betale felleskostnader for seksjoner som er seksjonert og tinglyst, men som ikke er ferdig bygget. Med ferdig bygges menes her at seksjonen må være ferdig til for overtagelse av potensiell kjøper.
-

Nerværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller når siste bolig i siste byggetrinn på utbyggingsområdet er overlevert, og vedtektene skal endres i samsvar med dette.

Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

14. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsopp-gaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegg-lamper, krok-hengte lamper, lysekroner, prisme-lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

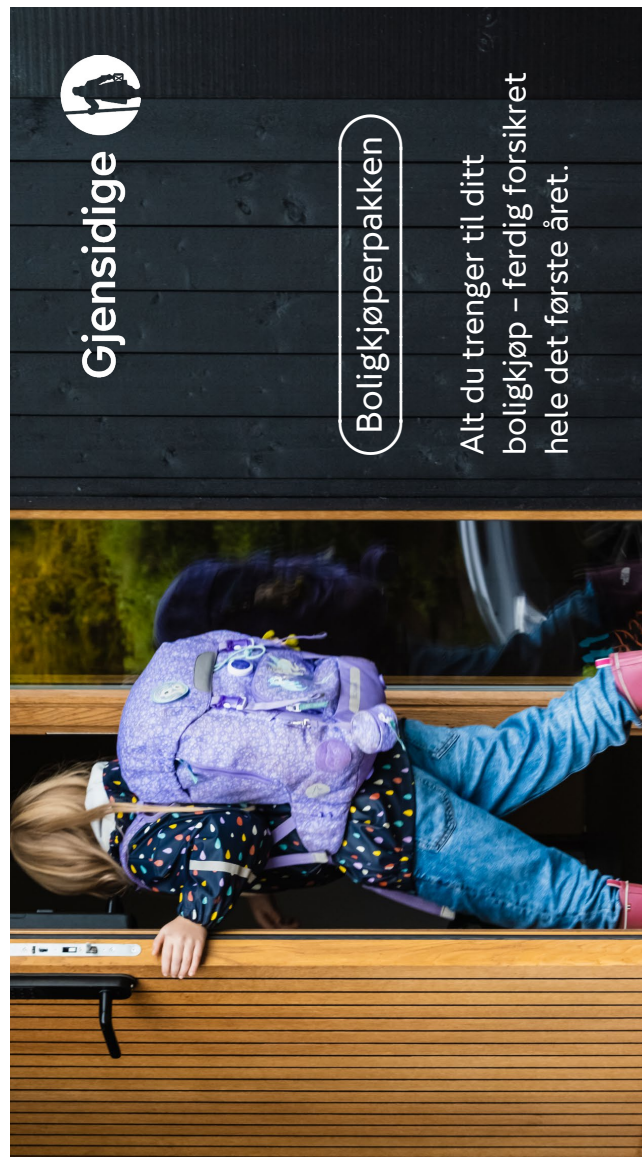
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

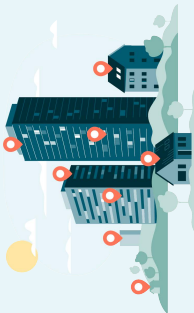
1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.



BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260104

Adresse: Helga Hiorths vei 46, 3140 NØTTERØY

Betegnelse: GNR 13, BNR 632, snr 13 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 06.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no