

Hjemseng brygge 5 D

innhold

04

Velkommen til Hjemseng brygge 5 D

06

Nøkkelinformasjon/Megler

44

Beliggenhet

47

Plantegning

50

Eiendommen

58

Tekniske dokumenter



Velkommen til

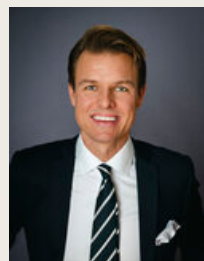
Hjemseng brygge 5 D

Lorem ipsum dolor sit amet consectetur adipiscing elit curabitur quis orci in enim scelerisque semper donec malesuada ante ac velit ut varius vulputate nunc nam egestas eleifend urna donec quam dolor sodales id tempor eget condimentum non tellus curabitur ante metus feugiat at commodo quis dignissim et metus ut turpis

Hjemseng brygge 5 D

Prisantydning	9 750 000
Omkostninger	22 610
Totalpris	9 772 610
Fellesutgifter	3 061 pr. mnd.
Bruksareal	94,0 m ²
BRA-I	89,0 m ²
BRA-E	5,0 m ²
TBA	16,0 m ²
Soverom	2
Etasje	3
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	1 836 m ²
Byggeår	2026

Kontakt vår megler



Jens Roland Pettersen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

+47 909 64 885

jrp@partners.no

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









































Beliggenhet

Hjemseng Brygge har en fantastisk beliggenhet, med kort vei til alt du trenger i hverdagen! I gangavstand finner du blant annet dagligvarebutikker, bussholdeplass, badeplass, flotte turstier og kulturhus. Det er umiddelbar nærhet til egen båt plass i båthavna - og det kommer café i mai måned. I forbindelse med åpning av cafe vil deg også bli etablert Kajakkutleie på Hjemseng. Det er lagt opp til at man skal kunne nyte livet her.

En liten sykkel tur unna Hjemseng Brygge, ligger Teie Torv, som har det meste du trenger. Rett over Kanalbrua ligger Oseberg Kulturhus og Tønsbergs populære by- og bryggeliv, med restauranter og et fristende butikkutvalg. Videre er det kort vei til Nøtterøy Golfbane, seilermiljøet på Fjærholmen og friområdet i Teieskogen, med lysløype om vinteren. Mulighetene er mange på og rundt Hjemseng Brygge, og du vil alltid ha noe å finne på! Det er ca 5 km inn til Tønsberg sentrum.



Plantegning



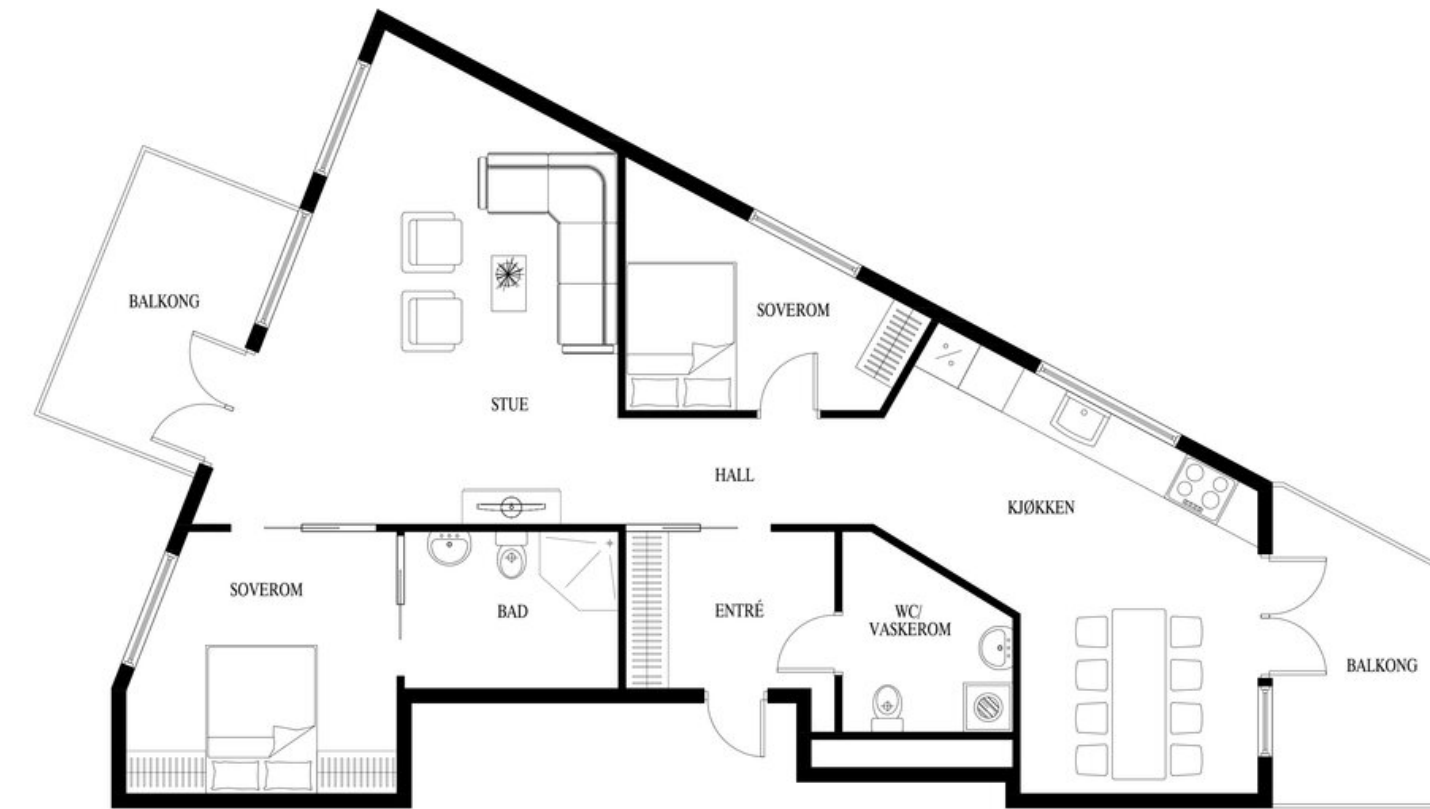
Innhold

BRA 94,0 m²

BRA-I 89,0 m²

BRA-E 5,0 m²

TBA 16,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 94,0 m²

- BRA-i: 89,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 16,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal.

Arealene er oppgitt i prisliste fra utbygger og tegning - og er ikke kontrollmålt fysisk. Det tas forbehold om avvik. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Standard

Stuen fremstår lys og luftig med store vindusflater som slipper inn godt med dagslys og samtidig gir en flott utsikt mot vannet. Herfra er det direkte utgang til en solrik balkong som oppleves som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Rommet har god plass til både sofagruppe og en hyggelig sosial sone, og den åpne utformingen gir fleksible møbleringsmuligheter. Lyse overflater og en rolig fargepalett bidrar til et stilrent og behagelig uttrykk.

Kjøkkenet ligger som et eget rom og har et moderne, gjennomført preg med rene linjer. Innredningen kombinerer slette, lyse fronter med mørkere overskap som gir en fin kontrast. Den lange benkeplaten gir svært gode arbeidsforhold, og løsningen er praktisk utformet med god flyt langs hele kjøkkenet. Integrerte hvitevarer og godt med skap- og skuffeplass sørger for et ryddig og funksjonelt kjøkken. Vinduet over benken gir naturlig lys og en luftig atmosfære. Det er også plass til spisebord, og med direkte utgang til balkong ligger alt til rette for å nyte måltider både inne og ute – gjerne med

utsikt mot vannet.

Boligen har to delikate bad med moderne standard og gjennomgående stilrene materialvalg. Store fliser i lune toner gir et rolig og helhetlig uttrykk. Badene er innredet med vegghengt toalett, romslig servant med god oppbevaring og dusj med glassvegger. Mørkere detaljer gir en fin kontrast til de lyse flatene og tilfører et eksklusivt preg. Det ene badet ligger i tilknytning til hovedsoverommet og fungerer som et praktisk, privat bad.

Soverommene ligger skjermet til fra oppholdsrommene og oppleves som rolige og behagelige. Begge rommene har gode lysforhold med store vinduer og fin utsikt. Hovedsoverommet har direkte adkomst til bad, noe som gir en komfortabel løsning i hverdagen. Rommene har god plass til både seng og garderobe, og er enkle å møblere etter behov.

Adkomst

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

Parkering

Boligen har parkeringsplass nr.18 i garasjelegget. Elbillader er montert.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan med hjemmel i eierseksjonsloven kreve tilgang til tilrettelagt parkeringsplass. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede

disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har ikke bebodd boligen og har således ikke utarbeidet egenerklæringsskjema. Selger opplyser om følgende tillegg/ endringer: Varmekabler i gulv, stue og kjøkken. Nedforet gipshimling i stue og kjøkken slik at betongelementene ikke syns. Innfelt belysning i Stue og kjøkken. Oppgradert belysning, LED stripe i tak hovedbad, ledstripe under servantskap begge bad Spottskinner i tak på begge soverom. Plejd styring av lys og varme, kan styres fra telefon via app.

Kanal i vegg for skjult framføring av kabler til TV. Elbillader montert på parkeringsplass i kjeller. Kjøkkeninnredning: byttet skaper under benk til skuffer, montert Micro over stekeovn. USB stikk på kjøkken. Sort utstyr på elinstallasjon. Klargjort for utvendige Screens (røropplegg) Egen kurs for eventuell varme på begge balkonger. Flyttet opplegg for vaskemaskin fra hovedbad til gjestebad. Montert vannskap slik at det ikke er synlig på badet, er vendt mot skap i gang under sikringsskap.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport.

Byggemåte

Ifølge utbyggers leveransebeskrivelse så er etasjeskiller i tre/betong/stål. Bærende konstruksjoner utføres i tre, betong og stål. Yttervegger i garasjekjeller støpes i betong. Ytterkledning over terreng blir i all hovedsak trekledning (beiset i forskjellige farger). Andre materialer

kan benyttes lokalt.

Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for boligen.

Tomt
Denne tomten er eiet. 1836,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 13.03.2026. Midlertidig brukstillatelse gjelder for deler av tiltaket (ikke for café). Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes: Opparbeiding av lekeplasser.

Adgang til utleie
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og vedtektene, har den enkelte seksjonseier full faktisk og rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Seksjonseier skal underrette Sameiets styre skriftlig om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter.

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. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Oppvarming / energiforbruk
Sentralt Nilan anlegg som er kombinert varmtvannstank, ventilasjon og svaltfunksjon. Denne tar grunnoppvarmingen i leiligheten.Varmekabler i gulv i stue, kjøkken gang og begge bad.

Energikarakter: A - Gul

Det foreligger ikke historisk strømforbruk da boligen er ny.

Tekniske installasjoner og VVS
Det anlegges to felles parkeringsplasser for sykkel i tilknytning til p-kjeller. Her tilrettelegges for 20 felles el-uttak for ladning av elsykler. I tillegg er det utendørs sykkelparkering.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 9 750 000,-

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

11 570,00,- (Dokumentavgift)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

9 772 610,- 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. 3 061,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Tv/ bredbånd grunnpakke Frihet S Telenor, videre er

inkludert snøbrøyting, utvendig og innvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av bygninger, drifts- og vedlikehold av garasjeanlegg (realsameiet).

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. I tillegg kommer forbruk for vann og avløp etter målt forbruk- kr. 47 pr. kubikkmeter (m3).

Løpende kostnader
Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, og innboforsikring, i tillegg til opplyste fellesutgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker. I tillegg kommer individuelle tillegg på tv- og internettpakken.

Andre løpende kostnader (vei, vann, feiing m.m.)
Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, og innboforsikring, i tillegg til opplyste fellesutgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker. I tillegg kommer individuelle tillegg på tv- og internettpakken.

Det er inngått avtale om Norgespris på strøm for denne boligen - løper til 31.12.2026.

Andel fellesgjeld
Det er ikke fellesgjeld i sameiet.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 314 437,00. Sekundær formuesverdi kr. 5 257 746,00. Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på beregning utført av megler i Skatteetatens boligkalkulator på nett. Det tas forbehold om endringer/ avvik i forhold til endelig verdi. 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 Hjem seng Brygge 5-7 , Orgnr: (under etablering)
Forretningsfører: USBL
Sameiet består av 41 seksjoner og 1 næringsseksjon (café) og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 116/4319.

Garasje og bod: Tinglyst som næringsseksjon i anleggseiendom på hver enkelt leilighet

Det er gjesteleilighet som kan leies av beboere fra ca. 01.05.2026. Retningslinjer er under utarbeidelse. Bookes via kommunikasjonsplattformen til USBL, Bonabo.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse eller forkjøpsrett i sameiet.

Forsikring
Bygningsmassen er forsikret via sameiet og premien betales via fellesutgiftene. Innbo og løsøre er ikke inkludert.

Regnskap
Sameiet er nylig stiftet og det foreligger derfor ikke regnskapstall. Det er fastsatt budsjett for første driftsår som kan fåes ved henvendelse til megler.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter følger vedlagt i salgsoppgaven. Det er ikke fastsatt husordensregler.

Sameiets navn er Sameiet Hjem seng Brygge 5-7 ("Sameiet"). Sameiets eiendom består av eiendommen gårdsnummer 27 bruksnummer 66 (Eiendommen) og g.nr 27, b.nr 74 (anleggseiendom)i Færder kommune med påstående bygningsmasse. Sameiet består av 41 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (café). Den enkelte seksjon består av en hoveddel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på Eiendommen. I Anleggseiendommen er det seksjonerte parkeringsplasser med tilleggsdeler som omfatter boder. Hver boligseksjon i eiendommen får tildelt en parkeringsplass i Anleggseiendommen med tilleggsdel av bod.

Felleskostnader skal fordeles forholdsmessig mellom seksjonene, vektet 40 % etter areal oppgitt i sameiebrøk og 60 % per seksjon.

I tillegg til fellesareal på Eiendommen er det i

reguleringsplan vedtatt at fellesareal i form av uteareal skal være felles for byggetrinn regulert med betegnelsene BBB1, BBB2, BBB3, BBB4 og BKB1. De øvrige byggetrinnene vil bli skilt ut og seksjonert som ett eller flere selvstendige eierseksjonssameier og/eller borettslag. Samtlige eierseksjoner/borettslag innenfor reguleringsplan for Brua har rett og plikt til eierskap til de eksterne fellesarealene som et realsameie. Hver seksjon skal til enhver tid anses å ha lik eierandel i realsameiet.

Det er tilrettelagt for oppkobling av ladepunkt for el-bil ved hver enkelt parkeringsplass. Seksjonseiere som ønsker ladepunkt, bekoster selv oppkobling som må utføres av en fagperson. Seksjonseier melder ifra til styret. Strømforbruket knyttet til lading blir belastet seksjonseieren som benytter denne.

Regulering
Eiendommen ligger i regulert område som omfattes av reguleringsplan Brua, planid 2020007 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 16.06.2021 - med reguleringsformål boligbebyggelse - blokkbebyggelse, bolig/ tjenesteyting, bevaring naturmiljø og utforming.

Det skal bygges totalt 185 leiligheter i prosjektet Hjem seng Brygge, det må påregnes prosjekt- og byggeaktivitet også fremover.

Offentlige planer
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompeng einnkrev ing fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen man 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 privat vei. Tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Dagens avkjørsel til fylkesvegen

Dagens avkjørsel til fylkesvegen vil kunne benyttes for de første beboerne som flytter inn på Hjemseng Brygge (trinn 1). Samtidig med neste byggetrinn vil ny bru over Bruabekken og tilhørende ny avkjørsel bygges. Da vil eksisterende avkjørsel stenges og alle vil benytte den nye. Dette ifølge opplysninger fra utbygger.

Rettigheter og heftelser

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.

Dnr. 211880, tgl. 24.02.2026 - Seksjonering
SNR: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89 / 4319

Dnr. 231938, tgl. 01.03.2022 - Jordskifte
Sak: 21-038921RFA-JVES SMIDSRØDVEIEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieendommen. Slike

dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Boplikt

Det er innført boplikt i Færder kommune. For at eiendommen skal overskjøtes til ny eier må denne signere på egenerklæring om konsesjonsfrihet om at boligen skal benyttes til helårsbeboelse. Bopliktsvilkåret som følger av forskrift om nedsatt konsesjonsgrense er ikke personlig.

Løsøre og tilbehør

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.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

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. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.
--

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal

bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle

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 bud

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.

Eiendomsmegler plikter etter lov om

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.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av

Salgsbetingelser

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

alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at

kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom

opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning

må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Garanti

Det følger garanti iht. bustadoppføringsloven §12 med leiligheten.

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 eigedom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), 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 Terje Nordseter.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Hjem seng brygge 5 D. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 27, bnr. 66, snr. 26 i Færder. Sameiebrøk: 89/4319.

Vårt oppdragsnummer er 28260167.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 2 800,00
Utleddsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Meglernes vederlag er avtalt til 160 730.

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 Jens Roland Pettersen / +47 90 96 48 85 / jrp@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Tekniske dokumenter

VEDTEKTER FOR SAMEIET HJEMSENG BRYGGE 5-7

1 SAMEIETS NAVN OG OPPRETTELSE

1.1 Sameiets navn er Sameiet Hjemseng Brygge 5-7 ("Sameiet"). Sameiets eiendom består av eiendommen gårdsnummer 27 bruksnummer 66 (Eiendommen) og g.nr 27, b.nr 74 (anleggseiendom) i Færder kommune med påstående bygningsmasse.

1.2 Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 24.februar 2026.

2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Eiendommen ligger i sameiet mellom eierne av de seksjoner som bygningsmassen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet.

2.2 Sameiet består av 41 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Den enkelte seksjon består av en hoveddel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på Eiendommen. I Anleggseiendommen er det seksjonerte parkeringsplasser med tilleggsdeler som omfatter boder. Hver boligseksjon i eiendommen får tildelt en parkeringsplass i Anleggseiendommen med tilleggsdel av bod.

2.3 For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelen størrelse. Sameiebrøken er basert på seksjonenes areal (BRA-i) eksklusiv boder, balkonger, terrasser, og garasjeplasser.

2.4 Eiendommen og alle deler av bygningsmassen som etter oppdelingen ikke omfattes av seksjonene, er fellesarealer.

2.5 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og vedtektene, har den enkelte seksjonseier full faktisk og rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Seksjonseier skal underrette Sameiets styre skriftlig om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter.

2.6 I tillegg til fellesareal på Eiendommen er det i reguleringsplan vedtatt at fellesareal i form av uteareal skal være felles for byggetrinn regulert med betegnelsene BBB1, BBB2, BBB3, BBB4 og BKB1. De øvrige byggetrinnene vil bli skilt ut og seksjonert som ett eller flere selvstendige eierseksjonssameier og/eller borettslag. Samtlige eierseksjoner/borettslag innenfor reguleringsplan for Brua har rett og plikt til eierskap til de eksterne fellesarealene som et realsameie. Hver seksjon skal til enhver tid anses å ha lik eierandel i realsameiet. Det nærmere omfanget av realsameiet vil bli fastsatt med bakgrunn i vedtatt reguleringsplan § 4.1 og omfatter også alle innretninger på denne grunn og teknisk infrastruktur i bakken.

2.7 For areal angitt i reguleringsplanen med SKV3, SVT17 og SVT18 gjelder pkt. 2.6 tilsvarende.

3 BRUKEN AV SEKSJONER OG FELLESAREALER

3.1 Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

3.2 Med mindre annet følger av sameieavtale/vedtekter for realsameier, jf. pkt. 2.6 og 2.7, skal det for realsameiet gjelde de samme rettigheter og forpliktelser som fellesareal på sameiets eiendom, jf. blant annet eierseksjonsloven § 25 og det som ellers måtte følge av disse vedtektene.

3.3 Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

3.4 Seksjonene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

3.5 Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

4 PARKERING OG BODER

4.1 Til hver av Boligseksjonene medfølger det henholdsvis én parkeringsplass og én bod som er tildelt i Anleggseiendommen.

To av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Seksjonseier som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen seksjonseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Styret i sameiet kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne. Seksjonseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste. Dersom bytte medfører kostnad mhp elbil lader og oppsett av strømmåler skal kostnaden til dette dekkes i sin helhet av personen/seksjonen som krever bytte av parkeringsplass.

4.2 Det er tilrettelagt for oppkobling av ladepunkt for el-bil ved hver enkelt parkeringsplass. Seksjonseiere som ønsker ladepunkt, bekoster selv oppkobling som må utføres av en fagperson. Seksjonseier melder ifra til styret. Strømforbruket knyttet til lading blir belastet seksjonseieren som benytter denne.

4.3 Retten til å disponere parkeringsplass i garasje og bod kan ikke overdras til andre. Garasjeplasser og boder kan leies ut til andre seksjonseiere i Sameiet.

4.4 Gjesteparkeringer på areal som er felles for flere eierseksjonssameier og/eller borettslag, disponeres som fastsatt av styret, innenfor rammen av de vedtekter som gjelder for det realsameie eller annen sammenslutning som forvalter dette fellesarealet.

4.5 Sameiet har vedlikeholdsplikten for hele garasjeanlegget med tilknyttet sykkelparkering og reparasjonsbod, uavhengig av hvordan dette er organisert. Kostnadene ved dette

- fordeles som felleskostnader etter særskilt brøk.
- 5 VEDLIKEHOLD AV SEKSJONENE OG FELLESAREAL**
- 5.1 Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av seksjonen, herunder inventar, utstyr, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperre i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, vinduer, innvendige dører og karmar, samt innvendig inngangsdør. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting, med mindre annet fremgår av vedtektene. Seksjonseiers vedlikeholdsansvar omfatter også tilvist bod utenfor egen seksjon.
- 5.2 Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra seksjonen, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre seksjoner. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
- 5.3 Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringskap. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er også ansvarlig for innvendig og utvendig vask av vinduer i seksjonen.
- 5.4 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter dessuten insiden av balkonger og terrasser, herunder alle sluk, avløp, gulv over fuktsperre på støpt flate, samt vasking av rekkverk. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig solskjerming tilknyttet egen leilighet.
- 5.5 Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre seksjoner, eller ulempe for andre sameiere.
- 5.6 Seksjonseieren må selv sørge for at avløp og sluk holdes åpne for løv, is, snø og lignende på egne balkonger og terrasser.
- 5.7 Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.
- 5.8 Sameiet skal holde bygninger og Eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter ikke arealer eller innretninger som er underlagt én eller flere seksjonseiers eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.
- 5.9 Sameiet vedlikeholder fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med tak, til og med fuktsperre over støpt flate på terrassegulv, rekkverk og beslag, vegger, trapperom, ganger garasjeanlegg mm. Vedlikehold av ytre del av vinduer, samt utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene er Sameiets ansvar. Vedlikeholdskostnadene utgjør felleskostnader og skal fordeles som regulert i punkt 6.
- 5.10 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boliger, skal Sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.
- 5.11 Sameieren skal gi adgang til boligen slik at Sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uønsket ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.
- 5.12 Sameiet plikter å ha vedlikeholdsavtale for hageanlegg inkludert skjøtsel, vanning og

- frostsikring mm.
- 6 FELLESKOSTNADER**
- 6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved Eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte seksjon, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer. Felleskostnader omfatter for øvrig alle kostnader som er angitt som felleskostnader i disse vedtektene. Felleskostnader knyttet til de arealer som i hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode, dekkes av de seksjonene som omfattes i henhold til den forholdsmessige sameiebrøk disse seksjonene imellom. Dette gjelder alle utgifter til drift, vedlikehold og fornyelse av disse fellesarealene.
- 6.2 Alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendom som eies av seksjonene i realsameie, skal anses som felleskostnader i henhold til disse vedtektene. Det samme gjelder kostnader til drift og vedlikehold av areal og/eller tjenester som seksjonseierne har felles rettigheter og forpliktelser til gjennom tinglyst heftelse på annen eiendom eller som er avtalt på annen måte. Eksempelvis skal andel av kostnader til drift og vedlikehold av soldekket (reguleringsplanens areal BAS) utgjøre felleskostnader.
- 6.3 Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.
- 6.4 Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp til boligsameie fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.
- 6.5 Felleskostnader skal fordeles forholdsmessig mellom seksjonene, vektet 40 % etter areal oppgitt i sameiebrøk og 60 % per seksjon.
- 6.6 Kostnader ved drift og vedlikehold av hele garasjeanlegget (boder unntatt) med tilknyttet sykkelparkering skal, med unntak av ladestasjoner til el-bil, utgjøre en felleskostnad som fordeles forholdsmessig ut fra antall p-plasser hver seksjon disponerer.
- 6.7 Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. Det beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.
- 6.8 For seksjonseierens ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.
- 7 LOVBESTEMT PANTERETT**
- 7.1 De andre seksjonene har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

- 8 ÅRSMØTET**
- 8.1 Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- 8.2 Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon, styremedlemmer og leiere av seksjon, har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.
- 8.3 Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.
- 9 INNKALLING TIL ÅRSMØTE**
- 9.1 Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.
- 9.2 Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- 9.3 Innkallingen skal angi de saker som skal behandles. Sakene nevnt i punkt 10.1 (a)-(d) kan likevel behandles, selv om de ikke er angitt spesifikt i innkallingen. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- 9.4 Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.
- 9.5 Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller vedtak i sameier- møte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseierens felles kostnad, innkaller til årsmøte.
- 10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**
- 10.1 På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
- (a) Konstituering.
 - (b) Styrets årsberetning.
 - (c) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
 - (d) Valg av styre og styreleder.
 - (e) Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- 11 LEDELSE AV ÅRSMØTET, FLERTALLSKRAV OG PROTOKOLL**
- 11.1 Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.
- 11.2 Flertallet i årsmøtet regnes etter antall seksjoner, slik at hver seksjon gis én stemme.

- 11.3 Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg regnes den som får flest stemmer som valgt. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.
- 11.4 Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bygningsmassen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
 - d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
 - e) samtykke til endring av formål for bruksenheter, fra boligformål til annet formål,
 - f) reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall, tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene
- 11.5 Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.
- 11.6 Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.
- 12 STYRET**
- 12.1 Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og minimum 2 og inntil 4 andre medlemmer. Sameiet kan ha inntil 2 varamedlemmer til styret.
- 12.2 Styret velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- 12.3 Styremedlemmer og varamedlemmer tjenestegjør i to år av gangen, med mindre kortere tjenestetid vedtas i forbindelse med valget. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- 12.4 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtektene og vedtak i årsmøtet. Herunder skal styret representere seksjonseierne i saker som gjelder fast eiendom eiet i realsameie og/eller annen driftsforening eller lignende knyttet til seksjonseierens felles interesser.
- 12.5 Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.
- 12.6 Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
- 12.7 Styrelederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.
- 12.8 Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

12.9 Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

12.10 Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

13 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

13.1 Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

13.2 Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

14.1 Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser/annen solskjerming, endring av fasadekledning, innglassing av balkonger, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av årsmøtet.

14.2 Tilbygg/påbygg og andre endringer av bygningsmassen som etter vedtektene 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 byggesøknad/melding kan sendes.

14.3 Seksjonseier er ansvarlig for at eventuelle endringer av bygningsmassen utføres på en slik måte at Sameiet eller andre ikke sameiere påføres skade.

15 SEKSJONSEIERS ANSVAR

15.1 Skade og/eller følgeskade på fellesareal, egen og/eller andres seksjoner som skyldes en seksjonseier, hans husstand, ansatte eller andre som han har gitt tilgang til Eiendommen, må han erstatte eller utbedre i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige regler.

15.2 Ved skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før Sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseieren og som dekkes av Sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en seksjon. 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, jf. også punkt 15.

15.3 Når erstatningsansvaret er en følge av sameieferholdet, kan Sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 7 anvendes.

16 MISLIGHOLD

16.1 Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

16.2 Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

17 FRAVIKELSE

17.1 Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

18 MINDRETALLSVERN

18.1 Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 62 representerer Sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

19 FORRETNINGSFØRER

19.1 Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører engasjeres og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførerens instruks og godkjenner forretningsførerens vederlag. Ved opprettelsen av Sameiet er Boligbyggelaget Usbl engasjert som forretningsfører.

20 REVISJON OG REGNSKAP

20.1 Alle eierseksjonssameier har plikt til å føre «ordentlig og tilstrekkelig regnskap» etter eierseksjonsloven § 64. Sameier med 21 eller flere seksjoner (eller 9-20 seksjoner med mindre enn 3/4 boligseksjoner) er underlagt regnskapsloven og må ha statsautorisert/registrert revisor. Styret er ansvarlig for at årsregnskap og årsberetning fremlegges.

21 ENDRINGER I VEDTEKTENE

21.1 Endringer i vedtektene kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav. Der hvor vedtektene forutsetter større tilslutning enn 2/3 av årsmøtet for en bestemt beslutning, kreves tilsvarende tilslutning for endring av vedtektene.

22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

22.1 For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017, nr. 65.

Oppsummering fra konstituerende årsmøte i Sameiet Hjemseng Brygge 5-7 10.3.26



Agenda

1. Presentasjon
2. Konstituering
 - a) Valg av møteleder
 - b) Valg av sekretær
 - c) Valg av protokollvitne
 - d) Opptak av navnefortegnelse
 - e) Godkjenning av møteinnkalling
3. Fastsette og godkjenne vedtekter
4. Budsjett og fastsettelse av felleskostnader
5. Valg av styre
6. Valg av forretningsfører og revisor
7. Orienteringssaker
 - a) Generelle opplysninger om sameiet
 - b) Praktiske forhold vedrørende overtakelse
 - c) Båthavna
 - d) Gjesteleilighet
 - e) Badstue

Presentasjon



Konstituering



- a) Valg av møteleder: Atle Nerlie, USBL
- b) Valg av sekretær: Anne Gro Nilsen, USBL
- c) Valg av protokollvitne: Tom Ivan Bjerke
- d) Opptak av navnefortegnelse: 33 leiligheter representert
- e) Godkjenning av møteinnkalling: Godkjent

Vedtekter



USBL hadde gjort et par små formelle endringer i vedtektene som ble sendt ut på mail.
Det ble åpnet for spørsmål til vedtektene. Ingen øvrige endringer. Vedlagte vedtekter ble godkjent.

Normalbudsjett

Budsjett driftsutgifter Hjemseng Brygge 5-7

Kun leiligheter

DRIFTSUTGIFTER	41 leil rev. 16.2.26	Opprinnelig	Næring 2%	Leilighet 98%
Personalkostnader (arb.giveravg.)	5 600	5 600	112	5 488
Styrehonorar	40 000	40 000	800	39 200
Forretningsførerhonorar	80 000	80 000	1 600	78 400
Konsulent- og forvaltningstjenester	15 000	15 000	300	14 700
Revisjonshonorar	10 000	10 000	200	9 800
Renhold fellesareal	100 000	100 000		100 000
Drift og vedlikehold bygninger	300 000	300 000	6 000	294 000
Drift og vedlikehold utvendig veier og plasser	100 000	100 000	2 000	98 000
Drift og vedlikehold heiser	90 000	85 000		90 000
Drift og vedlikehold brannsikring/sprinkelanlegg	50 000	55 000	1 000	49 000
Drift og vedlikehold ventilasjonsanlegg	70 000	70 000		70 000
Drift og vedlikehold garasjeanlegg	30 000	50 000		30 000
Forsikringer	115 000	115 000	2 300	112 700
Kostnader realsameie	125 000	125 000	2 500	122 500
Energi fellesarealer	70 000	70 000		70 000
Andre driftskostnader	100 000	100 000	2 000	98 000
Overskudd	50 000	30 000	1 000	49 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	kr 1 350 600	1 350 600	19 812	1 330 788

NB! Kommunale utgifter er ikke med
TV/Bredbånd kommer i tillegg ca kr 500 pr mnd

Felleskostnader fordeles med 40% etter størrelse (BRA-i) og 60% fordeles likt pr leilighet ihht kjøpekontrakt og prospekt.



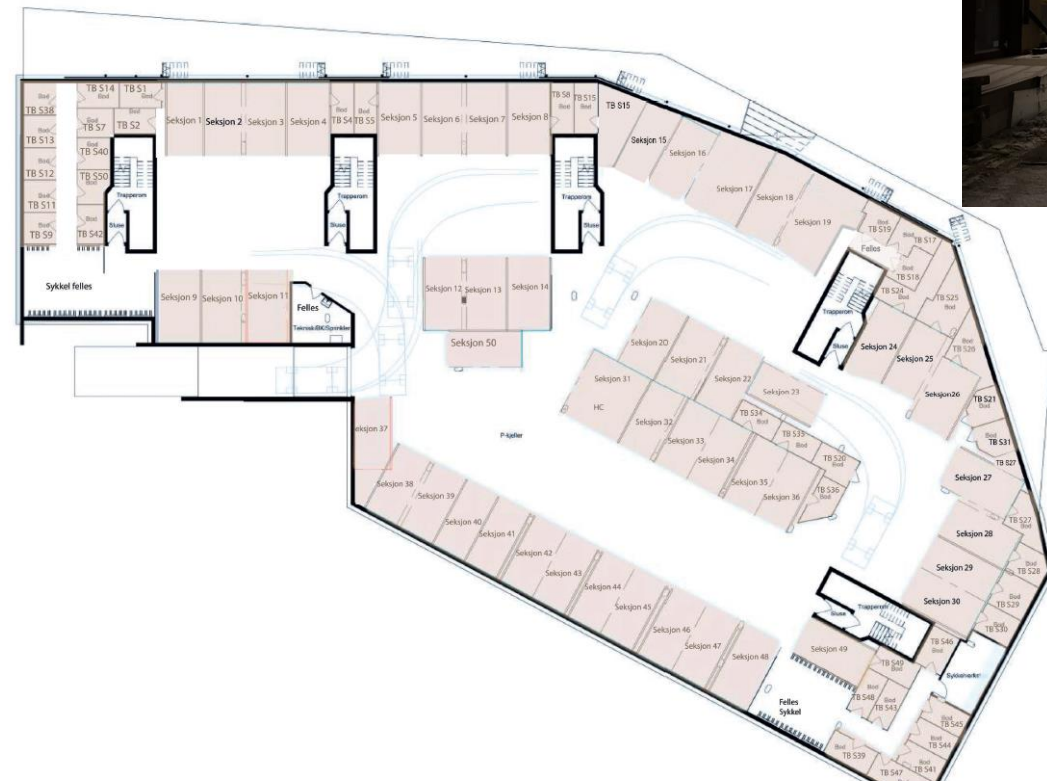
Budsjettforslag

Sameiet Hjemseng Brygge

	Budsjett
INNTEKT	
3600 Driftskostnad bolig	1 332 291
3600 Driftskostnad næring	18 149
3620 TV / Bredbånd	246 000
Sum inntekt	1 596 440
KOSTNAD	
5330 Styrehonorar	-40 000
5400 Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-5 640
6200 Strøm- og energikostnader	-70 000
6340 Heisalarm	-10 000
6341 Brannalarm	-15 000
6361 Fast renhold	-90 000
6364 Matteleie	-10 000
6390 Andre driftskostnader	-10 000
6391 Snømåking, strøing, feiing	-50 000
6398 Felleskostnader realsameie	-125 000
6420 Bevar HMS	-10 000
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer	-3 000
6601 Vedlikehold	-300 000
6602 VVS anlegg	-35 000
6611 Heis	-80 000
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-50 000
6617 Brannvernustyr og -varsling	-25 000
6660 Avsetning fremtidig vedlikehold	-100 800
6663 Ventilasjon	-35 000
6699 Garasjekostnad	-30 000
6700 Revisjonshonorar	-10 000
6710 Forretningsførerhonorar	-80 000
6714 Andre tjenester	-15 000
6800 Kontorrekvisita	-3 000
6951 TV/Bredbånd	-246 000
7500 Forsikringer	-138 000
7720 Årsmøte	-10 000
Sum kostnad	-1 596 440



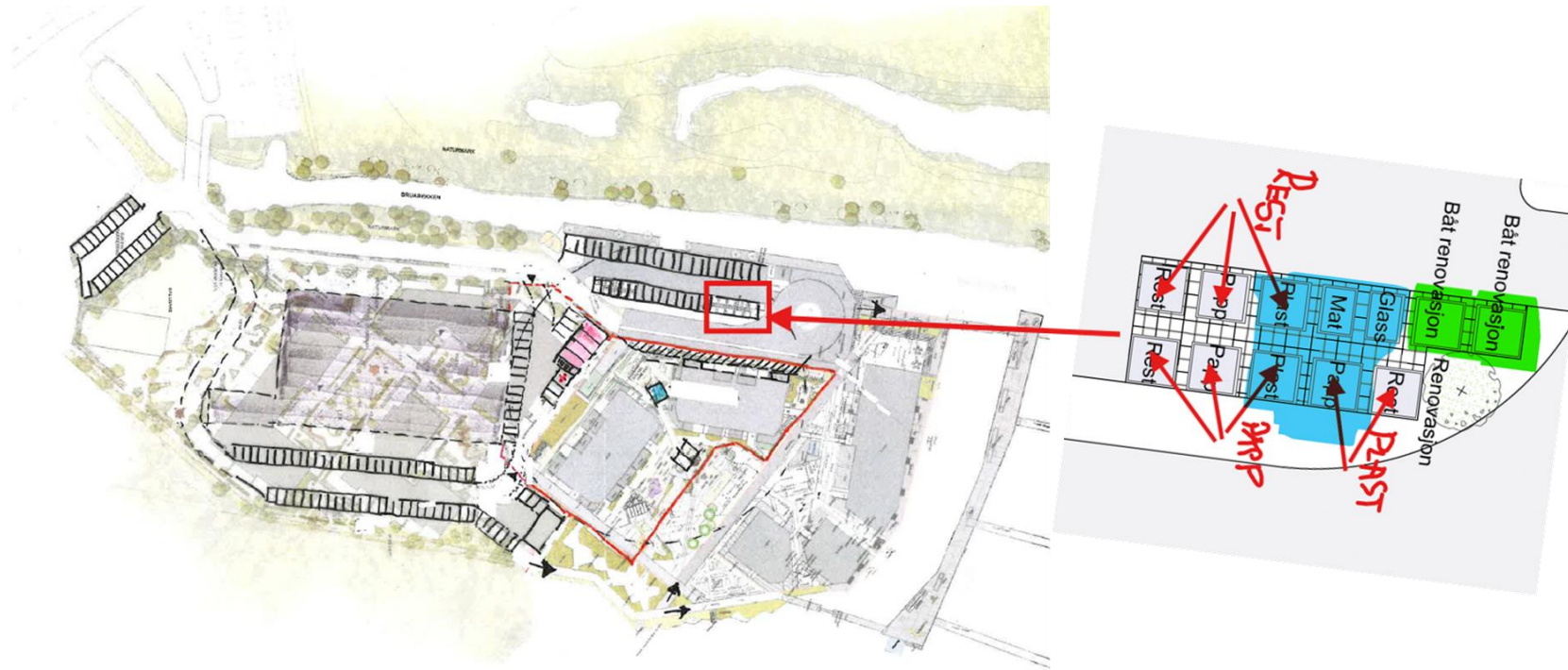
Garasjer og boder



Orientering fra utbygger

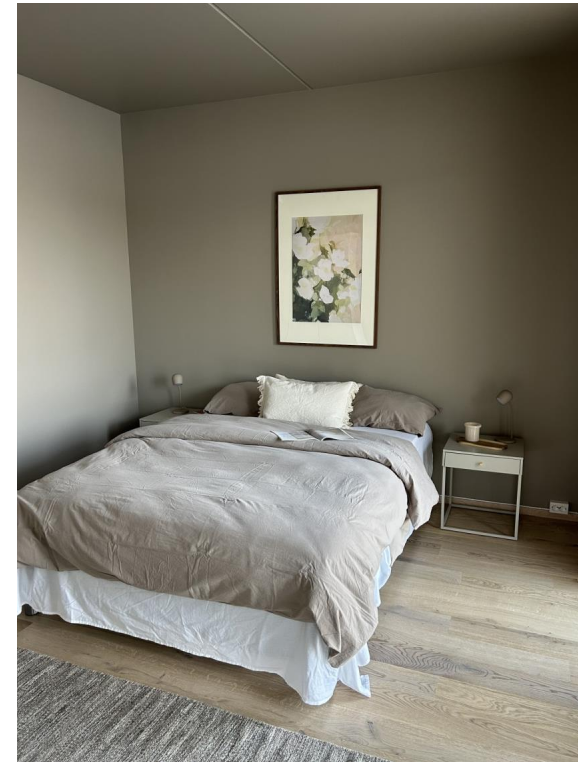
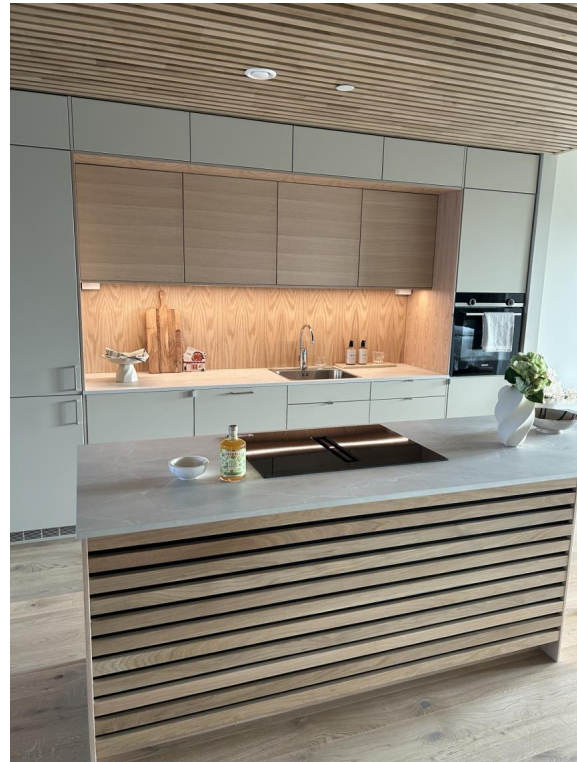
- Forsikring bygg; Innhentet tilbud fra Gjensidige
- Forsikring innbo; Ordnes av hver enkelt beboer
- Div. serviceavtaler: Utbygger har innhentet tilbud
- TV/Data (Frihet S): kr 478 pr mnd
- Brannalarm: Avtale inngått med brannvesen
- Strøm: Norgespris, Fjordkraft (kan velge egen leverandør etter innflytting)
- Billading: Faktura for eget forbruk
- Nøkkelsystem; 3 systemnøkler pr leilighet
- Ringeklokke dør: Åpnes via mobil (Urmet)
- Garasjeport: åpnes via mobil (Parqio)
- Skilting: Alle hovedinnganger merkes med skilt: Hjemseng Brygge 5 A,B,C,D, 6 og 7
- Post: Postbokser på innsiden av hovedinngang
- Huseier/FDV: Via Apex
- Forhåndsbeferinger: Alle har fått tidspunkt
- Overtakelser: Alle har fått tidspunkt
- Overtakelse fellesområder/takstmann: Gjennomføres helst før 23.4.26
- Flytting; Kan flytte inn samme dag som overtakelse
- El-sykler; Utbygger har kjøpt inn 2 elsykler til sameiet.
- Garasje og bod: Tinglyst som næringsseksjon i anleggseiendom på hver enkelt leilighet
- Gjesteleilighet: Kan leies av beboere fra ca 1.5.26. Retningslinjer er under utarbeidelse. Bookes via kommunikasjonsplattformen til USBL, Bonabo.
- Kafé: Åpner ca 1.5.26.

Miljøstasjon og utendørs parkering



Gjesteleilighet





El-sykler fra Kajakk og Fritid

- To el-sykler i gave fra utbygger til fri bruk (inkl. 3 års serviceavtale)
- Tilbud til beboerne:
 - 3 års serviceavtale inkludert ved kjøp av el-sykkel (verdi kr 4.000)
 - Avtalen er gyldig i ett år fra innflyttingsdato
 - «Beboerbevis» gis ifm innflytting



MOMAS BALANCE+ 2026

Hjemseng Båthavn



- 350 båtplasser
- Tidligere Nøtterø Båtsenter – Nå Hjemseng Båthavn
- Organiseres som tings-sameie med egne vedtekter – andelshavere vil bestå av Hjemseng Båthavn (plasser til utleie) og private eiere som bor på Hjemseng
- Private andeler blir registrert i eierregister og tinglyst rettighet
- Etableres i enhetsregisteret
- Båtforening; interesseorganisasjon for brukere av båthavna
- Hjemseng båthavn har ansvar for vedlikehold av brygger og soldekke

I utgangspunktet har vi hatt tilbud om båtplasser til leie for beboere på Hjemseng Brygge. Vi har nå åpnet opp for kjøp av båtplasser. Vi har båtplasser fra 2,5 – 5 meter. Prisen er kr. 100.000 pr bredde-meter (lysåpning).

Ta kontakt med Markus Amland ved interesse: Tlf. 932 29 119



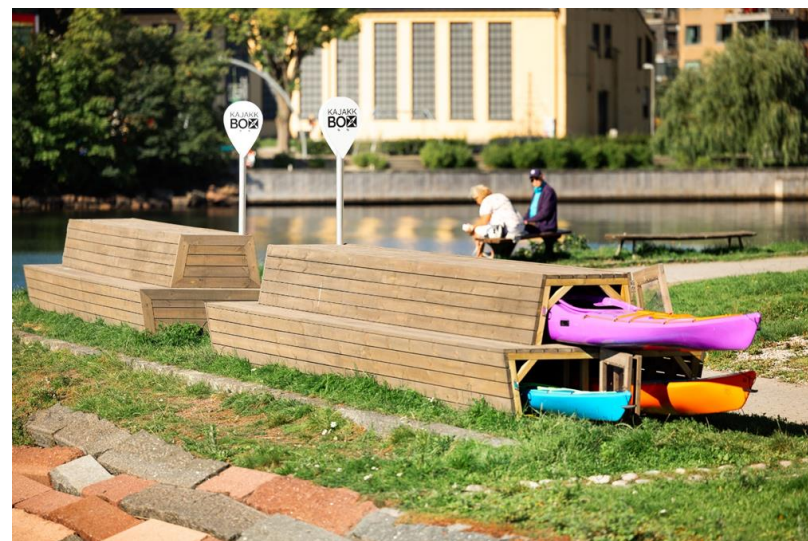
Format Eiendom

Badstue fra Sjøbadet



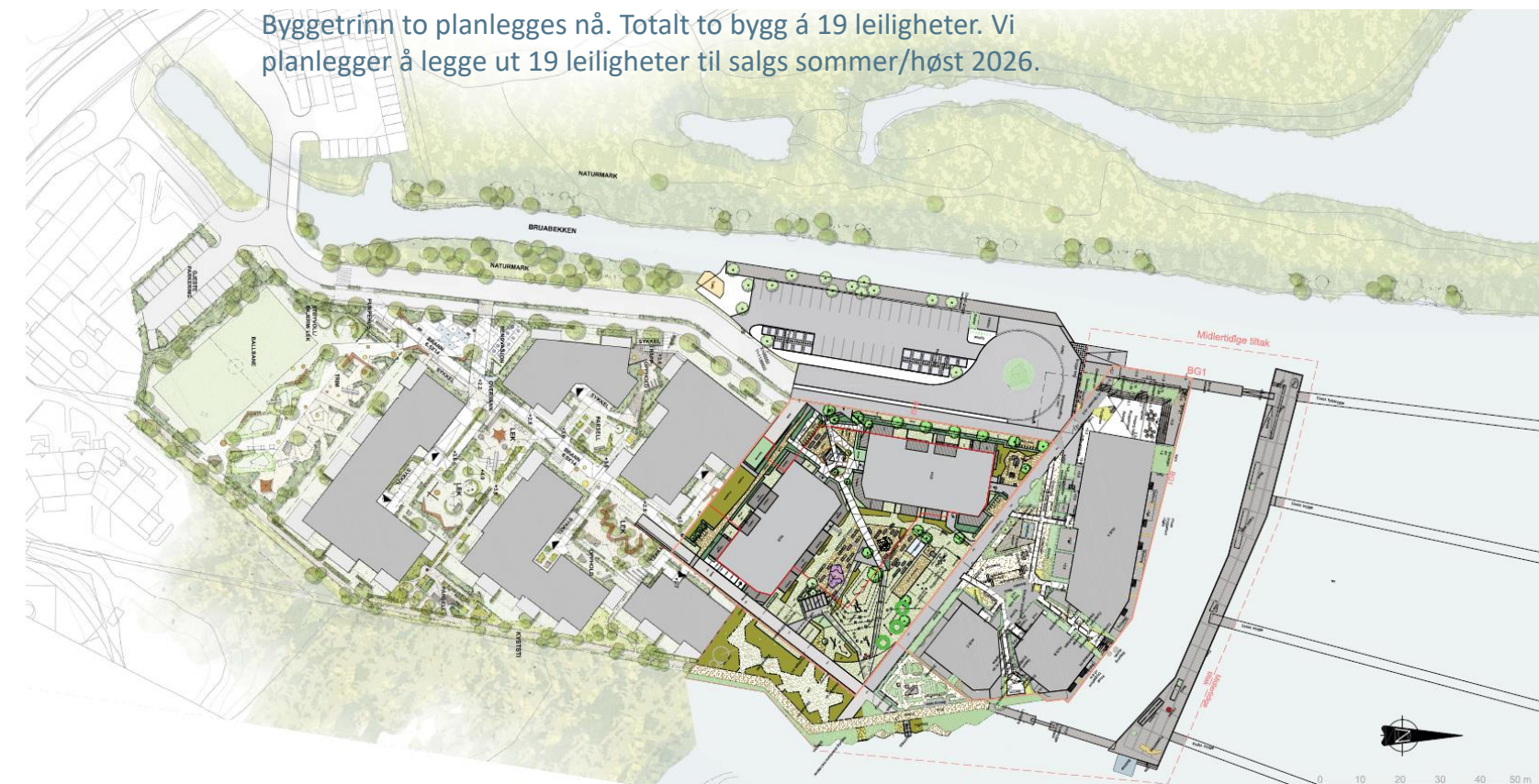
Badstuen er i full drift med to badstue-rom (Plass til 8 personer i hver) Bookes via <https://sjobadet.net/home/hjemseng-brygge>

Kajakutleie



Byggetrinn 2

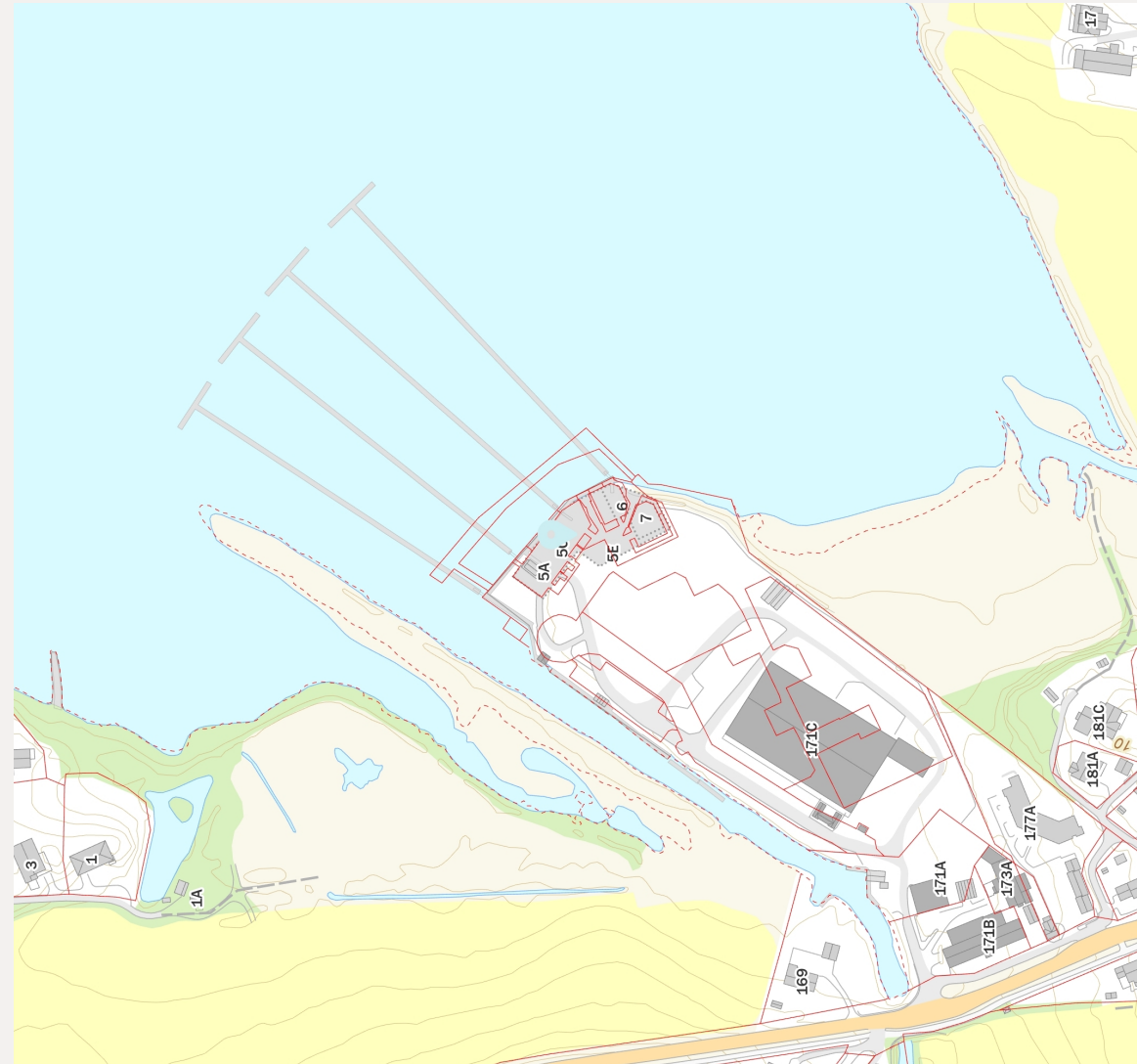
Byggetrinn to planlegges nå. Totalt to bygg á 19 leiligheter. Vi planlegger á legge ut 19 leiligheter til salgs sommer/høst 2026.



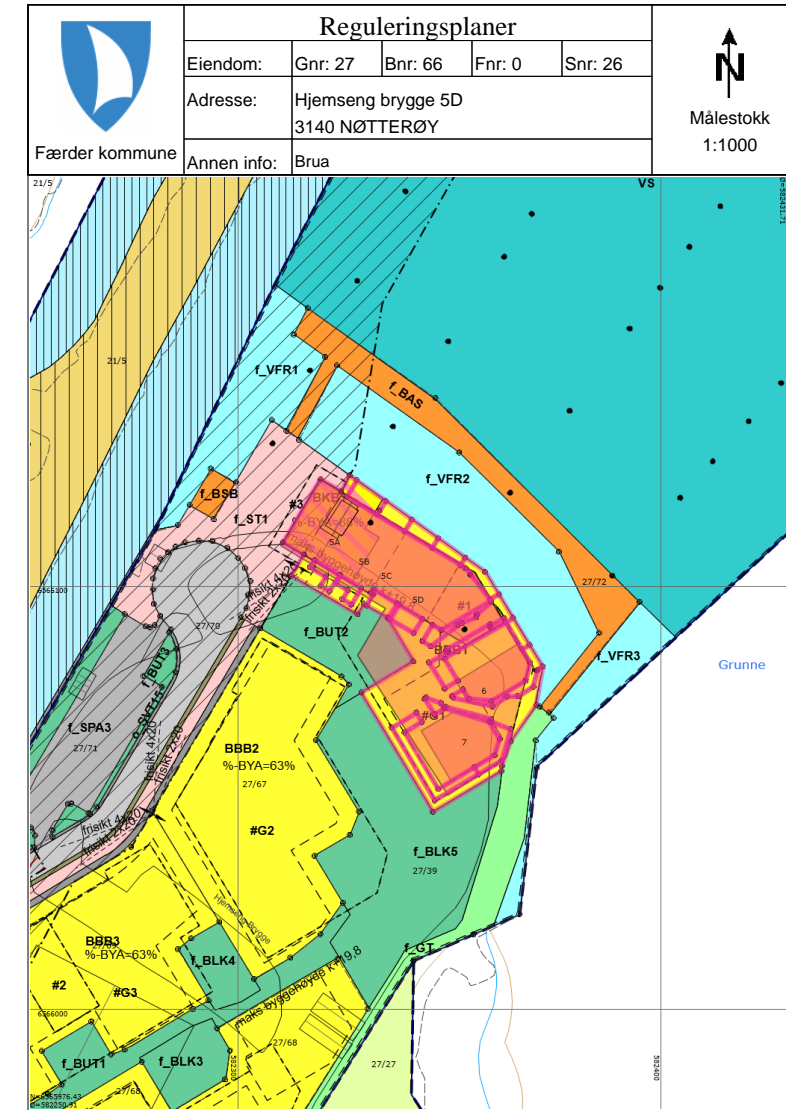


Velkommen til Hjem seng Brygge!





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



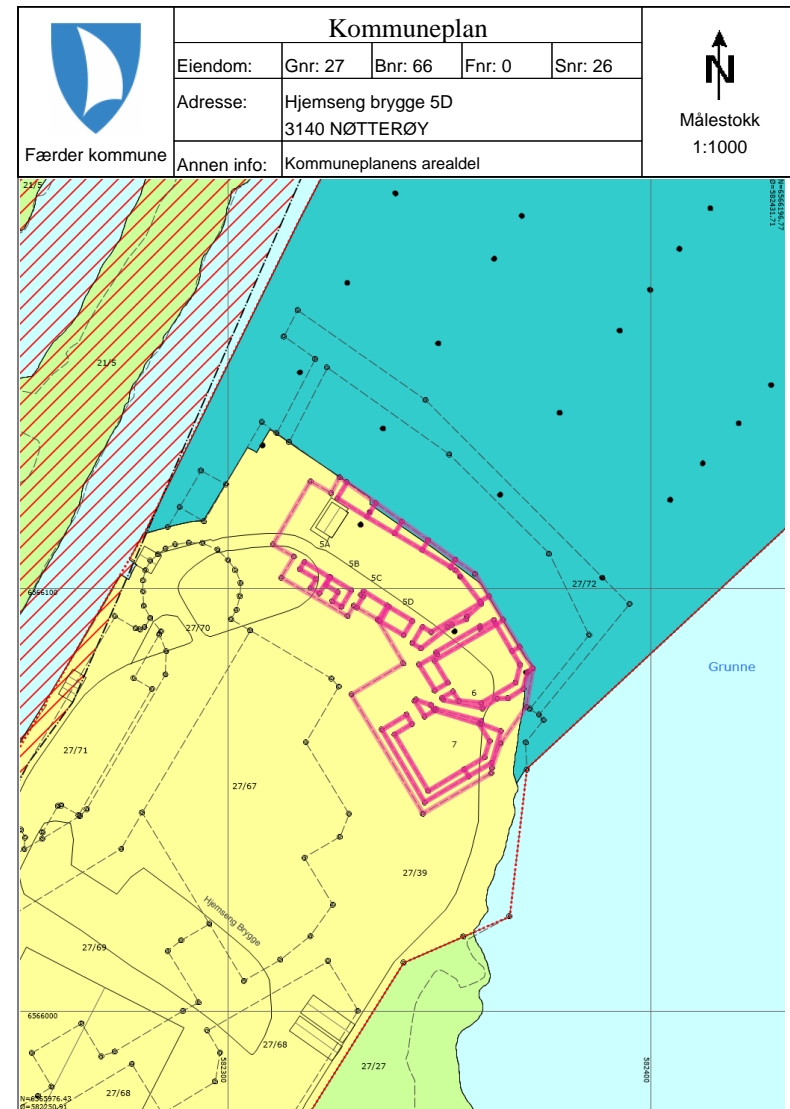
29.04.2026 08:46:33 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	
	Vann	
	Skap	
	Takkant	
	Godkjente byggetiltak	
	Husnummer	
	RpAngittHensynGrense	
	RpFormålGrense	
	Avkjørsel - både inn og utkjøring	
	Bevaring av landskap og vegetasjon	
	Privat småbåthavn (sjødelen)	
	Bevaring naturmiljø	
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
	Uteoppholdsareal	
	Kjøreveg	
	Annen veggrunn - tekniske anlegg	
	Turveg	
	Kystkontur tekniske anlegg	
	Landbruksområde	
	Annet spesialområde	
	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
	Lekeplass	
	Fortau	
	Annen veggrunn - grøntareal	
	Småbåthavn	
	Kystkontur	
	Mast	
	Gatelys (belysningspunkt)	
	Bygningslinje	
	Takoverbyggkant	
	Annet vegareal avgrensning	
	Husnummer med bokstav	
	RpFareGrense	
	RpSikringGrense	
	Byggegrense	

29.04.2026 08:46:34 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



29.04.2026 08:46:55 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
Byggegrense	Nøyaktig eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Matrikelnummer.	MatrikelnummermedSnr.	Vann
Gatelyst (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Husnummer	Husnummer med bokstav
Privatveg gatenavn	KpBestemmelseOmråde	KpBestemmelseOmråde
Grense for arealformål	Grense for faresoner	Ras- og skredfare
Boligbebyggelse - Nåværende	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
Småbåthavn - Nåværende	KpOmråde gjeldende	Kystkontur tekniske anlegg
Kystkontur	Høydekurve	

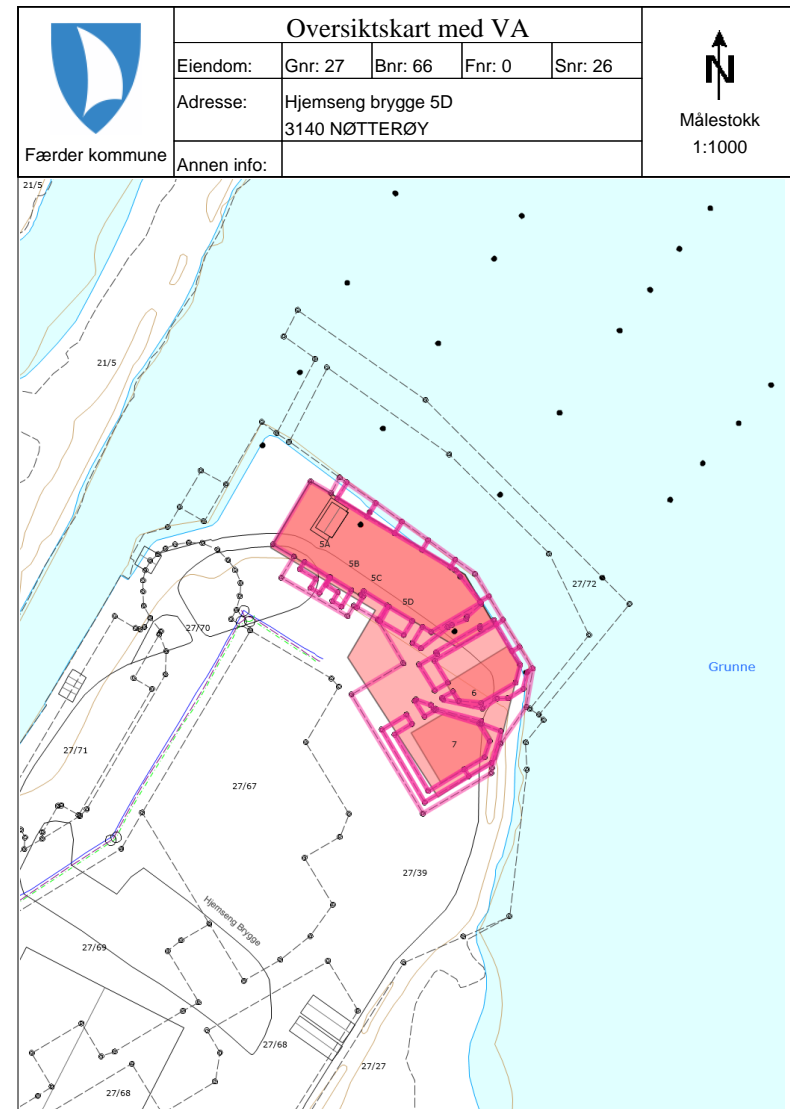
29.04.2026 08:46:55 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Budsjettforslag Sameiet Hjemseng Brygge

	Budsjett
INNTÉKT	
3600 Driftskostnad bolig	1 332 291
3600 Driftskostnad næring	18 149
3620 TV / Bredbånd	246 000
Sum inntekt	1 596 440
KOSTNAD	
5330 Styrehonorar	-40 000
5400 Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-5 640
6200 Strøm- og energikostnader	-70 000
6340 Heisalarm	-10 000
6341 Brannalarm	-15 000
6361 Fast renhold	-90 000
6364 Matteleie	-10 000
6390 Andre driftskostnader	-10 000
6391 Snømåking, strøing, feiing	-50 000
6398 Felleskostnader realsameie	-125 000
6420 Bevar HMS	-10 000
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer	-3 000
6601 Vedlikehold	-300 000
6602 VVS anlegg	-35 000
6611 Heis	-80 000
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-50 000
6617 Brannvernustyr og -varsling	-25 000
6660 Avsetning fremtidig vedlikehold	-100 800
6663 Ventilasjon	-35 000
6699 Garasjekostnad	-30 000
6700 Revisjonshonorar	-10 000
6710 Forretningsførerhonorar	-80 000
6714 Andre tjenester	-15 000
6800 Kontorrekvisita	-3 000
6951 TV/Bredbånd	-246 000
7500 Forsikringer	-138 000
7720 Årsmøte	-10 000
Sum kostnad	-1 596 440
Driftsresultat	0
FINANSPOSTER	
Netto finansposter	0
Årsresultat	
8980 Overført sameiekapital	0
Sum overføringer	0
ARBEIDSKAPITAL	
Årsresultat	0
Endring arbeidskapital	0

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år. Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører sameiet andre og/eller større kostnader.



29.04.2026 08:45:24 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
○ Kum - annen eier	Overvannsledning	Spillvannsledning
~ Vannledning uten Vestfold vann	~ Nøyaktig eiendomsgrense	● Nøyaktig grensepunkt
Matrikelnummer.	MatrikelnummermedSnr.	▲ Vann
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	• Skap
~ Bygningslinje	~ Mønelinje	~ Takkant
~ Takoverbyggkant	~ Veranda	☒ Godkjente byggetiltak
~ Annet vegareal avgrensning	~ Vegdekkkant	Husnummer
Husnummer med bokstav	Privatveg gatenavn .	~ Kystkontur tekniske anlegg
~ Kystkontur	~ Høydekurve	~ Havflate

29.04.2026 08:45:24 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. 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. Vegglamper, krokhenge lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. 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 Eiendomsmeielforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Huseierne



EIENDOM NORGE



Norsk takst



EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver 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 bygningsskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

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

Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.

■ Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING 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 ØYdlig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

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

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

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

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

10. Når en akseptert bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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

Oppdragsnr: 28260167

Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Hjemseeng brygge 5 D, 3140 NØTTERØY

Betegnelse: GNR 27, BNR 66, snr 26 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 22.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no