

Hjemseng brygge 5 D

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Hjemseng brygge 5 D

26

Beliggenhet

34

Eiendommen

41

Tekniske dokumenter

Hjemseng brygge 5 D

Prisantydning	8 490 000
Omkostninger	223 290
Totalpris	8 713 290
Fellesutgifter	2 966 pr. mnd.
Bruksareal	100,0 m ²
BRA-I	80,0 m ²
BRA-E	20,0 m ²
TBA	28,0
Soverom	2
Etasje	1
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	3 027 m ²
Byggeår	2026

Kontakt vår megler



Bjørnar Leirdal

Eiendomsmegler / Partner

+47 464 45 633

bl@partners.no

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





Velkommen til

Hjemseng brygge 5 D

Velkommen til Hjemseng Brygge 5D.

Drømmer du om egen brygge og et enklere liv med sjøen som nærmeste nabo? Denne splitter nye leiligheten i 1. etasje ligger så tett på vannet at du nesten kan "ta på" det fra din egen terrasse. Her kan du nyte lyden av bølgeskulp og følge naturens skiftninger gjennom alle årstider. Terrassen er meget stor og her har du sol fra tidlig morgen til ettermiddag. Med terrasse på begge sider har du solen til sene kvelden. Sett deg i kajakken fra egen brygge og nyt en dag på sjøen.

Leiligheten har en flott planløsning med bla 2 bad og 2 soverom og 2 terrasser. Stuen er lys og åpen og har himling på 2,7 m. Noe som gir en god romfølelse. Store gulv-til-tak-vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys og inviterer sjøen helt inn i stuen. Leiligheten ligger på enden som gir lysinnslipp fra 3 sider. Her kan du slappe av i sofaen og nyte sjølivet rett på utsiden av eget stuevindu. Med båtplass i felles brygg ligger hele skjærgården foran deg. Bilen parkerer du i nytt garasjeanlegg med heis direkte opp i etasjen. Flytt rett inn og start det gode liv ved sjøen! Vel møtt!!





















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. En liten sykkeltur 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, seilmiljøet 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.

Hjem seng brygge 5D

Nabolaget Nesbryggen - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

🚗 Bugården Linje 112, 113B, N113	5 min ⚡ 0.4 km
🚗 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	11 min ⚡ 5.7 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	33 min ⚡

Skoler

Føymland skole (1-7 kl.) 257 elever, 17 klasser	3 min ⚡ 1.9 km
Oserød skole (1-7 kl.) 348 elever, 24 klasser	5 min ⚡ 3.2 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 37 klasser	5 min ⚡ 3 km
Borgheim ungdomsskole	5 min ⚡
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 24 klasser	9 min ⚡ 4.6 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	5 min ⚡ 3 km
Færder videregående skole 750 elever	8 min ⚡ 4.5 km

«Nær sjøen, koselig og trygt område»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nesbryggen	998	434
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Smidsrød Fus barnehage (0-5 år) 78 barn	3 min ⚡ 1.9 km
Føymland barnehage (1-5 år) 46 barn	3 min ⚡ 2.1 km
Tillas naturbarnehage (1-5 år) 60 barn	4 min ⚡ 2.3 km

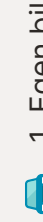
Dagligvare

Kiwi Hjem seng PostNord	9 min ⚡ 0.8 km
Coop Extra Nøtterøy Post i butikk, PostNord	4 min ⚡ 2.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået
Lite støynivå 91/100



Gateparkering
Lett 90/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

🏃 Nesskogen idrettspark Ballspill, fotball, friidrett, sandhåndb...	20 min ⚡ 1.7 km
🏃 Føymland skole - ballbinge Ballspill	3 min ⚡ 1.9 km
🏃 ENERGY Fitness Borgheim	4 min ⚡
🏃 EVO Nøtterøy	7 min ⚡

Boligmasse



«Rolig etablert familieområde»

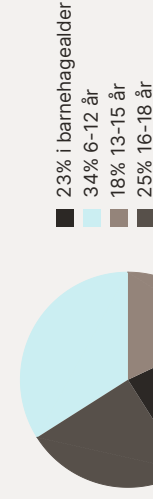
Sitat fra en lokalkjent



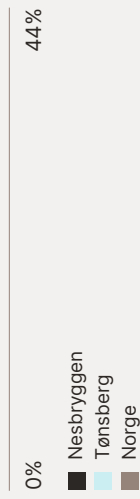
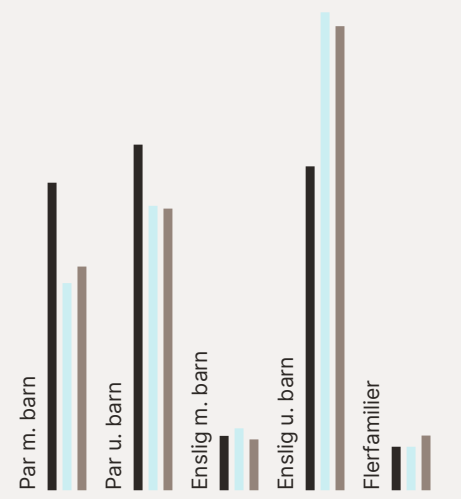
Varer/Tjenester

🏪 Bellevuesenteret	6 min ⚡
🏪 Apotek 1 Teie torg	5 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

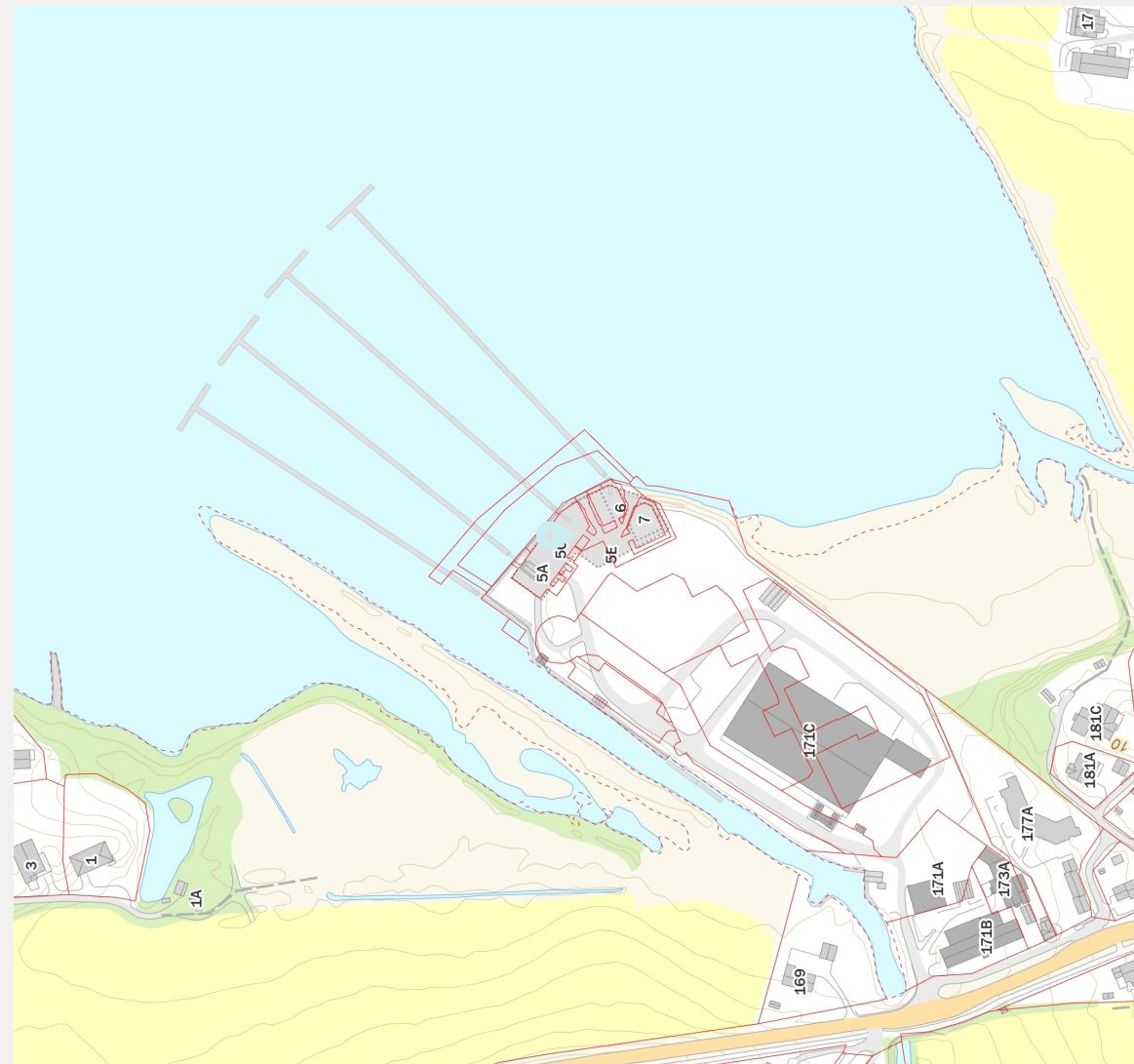
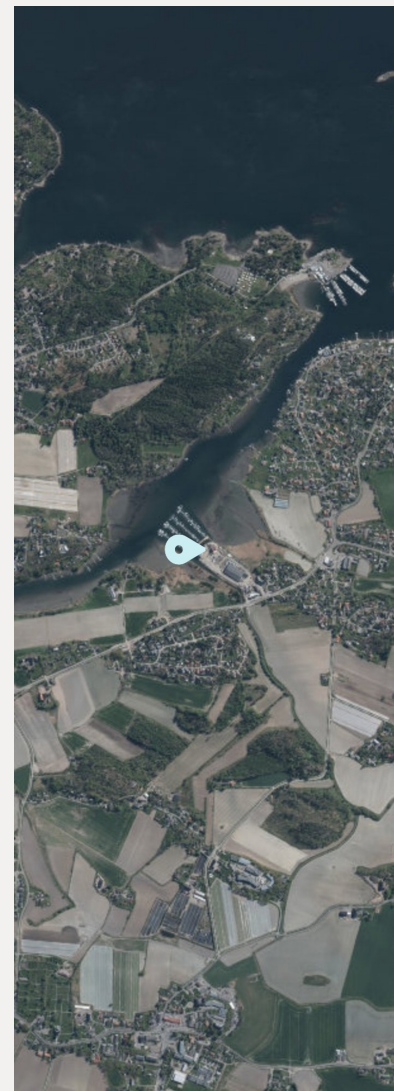


Sivilstand

Sivilstand	Nesbryggen	Tønsberg	Norge
Gift	41%	33%	33%
Ikke gift	46%	54%	54%
Separert	10%	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%	4%



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



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





Innhold

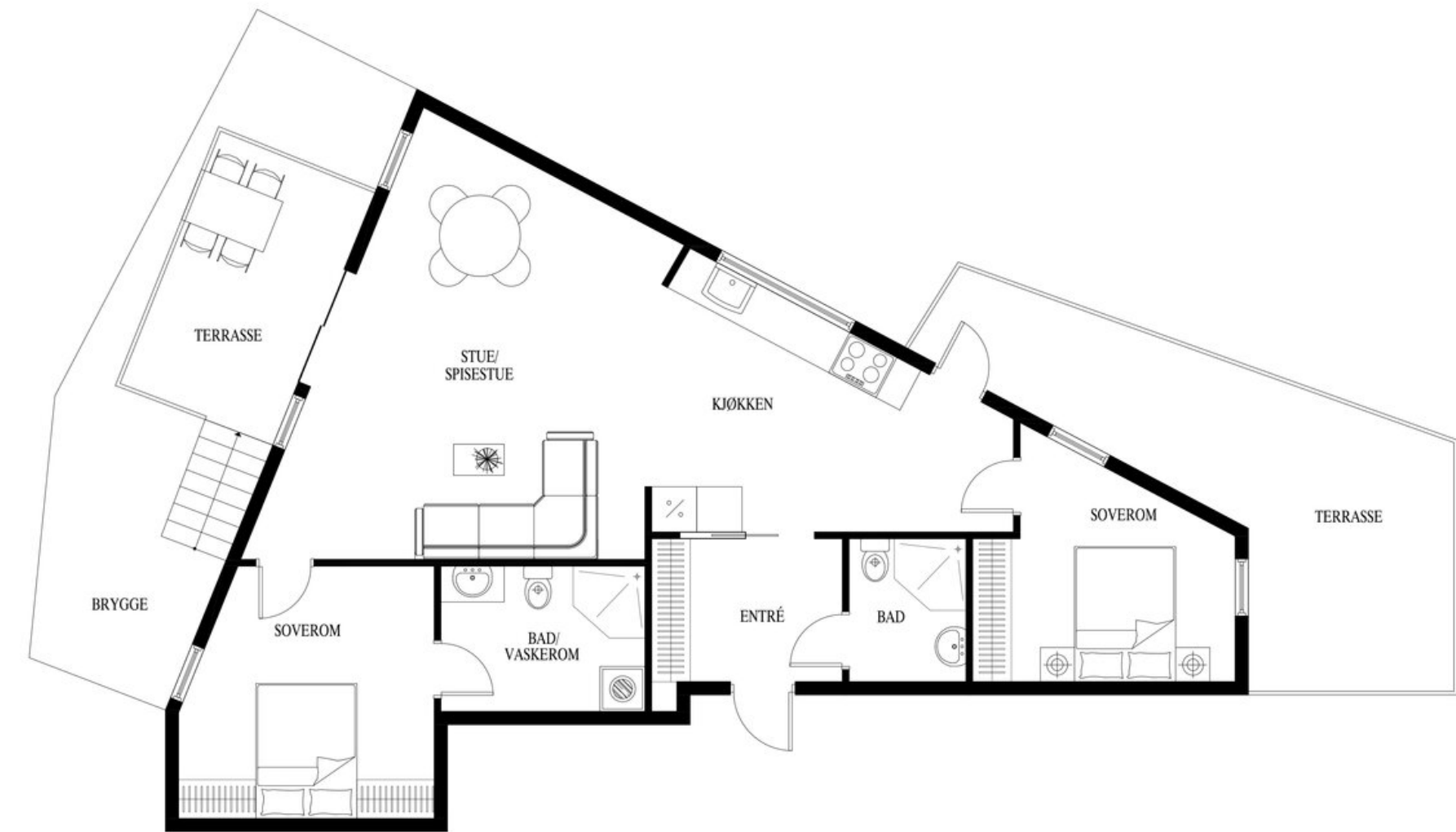
1. etasje med entré, stue, kjøkken, 2 soverom og 2 bad.
Til boligen følger bryggeanlegg med adkomst via utvendig trapp fra balkong i 1. etasje.
Sportsbod og parkeringsplass i kjeller

BRA 100,0 m²

BRA-I 80,0 m²

BRA-E 20,0 m²

TBA 28,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 100,0 m²

- BRA-i: 80,0 m²
- BRA-e: 20,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 28,0 m²

1. etasje:

BRA-i: 80 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og 2 bad.

BRA-e: 20 m². Følgende er oppgitt som BRA-e:

Garasje plass og bod.

TBA: 28 m².

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

De oppgitte arealer er hentet fra arealoppmålingsrapport avholdt 11.05.2026, utført av takstmann Kenneth Solheim. 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 én parkeringsplass i felles garasjeanlegg. 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.

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.

Tomt

Denne tomten er felleseiet - 3027,00 kvm.

Grunnforurensning: Færder kommune opplyser om mistanke om påvirkning/lite informasjon om forurensning eller deponering av avfall - oppfølging uavklart.

Flotte fellesområder som er under opparbeidelse. Det vil bli felles drivhus, urtekasser, muligens parsellhager og den hageinteresserte.

Denne matrikkelenhet har andel i GBNR. 27/74 seksjon 20 i Færder kommune (parkeringsplass).

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 13.03.2026. I henhold til brukstillatelsen kan det søkes som ferdigattest når opparbeidelse av lekeplasser er utført- Frist for utførelse er 01.06.2026. 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 varmepumpe i ventilasjonsaggregat, samt varmekabler på begge badene, entreen, stuen og kjøkkenet.

Energikarakter: B

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

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 8 490 000,-

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

212 250,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

8 713 290,- 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. 2 966,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: TV/bredbånd, felles bygningsforsikring, div. honorarer, vedlikehold fellesareal samt andre driftskostnader.

Driftskostnader fordeles med 40 % etter areal og 60 % likt pr. seksjon.

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 fastledd vann og avløp samt renovasjon. Vann- og avløpsgebyrer betales etter målt forbruk. Færder kommune opplyser om følgende: Rabatt for felles beholdere. Renovasjonsgebyrene er antatt da de ikke er lagt inn enda.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Telenor - 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.

Formuesverdi

Formuesverdi foreligger ikke p.t.

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 Hjemseng Brygge 5-7

Forretningsfører: USBL

Styreleder: Hege Skaar

Sameiet består av 42 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 80/4319.

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.

Forsikring

Eiendommen har felles bygningsforsikring.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter følger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse, bevaring naturmiljø, bolig/tjenesteyting og utforming med plannavn "Brua", vedtatt 16.06.2021 med planID 2020007. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 06.09.2023, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, småbåthavn – nåværende samt byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Området er under utbygging, og det opplyses om at byggetrinn 2 planlegges for salgsstart i løpet av 2026.

Offentlige planer

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Jordskifte, tinglyst 01.03.2022, dagboknr. 231938, gjelder: Grunnfastsetting for grunneiendom. Seksjonering, tinglyst 24.02.2026, dagboknr. 211880.

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.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

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

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 egenerklærings-skjema og innhentet en arealoppmålingsrapport 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.

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

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

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

Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking

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

Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, arealoppmålingsrapport 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 bygningsesakyndig 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, arealoppmålingsrapport, 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 Irene Bråthe og Morten Woldseth.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Hjem seng brygge 5 D. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 27, bnr. 66, snr. 6 i Færder. Sameiebrøk: 80/4319.

Vårt oppdragsnummer er 28260181.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 0,75 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 15 900,- 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, markeds pakke 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 Bjørnar Leirdal / +47 46 44 56 33 / bl@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

18.05.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Hjemseg brygge 5 D, 3140 NØTTERØY

11 May 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hjemseg brygge 5 D	Hjemseg brygge 5 D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt
<p>Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>
<p>Når kjøpte du boligen?</p> <p>Juni 2023</p>
<p>Har du selv bodd i boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>
<p>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.</p>

Informasjon om selger
Selger
Woldseth, Morien
Selger
Bæthe, Irene

Forbehold
Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjøpet.
Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjøpet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.
Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

Side 1

1	Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
2	Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

Rør

Side 2

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

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

Skjevheter og sprekker	
17	Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
18	Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 3

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

Andre opplysninger	
31	Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
32	Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Side 4

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Morten Woldseth	2026-05-11	Irene Bråthe	2026-05-12
Identification		Identification	
Morten Woldseth		Irene Bråthe	

Egenerklærings skjema

Signed by:

Morten Woldseth	11/05-2026	BankID OIDC
Irene Bråthe	19:59:27	High
	12/05-2026	BankID OIDC
	19:58:42	High

Arealmålingsrapport



Boligbygg med flere boenheter
 Hjemseng brygge 5 D, 3140 NØTTERØY
 FÆRDER kommune
 # gnr. 27, bnr. 66, snr. 6



Befaringsdato: 11.05.2026 Rapportdato: 12.05.2026 Oppdragsnr.: 21239-1046
Autorisert foretak: Solheim Bygg & Taksering Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Solheim

Referansenummer: U11523



Gyldig rapport
12.05.2026
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

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.

SOLHEIM BYGG & TAKSERING

Solheim Bygg & Taksering drives av takstingeniør Kenneth Solheim, og tilbyr tjenester innen taksering, bygggrådvning og byggeledelse. Firmaet har solid erfaring fra byggebransjen, og kombinerer praktisk håndverksbakgrunn med formell sertifisering som takstingeniør.

Vi leverer uavhengige og grundige tilstandsrapporter, verdivurderinger og tekniske vurderinger i forbindelse med salg, kjøp og byggelån. Våre rapporter utarbeides i henhold til gjeldende standarder (NS 3600) og forskrift til avhendingslova, og har fokus på presis dokumentasjon, tydelige beskrivelser og trygghet for både kjøper og selger.

Vårt mål er å være en pålitelig samarbeidspartner som skaper trygghet i byggeprosesser og eiendomstransaksjoner.



Rapportansvarlig

Kenneth Solheim

Kenneth Solheim
Uavhengig Takstingeniør
kenneth@byggogtaksering.no
920 11 202



Oppdragsnr.: 21239-1046

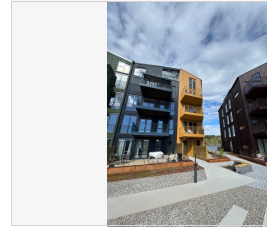
Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 2 av 8



Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter



Anvendelse

Boligformål

Byggeår

2026

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

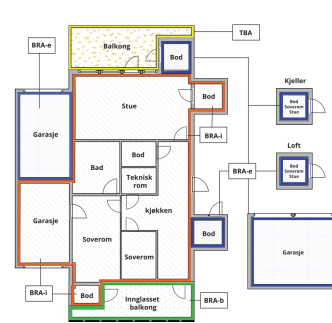
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Areal innenfor boenheten(e)

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

Innglasset balkong mv (BRA-b) Areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

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

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

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved måling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Carport og/eller garasjeplatt (Heltis garasjeareal) er ikke måleverdig areal

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	80			80	28
Kjeller		20		20	
SUM	80	20			28
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bad 2		
Kjeller		Garasje, bod	

Kommentar

Lelighet 1 etasje - 79,9 m² BRA-i

Terrasse 1 etasje - 19,4 m² TBA

Balkong 1 etasje - 8,6 m² TBA

Brygge sjøfront - 37 m² TBA

Bod kjeller - 5,2 m² BRA-e

Parkeringsplass - 14,6 m² BRA-e

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Til boligen følger bryggeanlegg med adkomst via utvendig trapp fra balkong i 1. etasje. Bryggeanlegget inngår ikke i boligens BRA.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bygget er ferdigstilt i 2026.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
11.5.2026	14:00:00	15:00:00	Kenneth Solheim	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	27	66		6	57,4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hjemseng brygge 5 D

Hjemmelshaver

Bråthe Irene, Woldseth Morten

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
-------------	------	-----------	--------	-------	---------



Forutsetninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

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

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

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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



Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen 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 personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

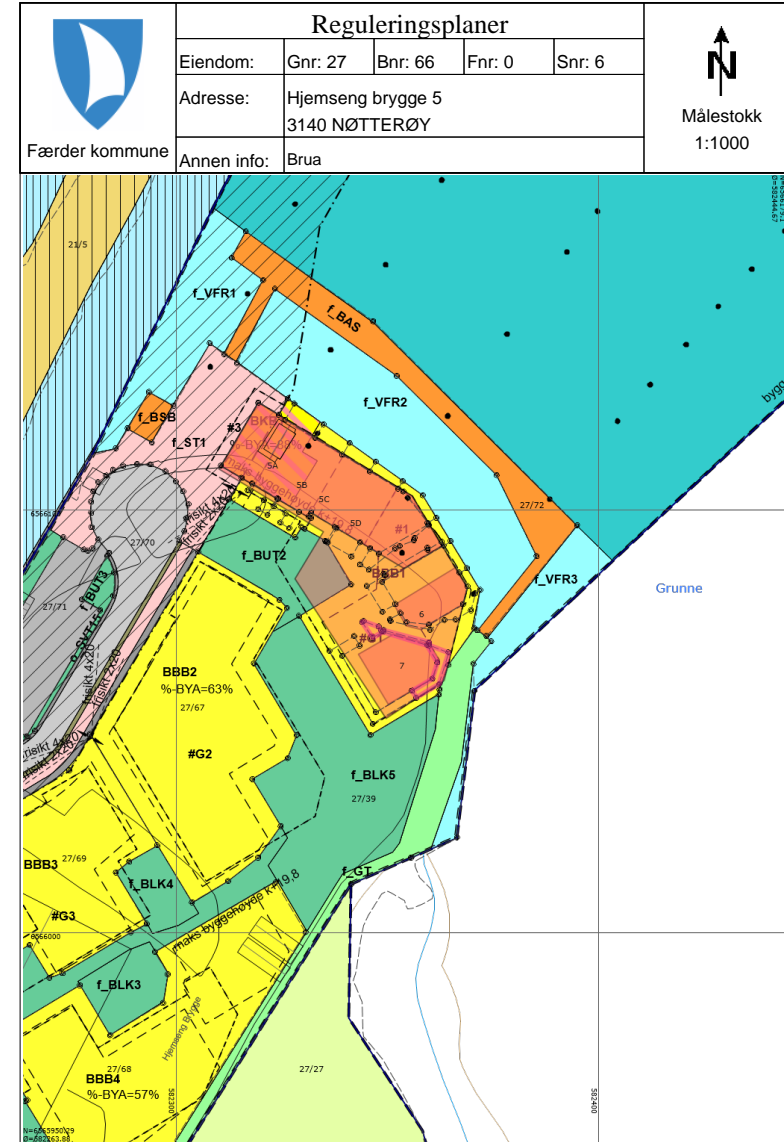
Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Egne forutsetninger

Arealmålingen er utført etter NS 3940, basert på tilgjengelige rom og konstruksjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten omfatter kun arealer og bygningsdeler som naturlig tilhører den aktuelle sameieenheten. Leiligheten disponerer parkeringsplass og bod i kjeller, samt balkong, terrasse og bryggeanlegg med adkomst fra terrasse/balkong i 1. etasje. Åpne arealer som balkong, terrasse og brygge inngår ikke i boligens BRA.

	Midlertidig brukstillatelse
Ansvarlig søker: Børve Borchsenius Arkitekter AS Storgata 171 3915 PORSGRUNN	Tiltakshaver: HJEMSENG BRYGGE AS Åslyveien 21 3170 SEM
Midlertidig brukstillatelse er gitt for	
Adresse: Smidsrødveien 171 C	Gårdsnr.: 27 Bruksnr.: 39 Festnr.: 0 Seksjonsnr.: 0
Tiltaket: Midlertidig brukstillatelse nr 2 - Tiltaket gjelder resterende deler av tiltaket – med unntak av kafe.	Saksnr.: 047/23 Vedtaksdato: 12.4.2023
Merknader: Midlertidig brukstillatelse er gitt på bakgrunn av dokumentasjon mottatt den 20.2.2026, 6.3.2026 og 13.3.2026.	
Mottatt dokumentasjon består av: <ul style="list-style-type: none">• Søkend om midlertidig brukstillatelse• Oppdatert gjennomføringsplan versjon nr 11	
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.	
Midlertidig brukstillatelse er gitt for: [] Hele tiltaket [x] Deler av tiltaket: Ikke kafe	
Det må søkes om ferdigattest når følgende arbeid(er) er utført: <ul style="list-style-type: none">• Opparbeidelse av lekeplasser	Må utføres innen: 1.6.2026
 Lovgrunnlag: <ul style="list-style-type: none">• Plan- og bygningsloven § 21-10 – Sluttkontroll og ferdigattest• Byggesaksforskriften kapittel 8 – Ferdigstillelse	
Sted Nøtterøy	Dato 13.03.2026
Underskrift Janne Sundsten <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>	



Tegnforklaring

 Nøyaktig eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt	 RpOmråde detaljregulering/mindre endring
 RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikelnummer.	MatrikelnummermedSnr.
 Vann	 Gateløys (belysningspunkt)	 Mast
 Skap	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Veranda
 Godkjente byggetiltak	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
Husnummer	Husnummer med bokstav	Privatveg gatenavn .
 RpAngittHensynGrense	 RpGrense	 RpFormålgrense
 RpSikringGrense	 RpBestemmelseGrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring
 Byggegrense	 Frisiktlinje	 Bevaring av landskap og vegetasjon
 Landbruksområde	 Privat småbåtanlegg (landdelen)	 Privat småbåthavn (sjødelen)
 Annet spesialområde	 Bestemmelsesområde	 Bevaring naturmiljø
 Frisikt	 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	 Uteoppholdsareal	 Lekeplass
 Bolig/tjenesteyting	 Kjøreveg	 Fortau
 Torg	 Annen veggrunn - tekniske anlegg	 Annen veggrunn - grøntareal
 Parkering	 Turveg	 Småbåthavn
 Friluftsområde	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Høydekurve		

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING NR. 2020007 BRUA

FÆRDER KOMMUNE

Datert 11.12.2020, sist revidert 19.04.2020
Vedtatt av kommunestyret: 16.06.2021

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med PlanID 2020007, datert 11.12.2020.

§ 2 PLANENS FORMÅL

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

Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse	(BKS)
Boligbebyggelse, blokkbebyggelse	(BBB1-4)
Energianlegg trafostasjon	(BE)
Avløpsanlegg	(BAV)
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	(BSB)
Annen særskilt bebyggelse og anlegg	
- turveg på bro og bryggepromenade	(BAS)
Uteoppholdsareal	(BUT1-4)
Lekeplass	(BLK1-6)
Bolig/tjenesteyting	(BKB1)
Kontor/lager/annen næring	(BKB2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg	(SKV1-4)
Fortau	(SF1-3)
Torg	(ST1-2)
Gang- og sykkelveg	(SGS1-6)
Gangveg/gangareal	(SGG)
Annen veigrunn – tekniske anlegg	(SVT1-23)
Holdeplass-plattform	(SH)
Kollektivholdeplass	(SKH1-2)
Parkering	(SPA1-4)
Kjøreveg/ naturområde i sjø og vassdrag	(SAA)

Grønnstruktur

Naturområde - grønnstruktur	(GN1-3)
Turveg	(GT)
Vegetasjonsskjerm	(GV1-2)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Småbåthavn	(VS)
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	(VNS1-2)
Friluftsområde	(VFR1-3)

Hensynssoner

Sikringszone, frisikt	(H_140-xx)
Bevaring naturmiljø	(H_560)

Bestemmelsesområder

Utforming – garasjeanlegg	(#G1-#G4)
Utforming – avstand mellom bygninger	(#1-#2)
Utforming – utgraving av balkonger	(#3)
Utforming - kjøretrase for brannvesenets kjøretøy	(#4)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Opparbeiding av vegger og plasser

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor BBB1-4 og BKB1, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 Tiltak, skal følgende områder og anlegg være ferdig opparbeidet iht. godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner/-tegninger for kommunaltekniske anlegg:

- Kjøreveg (SKV2) og fortau (SF3) med tilhørende annet veiareal
- Gang-/sykkelveg (SGS6) og gang- og sykkelforbindelse mellom SGS6 og SF3 med tilhørende grøft
- Kjøreveg (SKV3) med tilhørende annet vegareal parallelt med Bruabekken
- Kjøreveg (SKV3) med tilhørende annet veiareal parallelt med fv309 så langt det ikke reduserer framkommelighet for utkjøring på fv309
- Tiltak ved kollektivholdeplass (SKH) og ventareal (SGG)
- Parkering (SPA3)
- Torg (ST1)
- Slipp for utsetting av båter (BSB)

Kommunen kan for en avgrenset periode gitt av §3.3 tillate justeringer av trase i sammenknytningen mellom SKV2 og SKV3 samt i forbindelsen mellom SKV3 og eksisterende avkjørsel til fv309. Tilpasninger skal ligge innenfor regulert trafikkkareal.

Innenfor samme periode skal plassering av avkjørsler over SF3 godkjennes av vegmyndigheten, og det skal anlegges grøft på 1,5 meter langs gang-/sykkelforbindelse mellom SGS6 og SF3 mot eksisterende næringsareal. Dette for å sikre at det etableres trafikktknisk og trafikksikkerhetsmessig gode midlertidige løsninger.

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor BBB3-4 som grenser til torg (ST2), med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 Tiltak, skal torg (ST2) være ferdig opparbeidet.

Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse, men ikke senere enn ved midlertidig 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 eventuelt kan gis tillatelse til senere ferdigstillelse.

§ 3.2 Opparbeiding av veg

Før det gis tillatelse til tiltak på BKB2, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 Tiltak, skal følgende områder og anlegg være ferdig opparbeidet iht. godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner/-tegninger for kommunaltekniske anlegg:

- Kjøreveg (SKV3) med tilhørende annet veiareal parallelt med fv309 så langt det ikke reduserer framkommelighet for utkjøring på fv309
- Tiltak ved kollektivholdeplass (SKH) og ventareal (SGG)

Kommunen kan for en avgrenset periode gitt av §3.3 tillate justeringer av trase i forbindelsen mellom SKV3 og eksisterende avkjørsel til fv309. Tilpasninger skal ligge innenfor regulert trafikkkareal. Dette for å sikre at det etableres trafikktknisk og trafikksikkerhetsmessig gode midlertidige løsninger.

Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse, men ikke senere enn ved midlertidig 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 eventuelt kan gis tillatelse til senere ferdigstillelse.

§ 3.3 Avkjørsel til fylkesvegen

Før det gis tillatelse til tiltak for mer enn 41 boliger innenfor BBB1-4 og BKB1 med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 Tiltak, skal følgende områder og anlegg være ferdig opparbeidet iht. godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner/-tegninger for kommunaltekniske anlegg:

- Ny kryssløsning til fylkesvegen (SKV4)
- Gang-/sykkelveger med tilhørende annet vegareal (SGS1-5)
- Kjøreveg med tilhørende annet vegareal (SKV1 og 3)
- Bro over Bruabekken (SAA)
- Fortau med tilhørende annet vegareal (SF1-2)

Krysset i felt SKV4 med tilhørende annet vegareal skal opparbeides etter byggeplan godkjent av Vestfold og Telemark fylkeskommune. Når krysset er ferdig opparbeidet skal eksisterende avkjørsel til gbnr. 27/60 m.fl. sør for Bruabekken stenges.

§ 3.4 Etablering av kommunaltekniske anlegg.

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor felt BBB1 – 4 og BKB1, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 Tiltak skal 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 midlertidig 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 eventuelt kan gis tillatelse til senere ferdigstillelse.

§ 3.5 Opparbeidelse av nærlekeplasser

Det skal opparbeides nærlekeplasser med minimum størrelse 12,5m2 pr boenhet, og med min. størrelse 200m2 pr. lekeplass før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger innenfor planområdet. Før det gis midlertidig brukstillatelse for bolig skal det være tilgang til nærlekeplass innen 75 meter avstand fra boligens hovedadkomst.

Det skal samtidig være etablert tilfredsstillende skjerming mot tilgrensende båttopplag/båtserviceanlegg utenfor areal avsatt til lekeplass.

Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det søkes om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest i vinterhalvåret forutsatt at det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen, men lekeplassene skal uansett ferdigstilles innen 1.juni påfølgende år.

§ 3.6 Opparbeidelse av områdelekeplass

- Det skal opparbeides områdelekeplass med min størrelse 12,5 m2 pr. boenhet, og den skal være på min. 750m2.

- Minimum 750 m² skal være ferdig opparbeidet til områdelekeplass før det gis brukstillatelse for bolig nr. 20 innenfor feltene BBB1-4 og BKB1. Kommunen kan innenfor rammen av dette gi tillatelse til opparbeidelse av midlertidig områdelekeplass på areal avsatt til lek eller uteoppholdsareal utenfor BLK1 for inntil 41 boenheter. Ved slik midlertidig opparbeidelse forutsettes at bestemmelsenes krav til nærekeplasser og minste uteoppholdsarealer (MUA) for øvrig er oppfylt.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for bolig nr. 42 innenfor feltene BBB1-4 og BKB1 skal områdelekeplass på minimum 1500 m² etableres innenfor felt BLK1. Det skal samtidig være etablert tilfredsstillende skjerming mot tilgrensende båttopplag og parkering, utenfor areal avsatt til lekeplass. Før ferdigstillelse av lekearealer innenfor deler av områdelekeplass BLK1 som ligger i gul støysone, skal støyskjerming være etablert i henhold til planen.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for bolig nr. 80 innenfor feltene BBB1-4 og BKB1 skal områdelekeplass BLK1 være ferdig opparbeidet.

Det skal i alle faser av opparbeidelsen av områdelekeplass være etablert tilfredsstillende skjerming mot tilgrensende båttopplag og parkering utenfor areal opparbeidet til midlertidig eller permanent lekeplass.

Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det søkes om midlertidig brukstillatelse/ferdigtattest i vinterhalvåret forutsatt at det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen, men lekeplassen skal uansett ferdigstilles innen 1.juni påfølgende år.

§ 3.7 Opparbeidelse av turstier
Turvei/kyststi (GT) og bryggeanlegg (BAS), med merking som kyststi etter kommunens norm, skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 41 boliger innenfor feltene BBB1-4 og BKB1.

§ 3.8 Parkering for småbåthavn
Før det gis tillatelse til tiltak innenfor feltene BBB1-4 og BKB1 med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 Tiltak, skal det dokumenteres at det er tilrettelagt og opparbeidet et tilstrekkelig antall parkeringsplasser for bil og sykkel for småbåthavn (VS) innenfor planområdet i jfr. krav til parkering i § 4.3 og 8.1. Samtidig som SPA2 opparbeides skal det etableres vegetasjonsskjerm i GV1.

§ 3.9 Avfallsanlegg
Før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor felt BBB1-4 og BKB1, skal nødvendig antall avfallsanlegg være etablert.

§ 3.10 Opparbeiding av vegetasjonsskjerm
Før det gis midlertidig brukstillatelse for bolig nr. 42 innenfor feltene BBB1-4 og BKB1 skal det være etablert hekk eller gjerde innenfor GV2.

§ 3.11 Utrednings- og dokumentasjonskrav

- 3.11.1 Utomhusplan
I forbindelse med søknad om tiltak innenfor felt BBB1 – 4 og BKB1, med unntak av riving og deling iht. pbl § 1-6 "Tiltak", skal det vedlegges til godkjenning overordnet utomhusplan for planområdet. Planen kan deles og leveres i takt med utbyggingen i hoveddeler:
1. Nordlig del som omfatter BBB1-2 og BKB1 med mellomliggende og omkringliggende grøntarealer og lekearealer, ST1, SPA3, BUT 2-4, SKV2, SF3, BAS samt nordlige deler av turvei GT. Utomhusplan skal også omfatte eventuell midlertidig områdelekeplass jfr. § 3.6.
 2. Øvrige deler av planområdet.

For områdene det søkes rammetillatelse for, samt tilliggende felles uteoppholdsarealer som naturlig hører sammen med disse, skal planen være detaljert og vise opparbeidelsen av arealene.

- Utomhusplan skal vise:
- Tomteinndeling og eksisterende eiendomsgrenser.
 - Bebyggelsens plassering og høyde målsatt ved inngangspartiet
 - Eksisterende og framtidige koter
 - Avrenning overvann og interne flomveier
 - Oppfylling, forstøtningsmur, brygger og lignende med angitt høyde
 - Interne vegger for alle trafikantgrupper
 - Utforming av torg
 - Arealer for parkering, inkludert plassering og utforming av HC-parkering og sykkelparkering og organisering av dette
 - Utforming og plassering av fellesområder/lekeområder med lekeapparater og møblering
 - Materialbruk i utemiljøene
 - Eksisterende og ny vegetasjon
 - Utforming av turveg/kyststi og andre gangforbindelser
 - Utforming og plassering av opplegg for renovasjon, postkasser og utvendige boder
 - Vinterbruk bl.a. plass for snølagring

3.11.2 Belysningsplan
Før det gis tillatelse til tiltak i felt BBB1-4 og BKB1, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 "Tiltak" og før igangsettelse av sti- eller veianlegg innenfor hensynssone H560, skal det foreligge detaljert belysningsplan for arealene innenfor hensynssonen med sikte på å ivareta bekkeløpets verdi som vandringsvei for fisk. Planen skal godkjennes av kommunen v/byggesak.

3.11.3 Tiltaksplan for forurensete masser
Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 "Tiltak" for tiltak på eiendommer der det er mistanke om eller påvist forurensning i grunnen over grenseverdiene i forureningsforskriften, skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av de forurensete masser under bygge- og gravearbeid i tråd med forureningsforskriftenes krav. Tiltaksplanen skal bygge på en kartlegging fase 2 av mulig grunnforurensning.

3.11.4 Miljøprogram
I forbindelse med søknad om tiltak i felt BBB1-4 og BKB1, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 "Tiltak" skal det vedlegges et miljøprogram. Miljøprogrammet skal dokumentere at prosjektet skal kunne bygges, drives og rives uten alvorlige konsekvenser for miljøet. Følgende temaer skal minimum beskrives:

- materialbruk i et livsløpsperspektiv, med vekt på lavemitterende materialer, helse- og miljøfarlige kjemikalier og ressursgrunnlag.
- miljøvennlige energiløsninger i bebyggelsen med vekt på fleksibel energiforsyning, langlivede bygningsintegrerte løsninger og et lavt behov for tilført energi per bebygd areal
- samspill mellom utearealer og bebyggelsesstruktur med vekt på vannkvalitet, biologisk mangfold og bruk av vegetasjon i uteområder.
- støy og forurensning.
- plan for sikring av vannkvalitet i bekk og sjø i anleggsperioder.
- Påvirkning på sjørørretens gytevandring.

3.11.5 Sikre grunnforhold
Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 "Tiltak", må det foreligge detaljerte grunnundersøkelser. Dette skal gi grunnlag for

prosjektering og gjennomføring av tiltak for tilfredsstillende sikkerhet på uteområder, byggepopp, grunn og fundamentering for bygging i hht. krav gitt i gjeldende teknisk forskrift (TEK). Stabiliserings tiltak må være omsøkt, godkjent, gjennomført og dokumentert før oppstart av byggeprosjekt.

- 3.11.6 Estetikk
Før det gis tillatelse til tiltak i felt BBB1-4 og BKB1, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 "Tiltak" skal det medfølge redegjørelse for arkitektonisk kvalitet og tilpasning til landskap og bebygde omgivelser. Redegjørelsen skal omfatte følgende vurderinger og begrunnelse for valg av arkitektonisk uttrykk:
- bygningens bruk og organisering
 - bygningsvolumets form og samspill til omkringliggende bebyggelse
 - tilpassing til landskap og terreng
 - uteoppholdsareal og solforhold
 - bygningens forhold til gater, uteplasser og vannspeil
 - beskrivelse av materialbruk

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Eierforhold
Eierskap og plikt til vedlikehold skal knyttes til og tinglyses på eiendommene som framgår av tabellen:

Sameie /eiendom som hjemmelshaver	Eierskap og plikt til vedlikehold for felt
BBB1-BBB4 og BKB1	- BLK1-BLK5 - BUT1-BUT4 - SPA1 - GT - ST1 - ST2 - SGS6 - GN1-GN3
SPA2-SPA3	- VS - BAS - BSB - VFR1-VFR3 - GV1
BBB1-BBB4, BKB1, BKB2, gnr. 27 bnr. 3, 16, 17, 27, 29, 43, 44, 55, , 58, 59,	- SKV3 - SVT17-SVT18
Gnr. 27, bnr. 3	- GV2 - BLK6 - BKS

§ 4.2 Estetikk
Det skal legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet ved utforming av bygninger og ved opparbeidelse av arealer innenfor byggeområdet. Fasadeutforming og takformer skal bidra til variasjon i bebyggelsens uttrykk. I lange fasader skal det etableres tydelige brudd i fasaden i form av relieff med lys og skygge eller tydelig vekslning i material- og fargebruk. Inngangspartier skal markeres visuelt. Store flater med reflekterende materialer tillates ikke.

Det skal tilstrebes at garasje- og bodanlegg i minst mulig grad framstår med frittstående vegger, ved at oppbygging av terreng mot konstruksjonen gjør at dekket framstår som del av et sammenhengende landskap. Der slike anlegg likevel framstår med frie flater, skal disse enten inngå i en funksjonell eller estetisk sammenheng med tilgrensende grøntareal eller framstå med materialvalg som harmonerer med øvrig bebyggelse.

§ 4.3 Parkering
For boligbebyggelsen gjelder krav til parkeringsdekning på minimum 1,3 og maksimum 1,6 parkeringsplasser pr. boenhet. I tillegg skal det reserveres minimum 1 plass pr. 100 boenheter for biler med kollektive bruksmuligheter (bildeling).

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset biler for bevegelsehemmede. Disse skal plasseres lett tilgjengelig fra inngang til boligene. Parkeringsplassene i garasjebygg skal være tilrettelagt med strømkurs for montering av lader for elbil.

Det skal opparbeides minimum 2 plasser for sykkel pr. boenhet. Minimum 1 plass per boenhet skal være plassert med nær kontakt til inngangspartiene. 25 % av plassene skal være takoverdekket, og 25% skal ha tilgjengelig strømuttak for elsykler.

For småbåthavn (felt VS) skal det til enhver tid være opparbeidet minimum 0,3 parkeringsplasser og 0,1 sykkelplasser pr båt plass som disponeres av brukere som ikke samtidig har rettigheter til boligparkering i planområdet, jfr. begrensnning i bestemmelse knyttet til felt VS.

§ 4.4 Kvalitetskrav til lekeplasser
Alle lekeplasser skal:

- skjermes mot sterk vind, trafikk, forurensning og annen helsefare
- ha utendørs støynivå maks 55 db
- ha trafiksikker atkomst
- anlegges slik at en størst mulig del av det samlede lekeplassearealet har gode solforhold
- gi mulighet for kreativitet og utfoldelse
- ha lekeapparater med høy kvalitet og varierte bruksmuligheter
- ikke være brattere enn 1:5 med mindre brattere partier inngår som aktiv del av lekefunksjonen

Minimum bredde på lekeplass er 10 meter, men lekeplass BLK 5 som ligger på begge sider av opparbeidet gang-/sykkeladkomst som er integrert i utemiljøet, kan i denne sammenheng regnes som sammenhengende lekeplass. Bredde av gang-/sykkeladkomst kan likevel ikke regnes som del av lekeplassearealet.

§ 4.5 Avfallsanlegg
Avfallsanlegg for ny boligbebyggelse skal være nedgravde løsninger. Stasjoner for avfallslevering kan plasseres i områdene for boligbebyggelse (BBB1-BBB4), område BUT3 (uteoppholdsareal) eller områder for torg (ST1-2). Plassering, kapasitet og utforming skal følge kravene i avfallsforskriften. Stasjonene skal plasseres slik at avfallshenting kan skje på en sikker måte.

§ 4.6 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. Ansvarert påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

Skulle det oppdages kulturhistorisk materiale i vann som kan være vernet eller fredet etter kulturminneloven (keramikk, glass, vrakdeler etc.), må arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre materialet og Norsk Maritimt Museum varsles umiddelbart, jf kulturminneloven § 14, jf §§ 8 andre ledd og 13 første ledd. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt.

§ 4.7 Støy

Kravene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets til enhver tid gjeldende retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen. Med søknad om tillatelse for bebyggelse innenfor gul sone skal det følge dokumentasjon på 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, 5 og 6 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Utnyttelsesgrad - %BYA

Ved beregning av utnyttelsesgrad %BYA skal parkerings- og bodarealer innenfor feltene BBB1-4 og BKB1 medregnes.

Følgende utnyttelsesgrader tillates:

BBB1 = 83%
 BBB2 = 75%
 BBB3 = 80%
 BBB4 = 70%
 BKB1 = 90%

§ 5.2 Minste uteoppholdsareal - MUA

Minstekrav til felles uteoppholdsareal er 30 m² pr boenhet, hvorav inntil 20 % innenfor hvert felt tillates etablert på bebyggelsens takflater:

- I MUA på bakkenivå kan medregnes alle utvendige fellesarealer, samt dekker over garasjeanlegg, som har god kvalitet for opphold og rekreasjon, og som ikke er regulert til lekeareal. I dette inngår også interne gangarealer og 50 % av felles uteareal under balkonger med minimum høyde 2,8 m over terreng.
- I MUA på takflater kan medregnes arealer som er utformet og tilrettelagt for felles uteopphold og med god tilgang fra felles trapperom. Inntil 20 % av arealene kan være takoverdekket med taket maksimalt 3 m utkraget fra vegg.

Det skal i tillegg være minimum 6 m² privat uteoppholdsareal pr. boenhet på balkong eller terrasse/platting, ikke medregnet areal til avgrensning i form av gjerde, hekk eller lignende. Privat uteoppholdsareal på bakken inklusive avgrensning som nevnt tillates ikke etablert nærmere nærlekeplass enn 2 meter.

Følgende arealer kan ikke regnes inn som del av MUA:

- areal på torgene (ST1-2) som skal brukes som kjøreadkomst til garasjeanlegg og båtslipp, anlegg for mottak av avfall fra båter og til avfallsanlegg
- areal som skal brukes til avfallsanlegg på uteoppholdsareal (BUT3)
- opparbeidete plasser for sykkel

Kommuneplanens til enhver tid gjeldende bestemmelser og retningslinjer for kvalitet på uteoppholdsarealene skal tilfredsstilles.

§ 5.3 Bebyggelsens høyde og plassering

Innenfor felt BBB1-4 og BKB1 gjelder følgende:

Maksimalt gesims- og mønehøyder som angitt i disse bestemmelsene kan økes med inntil 0,5 m for bygg der det benyttes massivt som hovedelement i alle bærende vegger, etasjeskillere og tak, og som har fasader med hovedvekt av trematerialer.

Boligbebyggelse tillates ikke plassert med veggliv nærmere enn 4 meter fra nær- eller områdelekeplass (BLK1-5).

For leiligheter med gulvnivå minimum 2,8 meter over tilstøtende terrengnivå tillates mindre bygningselementer inntil 1,2 meter fra veggliv, og balkonger kraget ut med en dybde på inntil 2,5 meter fra opprinnelig veggliv, uavhengig av byggegrense. For balkonger gjelder ellers:

- For balkonger lavere enn 5 meter over tilstøtende terrengnivå skal ytterkant ikke ligge nærmere enn 3,0 meter horisontalt målt fra grense mot lekeplass
- Balkonger og mindre bygningselementer som krages ut over byggegrenser tillates i inntil 50% av den aktuelle fasadens lengde. Hver enkel utkraging skal ha maksimalt 10 meter lengde
- Minimum 6 m² av balkongareal skal ha en dybde på mer enn 2 meter og minimum 3 meter lengde.
- Utkragede balkonger tillates innglasset, forutsatt at innglassingen er uisolert, kan åpnes og kan fjernes uten å påvirke andre bygningselementer.

Murer og oppbygg for garasjenedkjøringer, med maks høyde på 1,5m, tillates anlagt utenfor byggegrenser. Det tillates inntil 6 bygningstiltak for fellesfunksjoner som mindre lagerboder, drivhus for dyrking eller avfallsboder med grunnflate inntil 15 m² pr enhet og maks byggehøyde 3,0 meter utenfor byggegrensene. Konstruksjonene må ligge på bakkenivå.

I felt BBB1 og BKB1 tillates etablert bryggekant, med fortøyningspunkter for joller.

Det tillates bygd fem boligetasjer på maks 10% av bebygd areal innenfor byggegrensene, på område BBB1-4 og BKB1.

§ 5.4 Gulvnivåer

Laveste gulvnivå for boligrom og andre rom for varig opphold skal ikke være under kote +2,7.

§ 5.5 Takflater i områder for boligbebyggelse

Bebyggelsen skal ha flate tak, saltak eller pulttak. På de arealer som ikke benyttes til uteoppholdsareal på tak, tillates etablert solenergianlegg. Det skal ikke benyttes taktekkning av kobberholdige materialer.

§ 5.6 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

Feltet er del av tomteareal tilhørende gbnr. 27/3.

§ 5.7 Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BBB1-4)

Innenfor feltene tillates oppført blokkbebyggelse. Maks tillatt bebygd areal er oppgitt på plankartet. Maksimalt byggehøyder er tillatt med følgende prosentvise begrensninger i bebygd areal:

	2 etasjer	3 etasjer	4 etasjer	5 etasjer
maks gesims, kote	11,4	14,4	17,4	18,8
maks møne, kote	13,4	16,4	19,4	19,8
	Min. %	%	%	maks %

BBB1	0	0	85	15
BBB2	0	5-15	85-95	0
BBB3	0	5-15	85-95	0
BBB4	5	65-85	5-15	15

Heissjakter tillates å stikke inntil 1,2 m over angitt maksimal gesimshøyde. De skal ligge inntrukket på takflaten minimum 0,5 meter fra veggliv, og underordne seg bygningenes hovedform. Ved byggehøyder lavere enn maksimalt angitt gesimshøyde tillates heissjakter plassert i veggliv så fremt høyden ikke overstiger maksimal tillatt gesimshøyde.

Tekniske anlegg tillates å stikke inntil 2,5 m over angitt maksimal gesimshøyde. Konstruksjonene skal ligge inntrukket på takflaten minimum 2,0 meter fra veggliv, og underordne seg bygningenes hovedform. Der det benyttes pulttak eller saltak skal disse installasjonene integreres i takformen. Oppstikkende heissjakter og ventilasjonsanlegg skal samlet ikke utgjøre mer enn 10% av horisontal snittflate av takflaten.

På uteoppholdsarealer på tak skal rekkverk være åpent eller transparent og montert tilbaketrasket på gesimsens taksid. Terrasser på tak over øverste plan er ikke tillatt.

§ 5.8 Energianlegg trafostasjon (o_BE)

Innenfor feltet kan det anlegges nettstasjon for elforsyning.

§ 5.9 Vann- og avløpsanlegg (o_BAV)

Innenfor arealet kan det anlegges pumpestasjon for spillvann.

§ 5.10 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag - slipp (f_BSB)

Innenfor feltet kan det anlegges slipp for utsetting av mindre båter.

§ 5.11 Annen særskilt bebyggelse og anlegg - turveg og bryggepromenade (f_BAS)

Feltet er del av gjennomgående kyststi og skal være offentlig tilgjengelig. Den skal etableres som flytende bryggedekk eller brygge på pæler og ha gjennomsnittlig bredde minimum 5,0 meter. Broer fra land skal ha minimum bredde 2,0 m. Bryggedekket skal utføres med høy kvalitet og være utstyrt med møbler og installasjoner for rekreasjon og opphold. Bryggepromenaden skal merkes som kyststi etter kommunens standard.

Innenfor formålsområdet tillates oppført badehus/badstu med bruksareal inntil 35 m² BRA og maksimal byggehøyde 2,8 meter over bryggedekk.

Innfesting av privat flytende bryggeanlegg for felt VS er tillatt. Fortøyninger eller lagring i tilknytning til båtene tillates likevel ikke slik at det kan være til hinder for allmennhetens ferdsel eller opphold.

§ 5.12 Uteoppholdsarealer (f_BUT 1-4)

Feltene BUT1-BUT4 er felles uteoppholdsareal for beboere i feltene BBB1-4 og BKB1. Feltene skal opparbeides som grøntarealer med vegetasjon, funksjoner og møblering for rekreasjon og uteopphold tilpasset de stedlige forholdene. Feltenes detaljutforming fastsettes gjennom utomhusplan.

Innenfor felt BUT3 tillates etablert avfallsstasjon med adkomst for renovasjonsbil. Det tillates ikke anlagt bryggeanlegg eller fortøyning av båter langs strandkanten i BUT4.

§ 5.13 Områdelekeplass (f_BLK1)

Lekeplassen skal primært utgjøre områdelekeplass for beboere i feltene BBB1-BBB4 og BKB1, men samtidig være offentlig tilgjengelig. Området skal bygges med elementer

tilpasset barn i alder 6-15 år og Lekeplassen skal omfatte minst 6 ulike lekefunksjoner og opparbeides slik at det tilbys varierte bruksmuligheter for aktiviteter som lek og ballspill. Det skal etableres støyskjerming med høyde minimum 1,3 over terrengnivå som vist på plankartet. Skjermingen kan utføres med terreng eller kombinasjon av mur/voll/gjerde forutsatt at areal for lek og aktivitet er ivare tatt etter arealkravet.

Innenfor området skal det opparbeides gangforbindelse mellom o_ST2 (torg)/o_SF3 (fortau) og f_SGS6 (gang- og sykkelveg). Forbindelse skal være tilrettelagt for gående og sykklende og være tilgjengelig for alle året rundt. Opparbeidet bredde er minimum 2,2 meter.

Lekeplassen skal sikres mot SPA1 og BKB2 med gjerde, der det ikke er etablert tilstrekkelig sikring i forbindelse med støyskjerming.

Midlertidig opparbeidelse av områdelekeplass annet sted i planområdet (jfr. § 3.6) skal omfatte minst 3 ulike lekefunksjoner lekeplass og opparbeides slik at det tilbys varierte bruksmuligheter for aktiviteter som lek og ballspill.

Detaljutforming av områdelekeplassen fastsettes gjennom utomhusplan.

§ 5.14 Nærlekeplasser (f_BLK2 – f_BLK5)

Feltene BLK2-5 er felles lekeareal for beboere i feltene BBB1-4 og BKB1. Lekeplassene skal opparbeides slik at det tilbys varierte bruksmuligheter for aktiviteter som lek, spill og rolig uteopphold. Hver av lekeplassene skal primært bygges med elementer tilpasset barn i alder 0-12 år og utstyres med huskestativ pluss minimum to stykk lekeutstyr. Utstyr økes med en pr 100 m². De skal også ha funksjon som sosial møteplass (bord, benker).

Feltenes detaljutforming fastsettes gjennom utomhusplan.

§ 5.15 Lekeplass (BLK6)

Området er del av lekeplassareal tilhørende gbnr. 27/3.

§ 5.16 Boliger/tjenesteyting (BKB1)

Innenfor feltet tillates inntil 300 m² BRA benyttet for fellesfunksjoner for beboerne i planområdet og for båtforening tilknyttet småbåthavn felt VS. Fellesfunksjonene kan omfatte rom for forsamlingslokale og overnatting, administrative funksjoner for båtforening. Som del av fellesfunksjonene tillates etablert inntil 100 m² BRA for kiosk eller servering. Bebyggelsen forøvrig skal benyttes til boliger i tråd med bestemmelsen for BBB1-BBB4.

Bebyggelsen skal ha pulttak eller saltak. Maks gesimshøyde er k+18,8 og maks mønehøyde k+19,8.

§ 5.17 Kontor/lager/annen næring (BKB2)

Innenfor feltet tillates oppført bebyggelse for kontorer, lager og håndverksbedrifter med maksimal byggehøyde 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks kotehøyde er k+11,5. Maks tillatt bebygd areal er 60 %-BYA.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Kjøreveger (o_SKV1-3)

Vegene er offentlig kjøreveg med adkomst til boliger i planområdet.

§ 6.2 Kjøreveger (f_SKV3)

Vegen er felles kjøreveg for adkomst til felt SPA1 og BKB2 i planområdet samt følgende eiendommer utenfor planområdet: Gnr. 27 bnr. 3, 16, 17, 27, 29, 43, 44, 55, 58, 59.

§ 6.3 Kjøreveg (o_SKV4)

Krysset med tilhørende annet vegareal skal opparbeides etter byggeplan godkjent av Vestfold og Telemark fylkeskommune.

§ 6.4 Fortau (o_SF1-o_SF3)

Vegenie er fortau langs kjøreveger.

§ 6.5 Torg (f_ST1)

Torget er felles for hele planområdet og skal også være fritt tilgjengelig for allmenhetens bruk. Arealene skal opparbeides med møblering og vegetasjon. Kjøring for atkomst til garasjeanlegg innenfor bestemmelsesområde #G1 samt adkomst til slipp BSB tillates. Innenfor feltet kan det etableres avfallstasjon, samt anlegg for mottak av avfall fra båter i båtavn VS, med adkomst for renovasjonsbil. Innenfor feltet kan det anlegges sykkelplasser for båtavn.

Innenfor området tillates etablert bryggekanal med punkter for korttidsfortøyning av båter. Det tillates ikke anlagt faste båtplasser.

Ved utformingen skal det markeres et tydelig skille mellom kjøreveg og torg, og torget skal utformes med trafikksikre løsninger der kjøreadkomster skal skje på gåendes premisser.

§ 6.6 Torg (f_ST2)

Torget er felles for hele planområdet og skal være fritt tilgjengelig for allmenhetens bruk. Arealene skal opparbeides med møblering og vegetasjon. Kjøring for atkomst til garasjeanlegg innenfor bestemmelsesområde #G4 og til pumpestasjon tillates. Innenfor arealet tillates etablert avfallsstasjon med adkomst for renovasjonsbil.

Ved utformingen skal det markeres et tydelig skille mellom kjøreveg og torg, og torget skal utformes med trafikksikre løsninger der kjøreadkomster skal skje på gåendes premisser.

§ 6.7 Gang- og sykkelveg (SGS1 og SGS3-5)

Arealet er offentlig gang- og sykkelveg.

§ 6.8 Gang- og sykkelveg (SGS2)

Arealet er offentlig gang- og sykkelveg langs fylkesveg. Kjøring til eiendommene 22/11, 22/10, 23/10 og 23/12 er tillatt.

§ 6.9 Gang- og sykkelveg (f_SGS6)

Arealet er gang- og sykkelveg for tilknytning fra planområdet mot gang- og sykkelkryssing av Smidsrødveien. Vegen skal opparbeides med minimum 2,2 m fri bredde og være vedlikeholdt og tilgjengelig for fri ferdsel året rundt.

§ 6.10 Gangveg/gangareal (o_SGG)

Arealet er samtidig del av ventareal ved bussholdeplass.

§ 6.11 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT1-23)

Arealene er avsatt til grøft og snøopplag. Eierform fremgår av plankartet

§ 6.12 Holdeplass-plattform (o_SH)

Feltet er ventareal for buss. På arealet kan det etableres busskur.

§ 6.13 Kollektivholdeplass (o_SKH1-2)

Arealene er holdeplasser for buss.

§ 6.14 Parkeringsplass (f_SPA1)

Arealet er parkering for beboere som ikke har parkering i garasjeanlegg og gjesteparkering for beboere i feltene BBB1-BBB4 og BKB1.

§ 6.15 Parkeringsplass (f_SPA 2-3)

Parkeringsarealet er reservert brukere med båtplass i småbåthavn VS og som ikke ellers har fast tilgjengelig parkering i planområdet. Båttopplag tillates ikke.

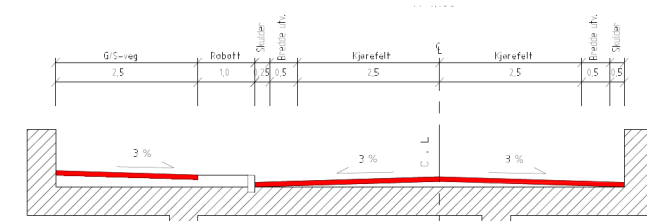
På SPA2 tillates etablert mindre bod/takoverbygg med maks areal 15 m2 for lagring av bagasjetraller for båtavn. På SPA3 tillates midlertidig parkering for beboere i felt BBB1 i påvente av at tilstrekkelig parkering er etablert på SPA1.

§ 6.16 Parkeringsplass (SPA4)

Arealet kan benyttes som parkering og adkomstareal for beboere på gbnr. 27/3.

§ 6.17 Kjøreveg/ naturområde i sjø og vassdrag - (o_SAA)

I feltet tillates etablert bro over Bruabekken for adkomstveg. Elementer av brokonstruksjonen skal ikke redusere Bruabekkens bredde eller dybde. Bro skal etableres med fortau etter følgende normalprofil:



Veibelysning på bro over Bruabekken skal monteres i rekkverkskonstruksjonen og være rettet ned mot veibanen. For bekken gjelder for øvrig bestemmelsene for VNS1-VNS2 fullt ut.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Naturområde (f_GN1- f_GN3)

Naturområdene er områder for bevaring, etablering og skjøtsel av strandsonevegetasjon naturlig forekommende på lokaliteten. Eksisterende strandvegetasjon skal så langt mulig bevares i anleggsperioden for tilgrensende byggearbeider. Der strandsonevegetasjonen berøres skal den gjenetableres umiddelbart etter anleggsavslutning. Det tillates ikke anlagt bryggeanlegg eller fortøyning av båter langs strandkanten. Langs bekkeløpet skal det innenfor feltene etableres gråor og svartor på minimum 30 % av bekkkantens lengde.

§ 7.2 Turveg – f_GT

Turveien skal opparbeides med minimum 2 meter bredde og være allment tilgjengelig. Turveien skal merkes som kyststi etter kommunens standard.

Innenfor arealer som grenser mot sjø tillates etablert tiltak for allmenhetens tilgang til sjøfronten i form av trapper, sittetrinn, plattformer, fuglekikkertårn og vegetasjon.

§ 7.3 Vegetasjonsskjerm – f_GV1

Området skal opparbeides med vegetasjon i flere sjikt for skjerming mellom landbruksarealer i nord og parkeringsplass i sør.

§ 7.4 Vegetasjonsskjerm – GV2

Området skal opparbeides som grøntareal med gjærde eller hekk.

§8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

§ 8.1 Småbåthavn (VS)

Innenfor feltet kan det anlegges bryggeanlegg/flytebrygger for inntil 360 båter. Båtplasser kan reserveres for beboere i feltene BBB1-4 og BKB1. Inntil 250 båtplasser tillates disponert/eid av personer som ikke har fast tilgjengelig parkering i planområdet utenom felles parkeringsplass SPA2-SPA3. Det skal til enhver tid være opparbeidet minimum 0,3 parkeringsplasser pr båtplass i felt SPA2-SPA3 og 0,1 sykkelplasser pr båtplass på felt ST1 som kan disponeres av brukere som ikke samtidig har rettigheter til boligparkering i planområdet.

Mudring for å bevare vanndybde som er hensiktsmessig for å opprettholde båtavnfunksjonen er tillatt. Metode og tidspunkt for mudring skal medføre minst mulig ulempe for fiskens frie gytevandring.

§ 8.2 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (f_VNS1-f_VNS2)

Bekkeløpet skal forvaltes med hensynet til funksjonen som vandringsvei for fisk som overordnet mål. Det tillates ikke inngrep i bekkkant og bekkebunn som kan være til hinder for fiskens frie gytevandring.

§ 8.3 Friluftsområde i sjø (VFR1- VFR3)

Områdene er avsatt til friluftsområde i sjø og skal være offentlig tilgjengelige. Mudring for å gi adkomst ved lavvannstand for båter som ikke stikker dypere enn 0,6 meter er tillatt. Innenfor felt VFR3 tillates mudring kun på arealer som tidligere har vært mudret. Metode og tidspunkt for mudring skal medføre minst mulig ulempe for fiskens frie gytevandring.

§ 9 HENSYNSSONER

§ 9.1 Sikringssoner, frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonene tillates ikke etablert vegetasjon eller gjærder som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebanelers plan.

§ 9.2 Bevaring naturmiljø (H560)

Innenfor hensynssonen skal direkte lys mot bekkeløpet unngås av hensyn til fiskens gytevandring. Det skal utarbeides detaljert belysningsplan for området som skal godkjennes av kommunen. Belysningsplanen skal redegjøre for valg av lysarmaturer, plassering og retning på lyspunkt, blendingstiltak og eventuell tidsstyring av lys.

§ 10 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 10.1 Garasjeanlegg (#G1- #G4)

Innenfor områdene gitt ved bestemmelsesgrenser tillates etablert garasje- og bodanlegg med maksimal byggehøyde kote +3,4 uavhengig av formål. Innenfor uteoppholdsarealer og lekeplasser tillates arealene på dekke opparbeidet til grøntarealer eller faste dekker inntil kote +3,6 i tråd med formålene. Lokalt tillates etablert terrengformer av løsmasser over kote +3,6 så fremt det inngår i en helhetlig landskapsforming og vist i utomhusplan.

§ 10.2 Avstand mellom bygninger (#1)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det være en avstand mellom to bygningskropper inklusive balkonger med bredde minimum 6 meter.

§ 10.3 Avstand mellom bygninger (#2)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det være en avstand mellom to bygningskropper inklusive balkonger med bredde minimum 5 meter

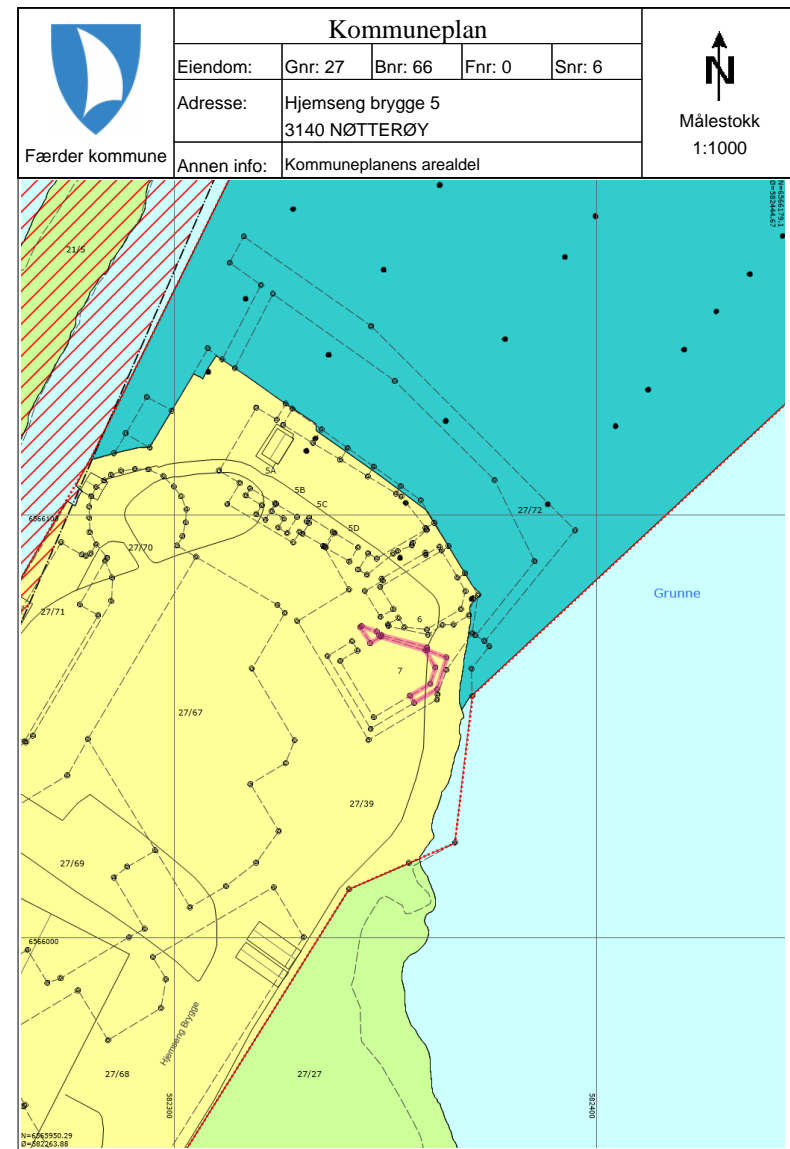
§ 10.4 Utkraging av balkonger (#3)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates utkraging av balkonger inntil 2,5 meter ut, min. 2,8m over tilstøtende terreng, over formålsgrensen for boligbebyggelsen. Balkonger som krages ut over byggegrenser tillates i inntil 50% av den aktuelle fasadens lengde. Hver enkel utkraging skal ha maksimalt 10 meter lengde. Utkragede balkonger tillates innglasset, forutsatt at innglassingen er uisolert, kan åpnes og kan fjernes uten å påvirke andre bygningselementer.

I nivå lavere enn 3,5 meter over tilliggende bakkeplan tillates baldakin eller annet utbygg for avskjerming.

































§ 10.5 Kjøretrase for brannvesenets kjøretøy (#4)

Innenfor hensynssonen skal det etableres kjøretrase med bredde 3,5 meter og oppstillingsplasser (6,5 x 14 m) for brannvesenets kjøretøy. Arealene tillates benyttet til andre formål forutsatt at fundamentkrav for tunge kjøretøy er ivarettatt og kjøretrase tydelig framgår av utformingen. I kjøretraseen med oppstillingsplassene tillates ikke etablert faste elementer som kan hindre framkommelighet ved utrykning.



13.03.2026 11:41:50 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Byggegrense		Nøyaktig eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Matrikkelnummer.		MatrikelnummermedSnr.		Vann
	Gatelys (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		

13.03.2026 11:41:50 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

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 uønskelig 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 vedlikeholdspikten 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 fuktsperrer 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 uødig 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) resekjonering 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 Utskiftning 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 dekker, 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 sameieforholdet, 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 tvangsfullbyrdslovens 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.

**Budsjettforslag
Sameiet Hjemseng Brygge**

INNTekt		Budsjett
3600	Driftskostnad bolig	1 332 291
3600	Driftskostnad næring	18 149
3620	TV / Bredbånd	246 000
Sum inntekt		1 596 440

KOSTNAD		
5330	Styreonorar	-40 000
5400	Arbeidsgiveravgift styreonorar	-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 0
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.

Søknad om seksjonering

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

Kommunens navn FÆRDER	Kommunens adresse PB. 259, BORGHEIM, 3163 NOTERØY BÅRD GREPSTAND	Kontaktperson
---------------------------------	--	---------------

1. Opplysninger om innsenderen
Feltet 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 Hjemseng Brygge As	Fødselsnr./Org.nr. 920 576 338	E-postadresse andreas@formateiendom.no
Adresse Postboks 74	Postnummer 3107	Poststed Sem
		Telefonnummer

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr. 3911	Kommunens navn Færder	Gårdsnr. 27	Bruksnr. 66	Festnr.
---------------------------	---------------------------------	-----------------------	-----------------------	---------

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

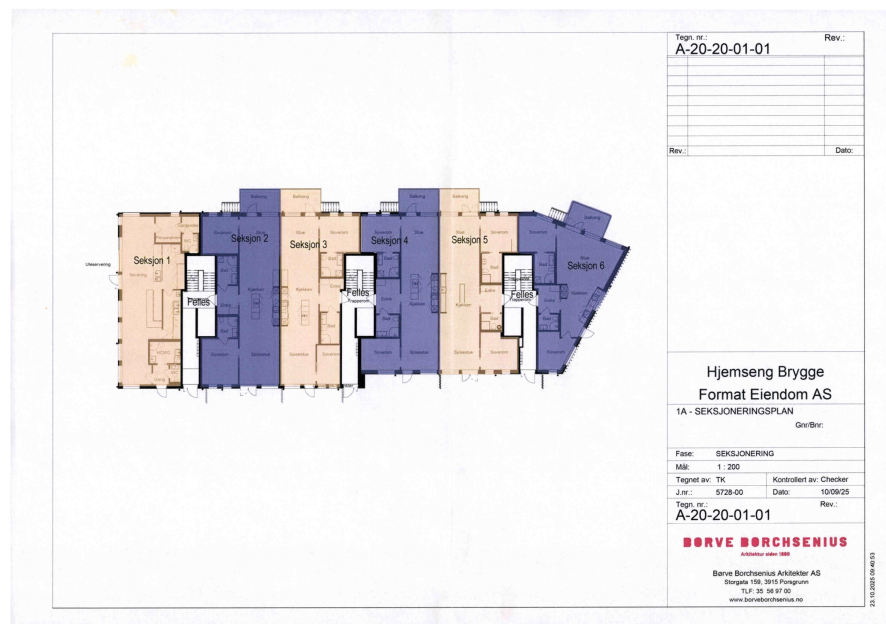
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
920 576 338	Hjemseng Brygge AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)
Eiendommen ønskes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameie/seksjon bolig SN = sameie/seksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal 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	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal						
1	N	98		13	B	108		25	B	97		37	B	116	B	49	
2	B	107	G	14	B	97		26	B	89		38	B	112	B	50	
3	B	97	G	15	B	97		27	B	92		39	B	128	B	51	
4	B	97	G	16	B	89		28	B	93		40	B	117	B	52	
5	B	97	G	17	B	92		29	B	109		41	B	118	B	53	
6	B	80	G	18	B	93		30	B	96		42	B	131	B	54	
7	B	88	G	19	B	109		31	B	109		43				55	
8	B	82	G	20	B	96		32	B	107		44				56	
9	B	96	G	21	B	109		33	B	108		45				57	
10	B	100	G	22	B	107		34	B	116	B	46				58	
11	B	109		23	B	108		35	B	116	B	47				59	
12	B	107		24	B	97		36	B	105	B	48				60	
Sum tellere:		4319		Nevner		4319											

Dato **27/11/25** Innsenderens underskrift **ANDREAS H. OLSEN**

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering Side 1 av 4



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 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. Vegglamper, krokhengte 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. FASTMONTERTE 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



Norsk takst



EIENDOM NORGE
Eiendomsmeielforbundet

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 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 bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige vurderer

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsme-glernes beskrivelse i salgsprospektet 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.

Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg
Noe siktakt.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 eiendomsme-glingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsme-glning. Eiendom Norge og Norges Eiendomsme-glnerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsme-glingsloven § 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.

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 fulltme-ktig.

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.

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.

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260181

Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Hjemseeng brygge 5 D, 3140 NØTTERØY

Betegnelse: GNR 27, BNR 66, snr 6 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 18.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no