

Føynveien 10 A

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

30

Beliggenhet

39

Eiendommen

46

Tekniske dokumenter

Føynveien 10 A

Prisantydning	8 150 000
Omkostninger	224 740
Totalpris	8 374 740
Fellesutgifter	1 995 pr. mnd.
Bruksareal	159,0 m ²
BRA-I	159,0 m ²
TBA	32,0 m ²
Soverom	4
Eiendomstype	Kjedet enebolig
Tomteareal	2 631 m ²
Byggeår	2026

Kontakt vår megler



Benjamin Mehlum Wilhelmsen

Eiendomsmegler

+47 984 90 810

bw@partners.no

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





Standard

- Helt ny kjedet enebolig over 2 plan
- Overlevert fra Eventyrhus i juni 2026
- 4 soverom
- 2 delikate bad
- Lys og luftig oppholdsavdeling med god takhøyde
- Stor solrik terrasse med utgang til hage
- Integrert garasje med direkte adkomst til bolig
- Familievennlig og attraktiv beliggenhet på Føynenga
- Gangavstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk
- Kort vei til badeplasser, turstier og fritidsaktiviteter

























Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på populære Føyninga på Føyningland – et moderne boligområde som kombinerer nærhet til sjø, natur og gode hverdagsfasiliteter.

Her bor du med kort gangavstand til både barnehager, barneskole og dagligvarebutikk, noe som gjør hverdagen enkel og praktisk for barnefamilier. Spar Føyningland ligger kun en kort spasertur unna, og for ungdomsskoleelever er det skolebussordning til både Borgheim og Teigar ungdomsskole.

Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Føyningland er kjent for sine naturskjønne omgivelser med vakre turstier langs sjøen, idylliske skogsområder og den populære kyststien som strekker seg fra Føyninglandsveien til Fjærholmen. Her kan du nyte alt fra rolige spaserturer og løpeturer til sykkelturner og barnevogntrilling i vakre omgivelser.

Kun en kort tur fra boligen ligger Fjærholmen – en av Nøtterøys mest populære badeplasser. Her finner du flotte svaberg, sandstrand, familiecamping, kiosk og gode fasiliteter som gjør området til et naturlig samlingspunkt gjennom sommerhalvåret.

For den aktive familien ligger Husøy Arena på naboøya Husøy med moderne idrettsanlegg og et bredt aktivitetstilbud gjennom Husøy & Føyningland Idrettsforening. Golfinteresserte har kort vei til både golfbanen ved Borge Hotel på Husøy og den anerkjente Nøtterøy Golfklubb på Borgheim.

Som en ekstra kvalitet ved området finner du også de populære flytende badstuene på Fjærholmen og Husøy, som gir gode muligheter for avslapning og sosiale opplevelser året rundt.

Kommunikasjonsmulighetene er gode med bussholdeplass i umiddelbar nærhet. Herfra er det hyppige avganger til Tønsberg sentrum med togforbindelse videre til Oslo. Reisetiden til Oslo S er omtrent én time med tog.

I tillegg ligger Teie Torv kun en kort kjøretur unna. Her finner du et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, vinmonopol, spisesteder og hyggelige møteplasser.

Dette er en beliggenhet som passer perfekt for deg som ønsker å bo i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Føyneveien 10A

Nabolaget Føyneveien - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

🚶	Haugåkerveien Linje 113A, N113	1 min 🚶 0 km
🚶	Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	11 min 🚶 5,6 km
✈️	Sandefjord lufthavn Torp	33 min 🚶

Skoler

Føyneveien skole (1-7 kl.) 257 elever, 17 klasser	3 min 🚶 0,3 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 37 klasser	5 min 🚶 3,2 km
Borgheim ungdomsskole	5 min 🚶
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 24 klasser	9 min 🚶 4,4 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	5 min 🚶 3,2 km
Færder videregående skole 750 elever	8 min 🚶 4,4 km

«Veldig bra sted å bo. Kort vei til skog, badestrand og butikk. Har det vi trenger»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Tillas naturbarnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 🚶 0,4 km
Føyneveien barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 🚶 0,4 km
Smidsrød Fus barnehage (0-5 år) 78 barn	18 min 🚶 1,6 km

Dagligvare

Spør Føyneveien Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 0,4 km
Coop Extra Nøtterøy Post i butikk, PostNord	3 min 🚶 2,1 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

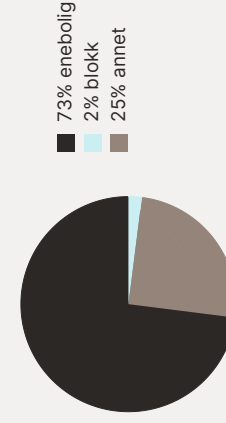
- 1. Egen bil
- 2. Buss

- Støynivået
Lite støynivå 92/100
- Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100
- Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Sport

- Føymland skole – ballbinge
Ballspill 2 min ⚡
0.2 km
- Husøy Skole
Aktivitetshall, ballspill 17 min ⚡
1.5 km
- ENERGY Fitness Borgheim 4 min ⚡
- EVO Nøtterøy 7 min ⚡

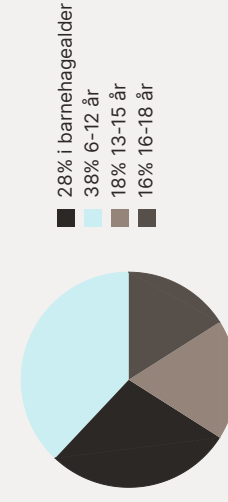
Boligmasse



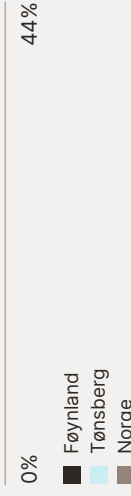
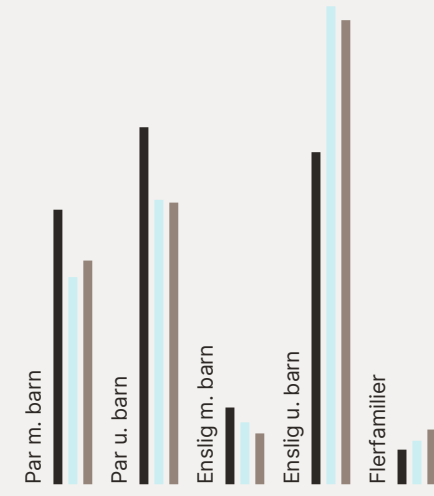
Varer/Tjenester

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

Aldersfordeling barn (0-18 år)



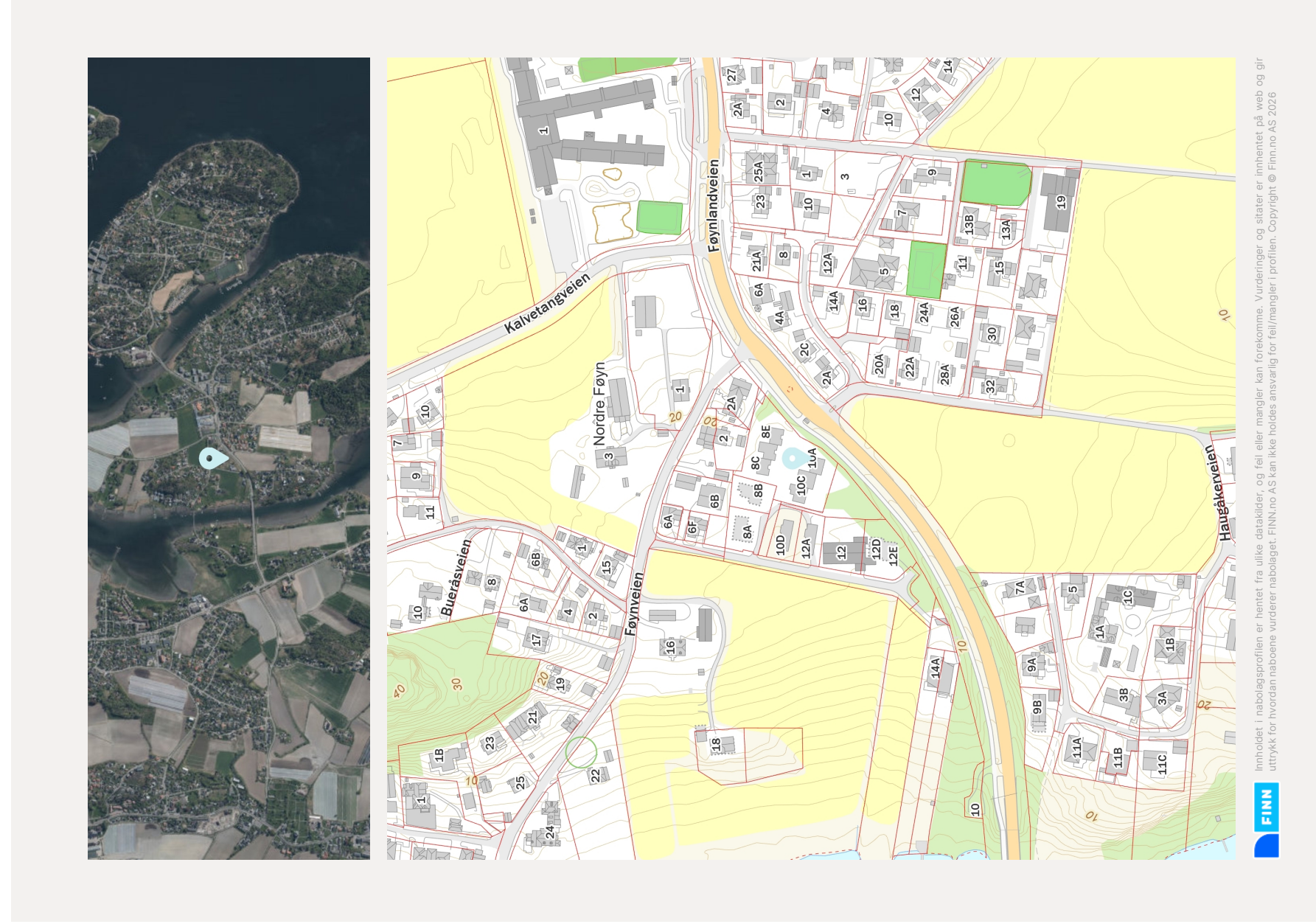
Familiesammensetning



Sivilstand

Gift	39%	Norge	33%
Ikke gift	46%		54%
Separert	11%		9%
Enke/Enkemann	4%		4%

FINN 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



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



Innhold

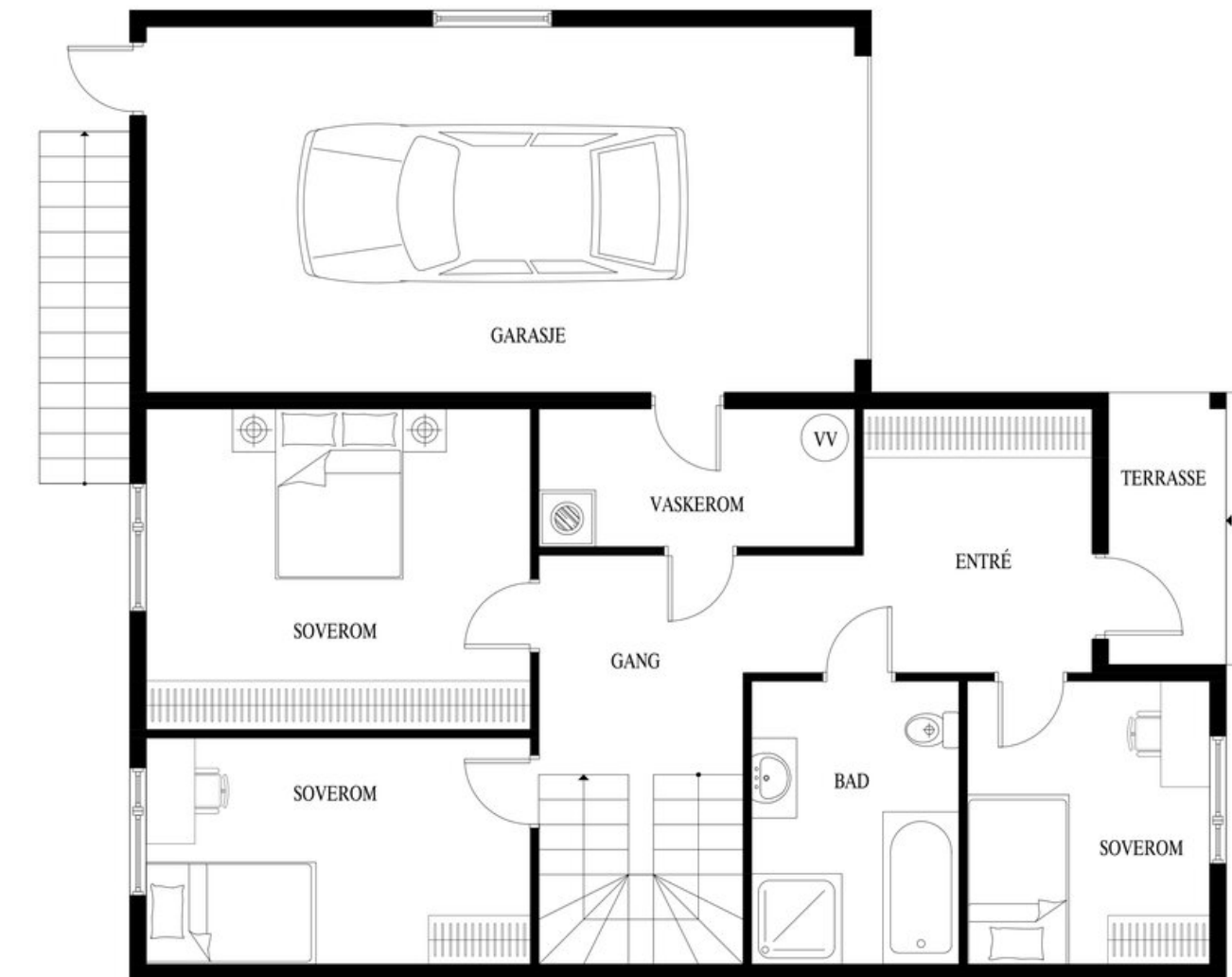
1. etasje med entré, 3 soverom, bad og vaskerom.
2. etasje med stue/kjøkken, soverom og bad.

Parkering i integrerte garasje.

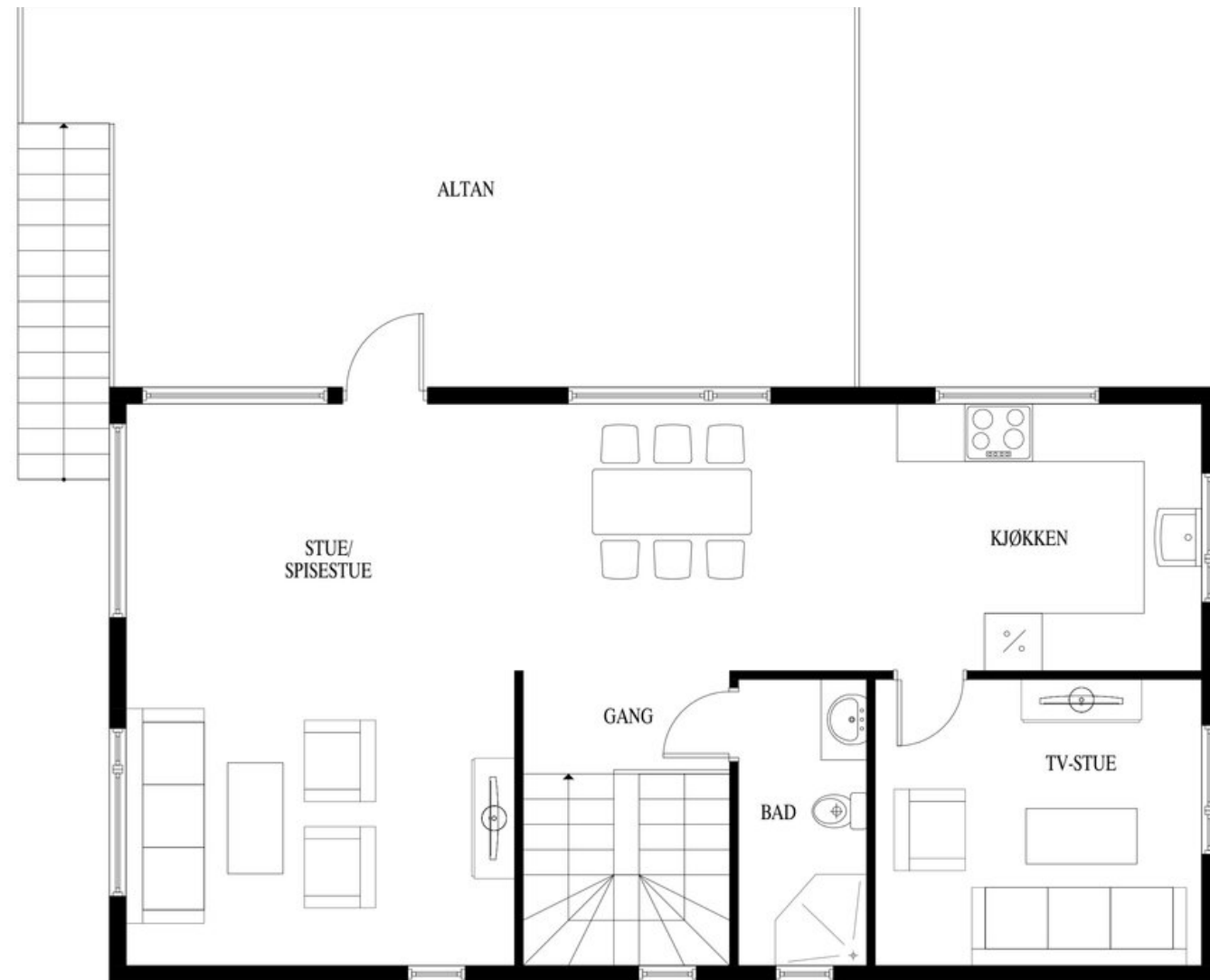
BRA 159,0 m²

BRA-I 159,0 m²

TBA 32,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 159,0 m²

- BRA-i: 159,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 32,0 m²

1. etasje:

BRA-i: 93 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, 3 soverom, bad, vaskerom og garasje.

2. etasje:

BRA-i: 66 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Stue/kjøkken, soverom og bad.

TBA: 32 m².

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

De oppgitte arealer er hentet fra arealoppmålingsrapport avholdt 10.06.2026, utført av takstmann Bjarne Henry Johansen. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst

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

Parkering

Parkering i integrert garasje.

Tomt

Denne tomten er felleseiet - 2631,00 kvm.

Se vedlegg til sameiets vedtekter for bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal. Retten gjelder frem til 2056.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 23.02.2026. Det må søkes om ferdigattest når følgende arbeider er utført: Ferdigstillelse av f_KV2 samt at alle rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen er oppfylt - må utføres innen 01.06.2027. 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 varmekabler i gulv i 1. etasje og på bad i 2. etasje, samt varmepumpe. Boligen har Flexit balansert ventilasjon.

Energikarakter: B

Energiforbruk foregående år var 13 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 8 150 000,-

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

203 750,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

8 374 740,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Felleskostnader

Kr. 1 995,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: Felles bygningsforsikring og TV/internett. Ev. overskytende avsettes til fremtidig vedlikehold og drift (herunder f.eks. snømåking, felles anskaffelser/kostnader i veiet, m.m.).

Ettersom det kun er 2-3 måneder siden samtlige overtok boliger i sameiet, innstiller styret om at det nåværende beløpet videreføres frem til neste ordinære årsmøte, og at det da tas en evaluering ut ifra driftsbudsjett og øvrige innspill fra sameierne.☰

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. 18 131,- for 2026. Dekker vann, avløp og renovasjon. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Telenor - inkl. i felleskostnader pr. mnd. Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg. For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi

Formuesverdi 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 Føyenenga, Orgnr: 837 222 192

Sameiet består av 6 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 1/6. Sameiet er p.t. registrert i Foretaksregisteret som “Sameiet Føyenenga”. Styret vil innstille om at registrert navn korrigeres til “Sameiet Føynenga”, i tråd med prosjektnavnet. Selger opplyser at det også skal etableres en velforening på Føynenga.

Videre opplyses det om at nåværende eier har forstått det slik at styret i sameiet skal sendes en felle sak til utbygger vedr. vinduer - det er ikke av den typen som sto i kontrakten med Eventyrhus. Det er levert vinduer med sidehengsler i stedet for glidevinduer.

Forsikring

Sameiet har felles bygningsforsikring.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter følger vedlagt i salgsoppgaven.

Styreleder opplyser at styret har innkalt til ordinært årsmøte 22. juni. I den forbindelse har det kommet inn forslag om å gjøre vedtektsendring som følger: Korttidsutleie av hele bruksenheten i mer enn 60 døgn pr. kalenderår er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Bestemmelsen er fastsatt med hjemmel i eierseksjonsloven § 24 sjette ledd.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse og vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg med plannavn "Føynenga", vedtatt 19.03.2025 med planID 2024004 samt "Område mellom Føynveien og Føynlandsveien", vedtatt 17.06.2009 med planID 356. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 06.09.2023, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav samt ras- og skredfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Selger opplyser at det vil tilkomme en kostnad i forbindelse med brøyting av vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Færder kommune opplyser at eiendommen har felles ledninger sammen med andre eiendommer.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Erklæring/avtale, tinglyst 25.02.1856, dagboknr. 900029. Utskifting, tinglyst 17.11.1881, dagboknr. 900072. Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 19.02.1894, dagboknr. 900095. Utskifting, tinglyst 16.02.1922, dagboknr. 900292. Utskifting, tinglyst 01.05.1924, dagboknr. 900340. Bestemmelse om kloakkledning, tinglyst 03.11.1970, dagboknr. 5216. Bestemmelse om vannledning, tinglyst 27.10.1981, dagboknr. 7285. Erklæring/avtale, tinglyst 13.11.1984, dagboknr. 15777. Jordskifte, tinglyst 25.02.1985, dagboknr. 2786, med påtegning tinglyst 22.04.1985.

Ovennevnte dokumenter er ikke innhentet av megler.

Bestemmelse om vann- og kloakkledning, tinglyst 16.10.2009, dagboknr. 780227, gjelder: Tillatelse for Færder kommune til anleggelse av vannledning, spillvannsledning og overvannsledning.

Bestemmelse om veg, tinglyst 04.02.2010, dagboknr. 87467, gjelder: Veirett for eiendommen GBNR. 19/283 over eiendommen GBNR. 19/2. Kostnader for vedlikehold av veien fordeles på eiendommene som benytter veien.

Bestemmelse om vann- og kloakkledning, tinglyst 21.05.2010, dagboknr. 364338, gjelder: Rett for GBNR. 19/283 til å legge og vedlikeholde vann- og avløpsanlegg over eiendommen GBNR. 19/2.

Bestemmelse om veg, tinglyst 14.06.2010, dagboknr. 429597, gjelder: GBNR. 19/2 gir GBNR. 19/64 bruksrett og vedlikeholdsplikt til den del av vei som er mellom kommunal vei og eiendommen GBNR. 19/64

Seksjonering, tinglyst 23.01.2026, dagboknr. 85069.

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

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

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

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

Erklæringen skal vedlegges skjøtet for tinglysing, og oppgjøret kan ikke foretas før skjøtet er tinglyst. Konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Integrerte hvitevarer på kjøkken samt el-billader.

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

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema 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/akse-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 bygningsfagkyndig 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 Steinar Hamlet Nielsen og Ann-Elin Trulsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Føynveien 10 A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 19, bnr. 312, snr. 4 i Færder. Sameiebrøk: 1/6.

Vårt oppdragsnummer er 28260229.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

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

Provisjon 0,900 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 19 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 0,00
Utløgsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 136 780,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto standard 5 700,00
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 1 500,00
Opplysningspakke kommunen 4 000,00
Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00
Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00

Utlegg er summert til kr. 12 395,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 149 175,-.

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen.

Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

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

Dato

12.06.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Føyneveien 10 A, 3132 HUSØYSUND

05 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Føyneien 10 A	Føyneien 10 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et selskap, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2025 og overtok den fra utbygger Juni 2026

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om selger

Selger

Nielson, Steinar Hamlet

Selger

Trulsen, Ann-Elin

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

Tak, yttervegg og fasade

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

Kjeller

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

Elektrisitet

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

Rør

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

Side 2



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

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

Ventilasjon og oppvarming

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

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

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

Skjevheter og sprekker

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

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

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

Side 3



Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspåklagte tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

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

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

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

Andre opplysninger

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Side 4

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Steinar Hamlet Nielsen	2026-06-05	Ann-Elin Trulsen	2026-06-10
Identification		Identification	
Steinar Hamlet Nielsen		Ann-Elin Trulsen	



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

Arealmålingsrapport

Føyneveien 10 A, 3132 HUSØYSUND
FÆRDER kommune
gnr. 19, bnr. 312, snr. 4



Befaringsdato: 10.06.2026 Rapportdato: 10.06.2026 Oppdragsnr.: 22008-1455 Eiendomsverdi ref nr: CY3524

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen
Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen



Gyldig rapport
10.06.2026
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst



Norsk takst

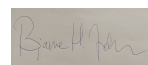
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer 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.



Rapportansvarlig



Bjarne Henry Johansen
Uavhengig Takstingeniør
bjarnehenryjohansen@gmail.com
907 67 807



Oppdragsnr.: 22008-1455 Befaringsdato: 10.06.2026 Side: 2 av 8

Føyneveien 10 A, 3132 HUSØYSUND
Gnr 19 - Bnr 312
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Bygninger på eiendommen

Rekkehus



Anvendelse
Bolig
Byggeår
2026
Kommentar

Oppdragsnr.: 22008-1455 Befaringsdato: 10.06.2026 Side: 3 av 8

Føyneveien 10 A, 3132 HUSØYSUND
Gnr 19 - Bnr 312
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

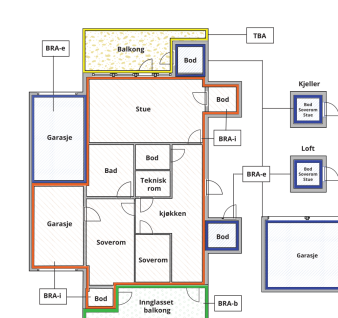
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.



- Innre brukareal (BRA-i)** 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.
- Eksternt brukareal (BRA-e)** 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.
- Innglasset balkong mv (BRA-b)** 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.
- Terrasse- og balkongareal (TBA)** 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.
- Gulvareal (GUA)** 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.

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 branncelleinnndeling

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 bygningsakkyndige 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 skilt 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.

Oppdragsnr.: 22008-1455 Befaringsdato: 10.06.2026 Side: 4 av 8

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	93			93	
2. Etasje	66			66	32
SUM	159				32
SUM BRA	159				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, soverom, bad, vaskerom, garasje, soverom 2, soverom 3		
2. Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
10.6.2026	11:00:00	12:00:00	Bjarne Henry Johansen Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	19	312		4	0 m ²	IKKE OPPGIT (Ambita)	ikke relevant

Adresse
Føynveien 10 A

Hjemmelshaver
Trulsen Ann-Elin, Nielsen Steinar Hamlet

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 befarig. 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 befarig 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og 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 godkjennelse 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 eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og 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:

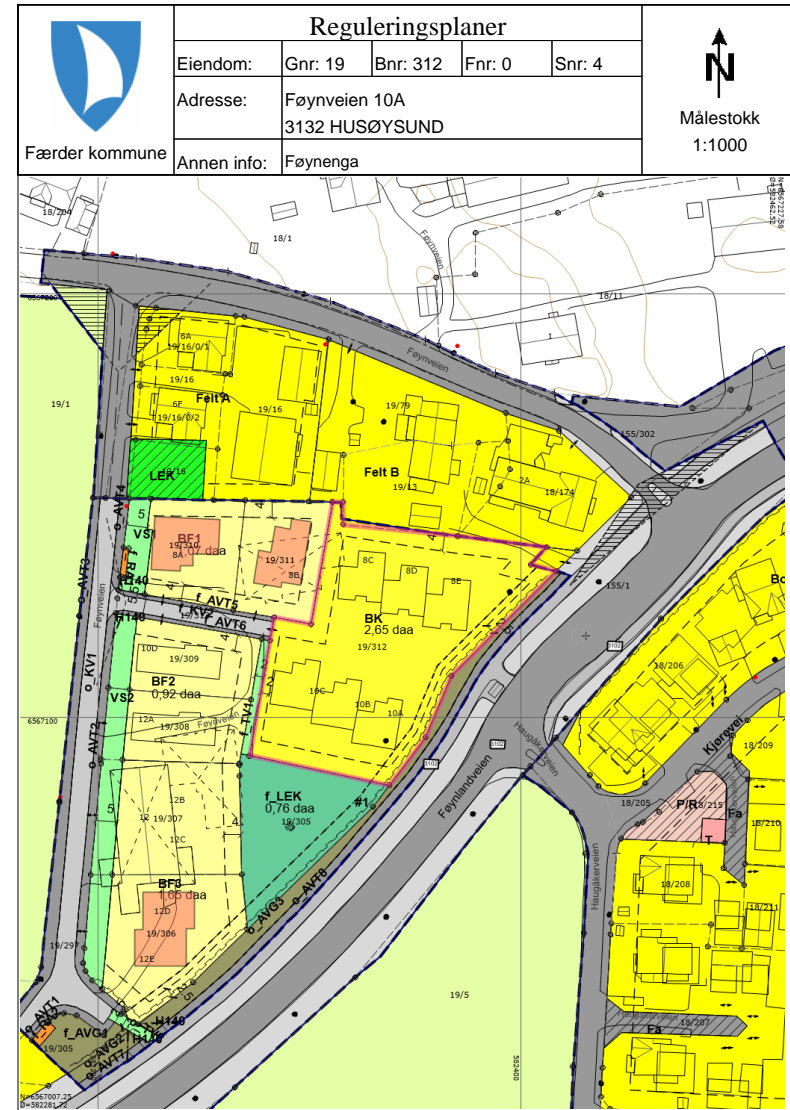
samtykke.vendu.no/VA6517

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.takstklagenemd.no](#) for mer informasjon.



05.06.2026 10:47:06 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	Matrikkelnummer	
	Mast	
	Bygningslinje	
	Mønelinje	
	Taksprang	
	Godkjente byggetiltak	
	Husnummer	
	Fylkesveg gatenavn	
	Kommunalveg gatenavn	
	RpGrense	
	RpFormålsgrense	
	RpBestemmelseGrense	
	Regulert tomtegrense	
	Bebyggelse som forutsettes fjernet	
	Regulert kant kjørebane	
	Frisiktsone	
	Jord- og skogbruk	
	Annen veggrunn	
	Felles avkjørsel	
	Bestemmelsesområde	
	Bolitbyggelse, konsentrerte småhus	
	Kjøreveg	
	Turveg	
	Anslått eiendomsgrense	
	RpOmråde	
	Bygningsavgrensing tiltak	
	Takkant	
	Trapp inntill bygg	
	Annet vegareal avgrensning	
	Husnummer med bokstav	
	Kommunalveg gatenavn	
	RpFormålsgrense	
	Avkjørsel	
	Byggeline	
	Regulert senterlinje	
	Regulert støyskjerm	
	Offentlig trafikkområde	
	Gang-/sykkelveg	
	Felles lekeareal	
	Frisikt	
	Renovasjonsanlegg	
	Annen veggrunn, tekniske anlegg	
	Vegetasjonsskjerm	
	Nøyaktig grensepunkt	
	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	
	Gatelys (belysningspunkt)	
	Bygningsdelelinje	
	Låvebru	
	Takoverbyggkant	
	Veranda	
	Vegdekkekant	
	Fylkesvegbok	
	Privatveg gatenavn	
	RpSikringGrense	
	Eksisterende tre som skal bevares	
	Planlagt bebyggelse	
	Frisiklinje	
	Måle- og avstandslinje	
	Konsentrert småhusbebyggelse	
	Kjøreveg	
	Kommunalteknisk virksomhet	
	Annet fellesareal	
	Bolitbyggelse, frittliggende småhus	
	Lekeplass	
	Annen veggrunn, grøntareal	
	Høydekurve	

05.06.2026 10:47:07 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING NR. 2024004 FØYNENGA

FÆRDER KOMMUNE

Datert 08.10.2024.
Vedtatt av kommunestyret 19.03.2025.
Revidert 29.09.2025 2024004-E1

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med planID 2024004, datert 08.10.2024.

§ 2 PLANENS FORMÅL

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

Bebyggelse og anlegg

Bolitbyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1-3)
Bolitbyggelse - konsentrert småhusbebyggelse(BK)
Renovasjonsanlegg (RA1-2)
Lekeplass (LEK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (KV1-2)
Annen veggrunn - tekniske anlegg (AVT1-8)
Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-3)

Grønnstruktur

Turvei (TV1-2)
Vegetasjonsskjerm (VS1-2)

Hensynssoner

Sikringsone, friskt (H140)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Etablering av kommunaltekniske anlegg

Før det gis tillatelse til 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 ferdigstilling, men ikke senere enn ved midlertidig brukstillatelse / ferdigattest, hvis det stilles nødvendig bankgaranti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

Kjøreveg f_KV2

f_KV2 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest til boliger innenfor BF1, BF2 og BK. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstilling hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

Kryss Føyneveien/Føyneveien med dråpeøy

Før det gis ferdigattest for siste bolig skal dråpeøy og krysset mellom Føyneveien og Føyneveien være ferdig opparbeidet etter detaljplan godkjent av Vestfold fylkeskommune

§ 3.2 Opparbeidelse av turvei

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BF1-3 og BK skal turvei f_TV1 og o_TV2 være opparbeidet. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstilling hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 3.3 Opparbeidelse av lekeplass

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BF1-3 og BK skal lekeplass f_LEK være opparbeidet. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstilling hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen, men ikke senere enn 1. juni påfølgende sommer etter gitt midlertidig brukstillatelse.

§ 3.4 Opparbeidelse av renovasjonsanlegg

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BF1-2 og BK skal f_RA1 være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BF3 skal f_RA2 være ferdig opparbeidet.

§ 3.5 Støyskjerming

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første boenhet skal nødvendige tiltak for støyskjerming, i henhold til støyfaglig utredning (06.05.2024), være etablert.

§ 3.6 Vegetasjonsskjerm

Vegetasjonsskjerm, i strekning foran den enkelte bolig, må være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den enkelte bolig som grenser til vegetasjonsskjermen.

§ 3.7 Eierskap

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boenhetene innenfor felt BF1-3 og BK skal hjemmelen for f_KV2, f_LEK, f_TV1, f_AVG1 og f_RA1-2 knyttes til eiendommene i fellesskap. Eierskap og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Kulturminnevern

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

§ 4.2 Støy

Kravene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for

planen med følgende presiseringer: Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer hvordan man kan få tilfredsstillende støyforhold iht. kravene, og det må fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres.

Alle boliger skal sikres en stille side og ha minst et soverom med luftevindu mot stille side.

Det skal etableres støyskjerming mot Føylandsveien. Dette kan etableres som jordvoll og skjerm. Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021.

§ 4.3 Estetikk

Utforming av bebyggelsen skal tilpasses omgivelsene, naturgitte forhold og terreng. Det skal skapes en helhetlig utforming for planområdet der bebyggelse, vegetasjon og beplantning vurderes samlet. Samtidig skal det sikres variasjon mellom de enkelte feltene i arkitektonisk uttrykk og fargebruk. Ulike farger skal harmonere med hverandre. Det tillates variasjon i takform. Materialer skal være slitesterke, ha lang levetid og et lavt klimagassavtrykk. Fasader skal i hovedsak være i tre.

§ 4.4 Utomhusplan

I forbindelse med søknad om tiltak, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 skal det vedlegges en utomhusplan for omsøkte byggetrinn, inklusive tilgrensende vegareal. Utomhusplan ved første byggetrinn skal omfatte f_LEK og VS1-2.

Utomhusplanen skal vise:

- Utforming av offentlige områder, gangarealer, lekeplasser, adkomst, parkering, støttemurer, eksisterende vegetasjon som skal bevares (j.f 4.7 Blågrønn faktor), beplantning i fellesområder, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering mv.
- Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse mv.
- Kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer.
- Overvannshåndtering: Lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsone og flomveier. Punkt for utledning av flomvann fra eiendommen (v/ekstremnedbør).
- Detaljert utforming av støyskjerming

§ 4.5 Byggeplan dråpeøy

Det skal utarbeides detaljert byggeplan for utforming av dråpeøy i krysset Føyneveien/Føylandsveien. Gs-veg ved ny kryssutforming skal inngå i detaljplanen. Planen skal godkjennes av Vestfold fylkeskommune og Færder kommune. Byggeplan skal leveres ved første byggesøknad.

§ 4.6 Geoteknisk redegjørelse

Det skal redegjøres for fundamenteringsløsninger, sikrings tiltak og massehåndtering. Alle grave- og anleggsarbeider i planområdet må prosjekteres i samråd med geoteknisk fagkyndig.

§ 4.7 Blågrønn faktor

Innenfor planområdet skal det oppnås en blågrønn faktor på min. 0,8.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Fellesbestemmelser

Det tillates totalt maks. 14 boenheter.

Maks bebygd areal per tomt: BYA = 36%

For bebyggelse med pulttak eller saltak er maks. byggehøyde c+25.
For bebyggelse med flatt tak er maks. byggehøyde c+24.

Maks. gesimshøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks. mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng

Det tillates etablert solcelleanlegg på tak. Maks. byggehøyde tillates overgått med inntil 0,5 meter for å sikre riktig vinkel på anlegget.

Frittliggende garasjer med bruksareal / bebygd areal (BRA/BYA) på inntil 50 m², og boder inntil 10 m², og gesims- og mønehøyde på inntil hhv. 3,5 m og 4 m i forhold til målt gulv garasje, kan plasseres nærmere nabogrense enn de regulerte byggegrenser med unntak av byggegrense langs fylkesvei. Frittliggende garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand på min. 5,0 m til veiformål. Frittliggende garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand på min. 2,0 m til veiformål. Avstand til nabogrense skal være min. 1,0 m.

Murer med høyde inntil 1,0 m, plattinger, trapper kan plasseres nærmere nabogrense/formålsgrense enn de regulerte byggegrenser med unntak av byggegrense langs fylkesvei. Avstand til nabogrense/formålsgrense skal være min. 1,0 m.

Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser per boenhet. Parkering skal etableres med garasje/carport og utvendig biloppstillingsplass i tilknytting til hver enkelt bolig. Sykkelparkering etableres også på hver enkelt boligtomt, min 2 plasser per boenhet.

Min 50% av parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for elbillading.
Min 50% av parkering for både bil og sykkel skal være under tak.

Adkomst skal etableres som vist med pil på plankart. Adkomstene tillates parallellforsjøvet. Siktlinjer på 3x20 meter må ivaretas.

Krav til MUA i kvadratmeter (privat og/eller felles) per boenhet er som gitt i tabellen:

Boligtype	Min. MUA i m ² (sum privat og felles)	Min. privat MUA i m ²
Enebolig	200	150
Konsentrert småhusbebyggelse og tomannsbolig	150	75

Areal som er brattere enn 1/3, smalere enn 4 meter og har støynivå over 55 dB(A) skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet. Minimum 50 % av felles MUA skal være sammenhengende og på bakkeplan eller oppå lokk/dekke i gårdsrom som er tilgjengelig fra bakkeplan.

§ 5.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-3)

Aralet er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Feltene kan deles i eiendommer slik vist på plankartet med regulerte eiendomsgrenser.

§ 5.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Aralet er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse. Takterrasser er tillatt. Areal på takterrasse kan

medregnes i beregningen av MUA. Takterrasse med tilhørende installasjoner skal trekkes min. 2,0 m inn fra fasadelivet, og ikke overstige 30 % av takets totale overflate. Rekkverk skal være transparent og inntil 1,30 m over maks byggehøyde.

§ 5.4 Renovasjonsanlegg (f_RA1-2)

Renovasjonsanlegg f_RA1 skal være felles for felt BF1-2 og BK. F_RA2 skal være felles for BF3, samt Føyneveien 14 A og B. Renovasjonsanleggene tillates delvis innbygget med skjermvegg med høyde maks. 2 meter.

§ 5.5 Lekeplass (f_LEK)

Lekeplass LEK skal etableres iht. kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer for nærlekeplass. Lekeplassutstyr må være i tråd med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Det skal etableres variert vegetasjon som skaper ulike soner og mulighet for opphold i skygge samt bord og benker. Tre som er markert på plankartet skal bevares.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Kjørveg (o_KV1 og f_KV2)

Kjørveg KV1 er offentlig vei.
Kjørveg KV2 er felles for B1, B2 og B4

§ 6.2 Annen veggrunn - tekniske anlegg (o_AVT1-4 og 7-8, f_AVT5-6)

Arealet er avsatt til veigrøft og snøopplag.

§ 6.3 Annen veggrunn – grøntanlegg (o_AVG2-3, f_AVG1)

Arealet er avsatt til veigrøft og snøopplag.
Innenfor o_AVG 2-3 skal eksisterende vegetasjon bevares så langt mulig. Det tillates etablert ny vegetasjon dersom det ikke er i konflikt med siktforhold til vei.

Innenfor f_AVG1 tillates det etablert terrengvoll som del av støyskjerming for boligene.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Turvei (f_TV1, o_Tv2)

Turvei f_TV1 skal være felles adkomst til lekeplass f_LEK og kunne benyttes til allmenn ferdsel. Skal opparbeides med fast dekke som sikrer fremkommelighet med rullestol.

Turvei o_TV2 skal være offentlig snarvei mellom o_KV1 og gang- og sykkelveg langs Føylandsveien.

§ 7.2 Vegetasjonsskjerm

Innenfor formålet skal det etableres vegetasjonsbelte. Vegetasjonen skal være variert, dekke både busksjikt og tresjikt og kunne vokse opp til minimum høyde 4 meter. Adkomster markert med pil på plankartet som krysser vegetasjonsskjermen kan ha en bredde på maks. 5 meter. Frisiktlinjer skal ivaretas, jf. § 8.1.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssone, frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt med etablering av vegetasjon eller gjerder som hindrer fri sikt 0,5 m over tilstøtende kjørebanelers plan.

§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDE

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates oppført jordvoll og støyskjerm. Jordvollen skal henge sammen med skråning innenfor o_AVG3. Støyskjerm plasseres på privat grunn.

NØTTERØY KOMMUNE

BESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN NR. 356 – OMRÅDE MELLOM FØYNVEIEN OG FØYNLANDSVEIEN

Vedtatt av kommunestyret 17.06.2009 endret av HMK 18.11.2009

§ 1 AVGRENSNING

Planområdet er vist med stiptet linje på plankart og datert 15.09.2008

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Byggeområde for eksisterende og fremtidige boliger.

Felt A, B, C og D

Offentlige trafikkområder

Kjøreveg

G/S – veg

Annet trafikkeareal

Spesialområder.

Frisiktsone

Fellesområder.

Fellesområde, areal for felles lek.

Fellesområde for avkjørselsveg.

Fellesområde parkering.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

1. Kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart.

Ansvar påhviler tiltakshaver og /eller ansvarshavende på stedet.

2. Plankrav

Det kreves utarbeidet godkjent utomhusplan i målestokk 1:200, før igangsettingstillatelse kan gis for felt A.

Det kreves utarbeidet godkjent og stadfestet bebyggelsesplan før rammetillatelse kan gis for tiltak på felt C.

Det kreves utarbeidet godkjent detaljert byggeplan for kjøreveg og G/S-veg for kryss mellom Føyneveien og Føyneveien før rammetillatelse for tiltak i felt C kan gis. Byggeplanen skal godkjennes av Statens vegvesen og Nøtterøy kommune.

Støy

Alle boenheter innefor delområdene A, C og D skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L_{SAF} 70 dB.

3. Avkjørsel

Avkjørsel fra felles avkjørselsveg i vest til Føyneveien, dimensjoneres og utformes etter Statens vegvesens normer.

§ 4 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGFORMÅL.

Reguleringsbestemmelser for Føyneveien G/Bnr. 19/16 m.fl.

Side 1 av 3

Felt A.

Bebyggelse plasseres innenfor byggegrense, vist på plankartet.

Maks. 6 boenheter.

BYA=45% innenfor området.

Frittstående garasjer med sportsboder tillates plassert 1m fra tomtgrense i nord og 2 m fra tomtgrense mot øst.

Bebyggelse på plasseres minimum 10 meter fra formålsgrense mot syd og vest.

Det tillates 2 fulle etasjer.

Maks. mønehøyde 8,0 m målt fra gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.

Maks. gesimshøyde 7,0 m målt fra gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.

Tillatt takform er sadeltak eller pulttak.

Det avsettes 1 garasje plass og 1 biloppstillingsplass pr. bolig på felles areal. Det opparbeides to biloppstillingsplasser for gjester på 4x5 meter. Til bruk også for bevegelsehemmede.

Det skal asfalteres i forbindelse med parkeringsplasser. Det kan bygges gjerde rundt avfallscontainere.

Skal komme til uttrykk på utomhusplanen.

Felt B.

Eksisterende bebyggelse.

Maks. 3 boenheter.

Tiltak på eiendommene kan tillates etter søknad til bygningsmyndigheten.

Felt C.

I forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplan for delområde C, skal det gjennomføres en nærmere undersøkelse i forhold til forurensning i grunnen.

Eksisterende og fremtidig bebyggelse.

Maks. 14 boenheter totalt.

Mindre tiltak på eiendommene kan tillates etter søknad eller melding til bygningsmyndigheten.

Søknadspåklagte tiltak kan bare godkjennes etter en forutgående godkjent og stadfestet bebyggelsesplan.

Felt D.

Eksisterende bebyggelse.

Maks. 2 boenheter.

BYA = 40%

Tiltak på eiendommene kan tillates etter søknad til bygningsmyndigheten.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

Det skal utarbeides detaljert byggeplan for utforming av dråpeøy i krysset Føyneveien/Føyneveien, g/s-veg ved ny kryssutforming, avgrensning mot nord m.m. Planen skal godkjennes av Statens vegvesen og Nøtterøy kommune.

§ 6 FELLESOMRÅDER.

Felles areal for lek opparbeides med felles lekeapparater, utemøbler og sandkasse for beboere på felt A.

Felles avkjørselsveg skal totalt ha 8,0 m regulert bredde.

§7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før nye boliger i planområdet kan tas i bruk dvs. midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, må følgende være ferdigstil og godkjent:

Reguleringsbestemmelser for Føyneveien G/Bnr. 19/16 m.fl.

Side 2 av 3

Godkjent fellesavkjørsel utformet i henhold til Statens vegvesens normaler.

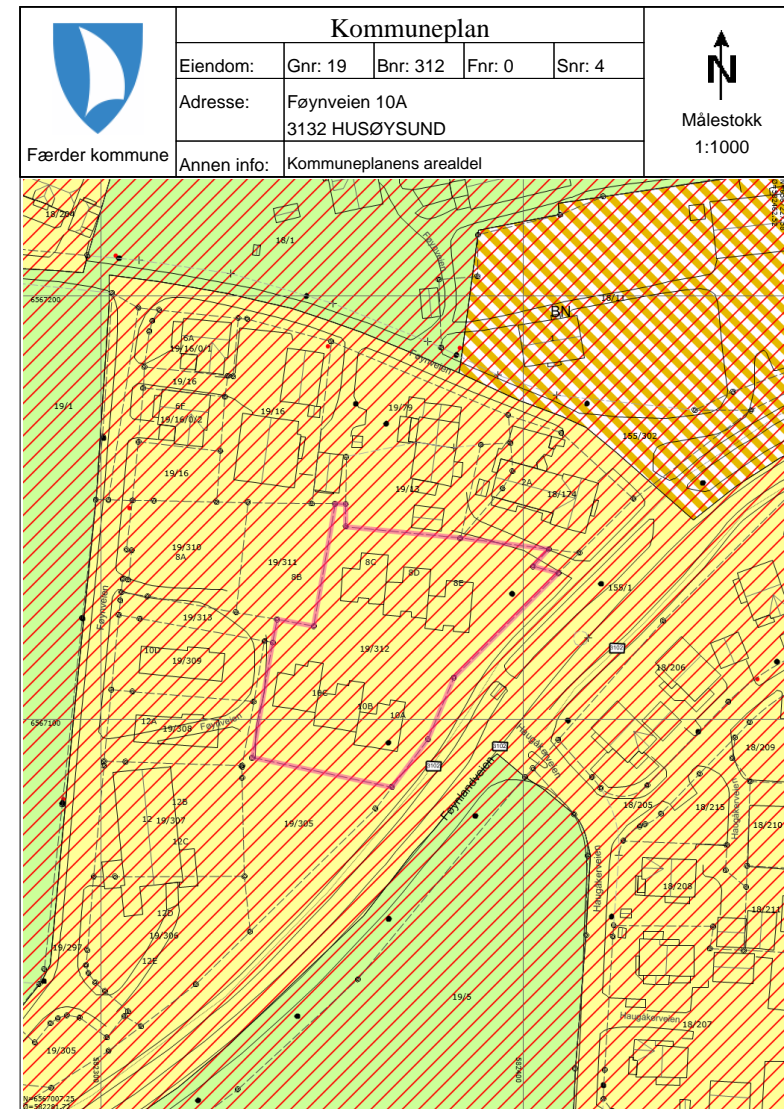
Før det kan gis ferdigattest eller midlertidig ferdigattest for byggetiltak innenfor delområde A, skal offentlig kjøreveg i vest være ferdig opparbeidet til og langs delområde A.

Før nye boenheter innenfor delområde A kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal tilhørende areal for lek være opparbeidet.

I forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplan for delområde C, og før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for nye boenheter innenfor delområde D, skal det dokumenteres at støyrensene overholdes gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår. Eventuelle avbøtende tiltak skal være etablert før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Før byggestart innenfor delområde C, skal dråpeøy og krysset mellom Føyneveien og Føyneveien være opparbeidet etter detaljplan godkjent av Statens Vegvesen.

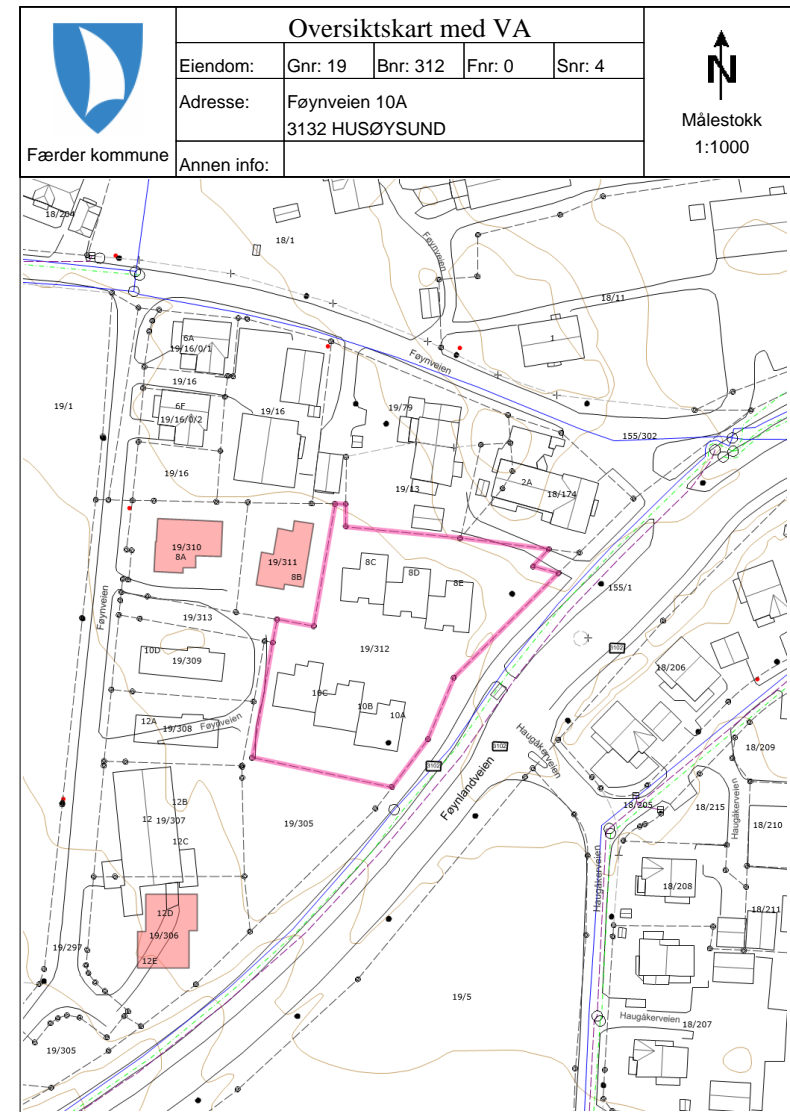
=====



05.06.2026 10:47:31 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	Gatelys (belysningspunkt)	
	Bygningsdelelinje	
	Låvebru	
	Takoverbyggkant	
	Veranda	
	Husnummer	
	Husnummer med bokstav	
	Fylkesveg gatenavn	
	Kommunalveg gatenavn	
	KpBestemmelseOmråde	
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	
	Boligbebyggelse - Nåværende	
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Fremtidig	
	KpOmråde gjeldende	



Tegnforklaring		
	Kum - annen eier	
	Spillvannsledning	
	Anslått eiendomsgrense	
	Matrikelnummer	
	Mast	
	Bygningslinje	
	Mønelinje	
	Taksprang	
	Godkjente byggetiltak	
	Husnummer	
	Fylkesveg gatenavn	
	Høydekurve	

FÆRDER KOMMUNE - med und i selene		Midlertidig brukstillatelse			
Ansvarlig søker: Eventyrhus AS Løkkeåsseien 22A 3138 SKALLESTAD		Tiltakshaver: SEMIT EIENDOMSUTVIKLING AS Løkkeåsseien 22A 3138 SKALLESTAD			
Midlertidig brukstillatelse er gitt for					
Adresse: Føyneveien 8 cde og 10 abc	Gårdsnr. 19	Bruksnr. 312	Festenr. 0	Seksjonsnr. 0	
Tiltaket: Tiltaket gjelder oppføring av 2 rekkehus (2x3) innenfor delfelt BK, riving av eksisterende enebolig, oppføring av støyskjerm og etablering av vei og teknisk infrastruktur.	Ettrinnsstillatelse Midlertidig brukstillatelse Endringstillatelse	Saksnr. 391/25	Vedtaksdato: 09.07.2025 28.10.2025 16.02.2026		
Merknader: Midlertidig brukstillatelse er gitt på bakgrunn av dokumentasjon mottatt den 03.02.2026 og 17.02.2026.					
Mottatt dokumentasjon består av: <ul style="list-style-type: none"> Søknad om midlertidig brukstillatelse Gjennomføringsplan Sosi-fil og innmålingsdata Bankgaranti Sluttrapport for avfall Kvittering for levert avfall Bilddokumentasjon for lekeplass og infrastruktur Dokumentasjon på oppfylte rekkefølgekrav 					
Tiltaket, eller deler av det, må ikke brukes til annet formål enn tillatelsen forutsetter.					
Det er gitt garanti for ferdigstilling av f_KV2.					
Brukstillatelsen kan trekkes tilbake dersom den er gitt på uriktig eller mangelfullt grunnlag.					
Midlertidig brukstillatelse er gitt for: <input type="checkbox"/> Hele tiltaket <input type="checkbox"/> Deler av tiltaket:					
Det må søkes om ferdigattest når følgende arbeid(er) er utført: <ul style="list-style-type: none"> Ferdigstilling av f_KV2 Alle rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen er oppfylt 				Må utføres innen: 01.06.2027	
 Lovgrunnlag: <ul style="list-style-type: none"> Plan- og bygningsloven § 21-10 – Sluttkontroll og ferdigattest Byggesaksforskriften kapittel 8 – Ferdigstilling 					
Sted Nøtterøy	Dato 23.02.2026	Underskrift Camilla Frydenlund <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			



Doknr: 780227 Tinglyst: 16.10.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Tillatelse til anleggelse av vannledning, spillvannsledning og overvannsledning.

Undertegnede, Einar Kristoffer Hem, som eier av eiendommen G.nr: 19, B.nr: 2 i Nøtterøy kommune, gir herved tillatelse til at Nøtterøy kommune kan anlegge kommunale hovedledninger for vann, spillvann og overvann over min eiendom som vist på kartutsnitt på baksiden av dette arket, datert 17.09.09.

Det gis ikke godtgjørelse til grunnvåstøelse for avløpsanlegget. Nøtterøy kommune er forpliktet til å sette i stand det arealet som er berørt av anleggsarbeidene til tilsvarende standard som før anleggsstart, dersom intet annet er avtalt.

Erstatning for skader og ulemper som anlegget måtte føre med seg, skal søkes ordnet i minnelighet mellom grunneier og Nøtterøy kommune. Skadetakstbefaring holdes før og etter anleggsarbeidet og reguleres i egen arbeidsavtale.

Oppnås ikke enighet om fastsettelse av erstatning, skal tvisten avgjøres ved voldgift. Voldgiftsretten består av 3 personer, hvorav partene oppnevner en hver og tredje person er sorenkskriveren i Tønsberg Tingrett.

Når ledningene er lagt, skal kommunen ha tinglyst rett til å ha ledningene liggende på eiendommen. Kommunen besørger derfor denne erklæring tinglyst som heftelse på eiendommen.

Kommunen skal ha uhindret adgang til når som helst å foreta graving, reparasjon, ettersyn og fornyelse av ledningene. Skjer det herunder skader på eiendommen, skal erstatningen for skader og ulemper fastsettes som nevnt ovenfor.

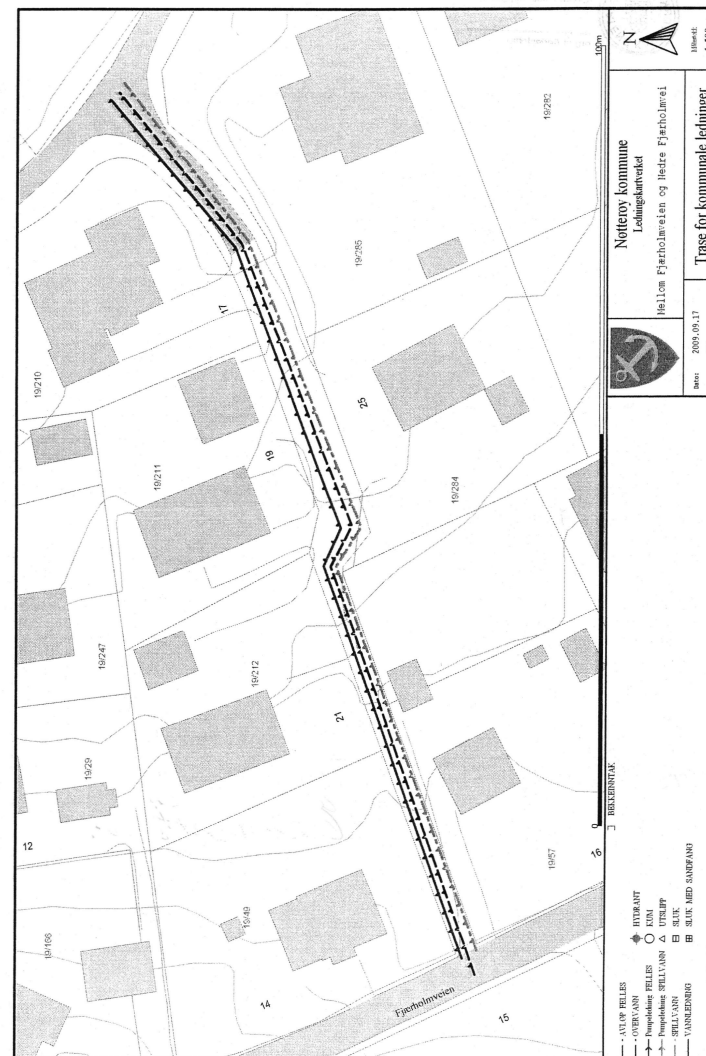
Eieren er pliktig til å ta hensyn til ledningene ved byggearbeider og disponering av grunnen, slik at ledningene ikke utsettes for skade. Byggegrensen er 4 m fra nærmeste kommunale hovedledning.

Nøtterøy, 12/10-09
Sted, dato

Einar Kristoffer Hem
For Nøtterøy kommune
Org. Nr. 964 952 256

Fryslund, 21. sept 2009
Sted, dato

Einar Hem
Einar Kristoffer Hem
Grunneier 19 / 2
Person nr. 230518



ERKLÆRING

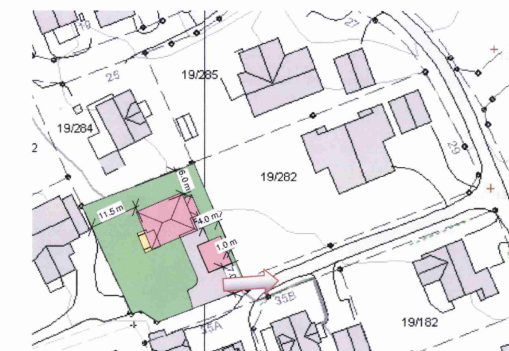
Eiendommen gbnr. 19/283 gis med dette veirett over eiendommen gbnr 19/2 i Nøtterøy kommune.

Kostnader for vedlikehold av veien fordeles på eiendommene som benytter veien.

Erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen gbnr 19/ 2 og kan ikke slettes uten samtykke fra Nøtterøy kommune.

Husovsund, dato: 27.10.10
Einar Hem

Einar Kristoffer Hem f.nr. 230518



Doknr: 87467 Tinglyst: 04.02.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING



Doknr: 364338 Tinglyst: 21.05.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eiendommen gbnr. 19/283 gis med dette rett til å legge og vedlikehold av vann- og avløpsanlegg over eiendommen gbnr. 19/2, som vist på kart under.

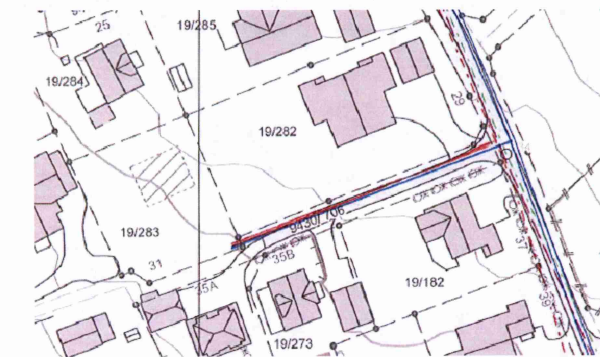
Eiendommen skal settes i samme stand som før gravearbeider ble igangsatt.

Erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen gbnr 19/2 og kan ikke slettes uten samtykke fra Nøtterøy kommune.

Nøtterøy, dato: 15/5-10

Einar Hem

(Einar Kristoffer Hem, f.nr. 230518)





Doknr: 429597 Tinglyst: 14.06.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

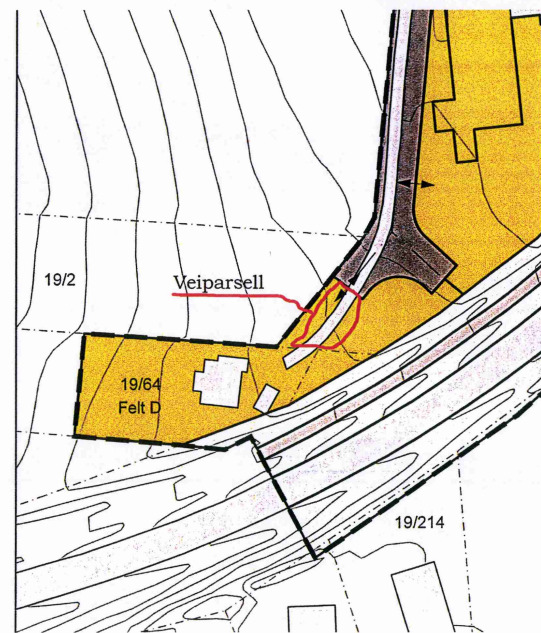
ERKLÆRING

Undertegnede hjemmelshaver av gnr 19, bnr 2 i Nøtterøy Kommune gir med dette gnr 19, bnr 64 i Nøtterøy Kommune bruksrett og vedlikeholdsplikt til den del av vei som er mellom kommunal vei og eiendommen 19/64. Nedenforstående kart viser den aktuelle parsellen.

Nøtterøy Dato: 24/5-10

Signatur hjemmelshaver gnr 19/bnr 2:

Einar Heli
EINAR HELI - F.pnr 230518



MOTTATT 25/11/2025
05. DES. 2025
Søknad om seksjonering

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

Kommunens navn FÆRDER	Kommunens adresse PR 250 BERGHEIM, 3163 NØTTERØY BARD GRØPSLAND	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 EVENTYRHUS AS	Fødselsnr./Org.nr. 964901201	E-postadresse DAG@EVENTYRHUS.NO
Adresse LØKKEÅSVEIEN 22A	Postnummer 3138	Poststed SKALLESTAD
		Telefonnummer 92088840

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunens nr. 3911	Kommunens navn FÆRDER	Gårdsnr. 19	Bruksnr. 312	Festensnr.
------------------------------	---------------------------------	-----------------------	------------------------	------------

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
929 665 953	SEMIT EIENDOMSUTVIKLING AS <i>I HHT VEDLÆGGE FULLMAKTER</i>	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

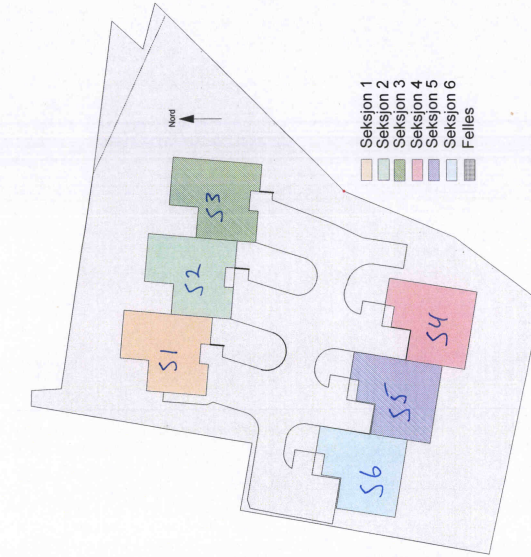
S.nr	Seksjonens formål			Samlingsbrøk (teller)			Tilleggsareal						
	For-mål (teller)	Bråk (teller)	Tilleggs-areal	For-mål (teller)	Bråk (teller)	Tilleggs-areal	For-mål (teller)	Bråk (teller)	Tilleggs-areal				
1	B	128	B	13			25			37			49
2	B	128	B	14			26			38			50
3	B	128	B	15			27			39			51
4	B	128	B	16			28			40			52
5	B	128	B	17			29			41			53
6	B	128	B	18			30			42			54
7				19			31			43			55
8				20			32			44			56
9				21			33			45			57
10				22			34			46			58
11				23			35			47			59
12				24			36			48			60
Sum tellere: 768				Nevner: 768									

Dato: 4/12-25
Innsenderens underskrift: *Einar Heli*

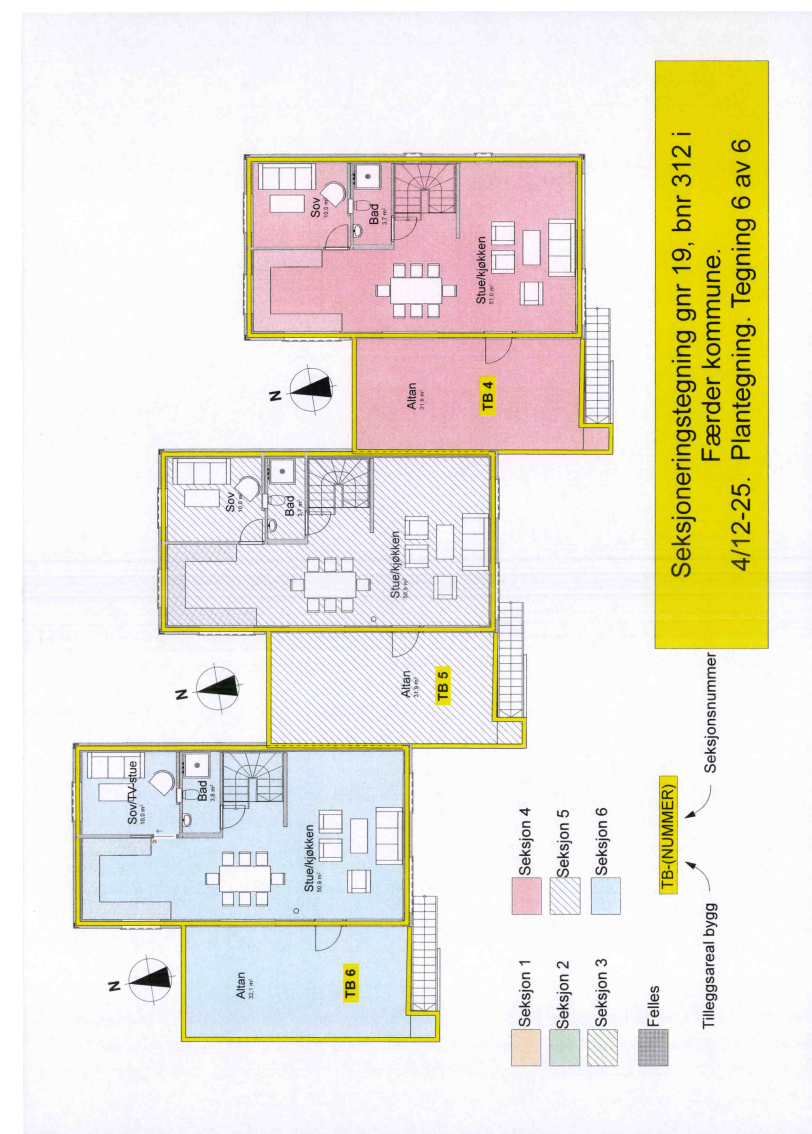
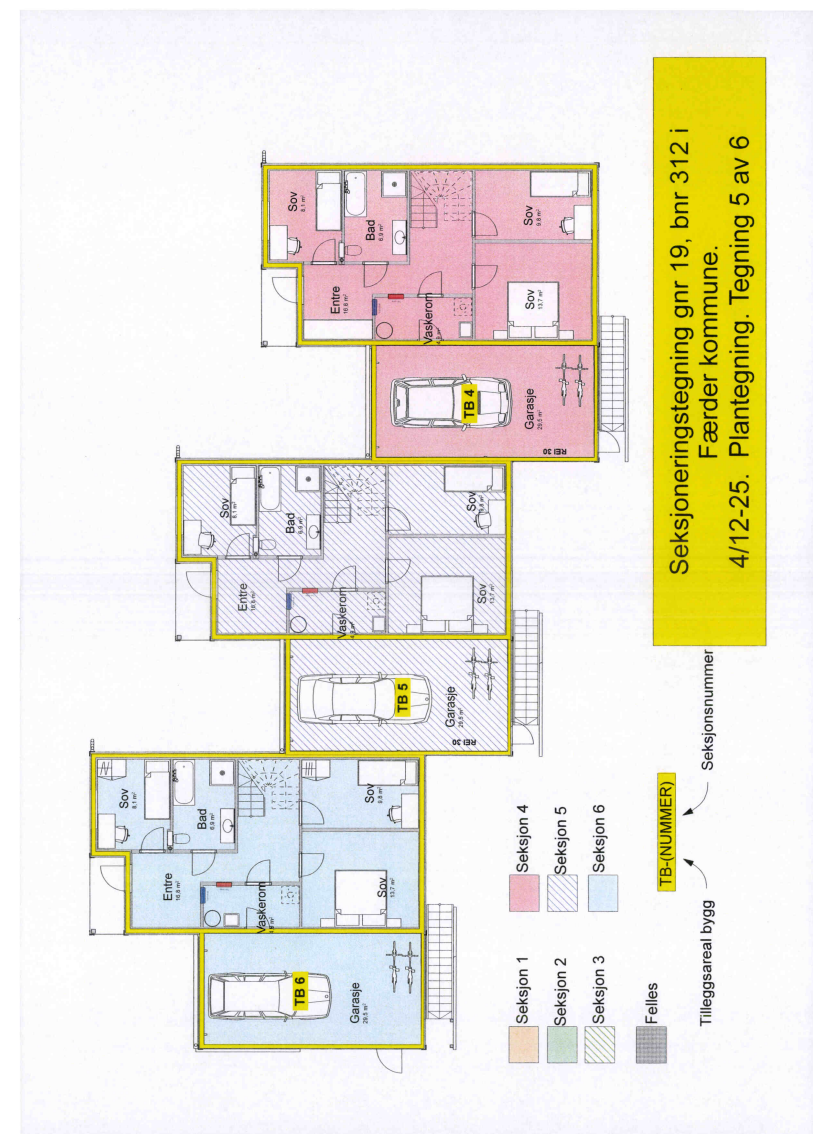
Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



Seksjoneringstegning gnr 19, bnr 312 i Færder kommune. 4/12-25. Situasjonsplan. Tegning 1 av 6



Seksjoneringstegning gnr 19, bnr 312 i Færder kommune. 4/12-25. Bebyggelsesplan. Tegning 2 av 6



VEDTEKTER

for

(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av Sameiet Føynenga 28. januar 2026

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er: Sameiet Føynenga
Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23.01.2026.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 6 boligseksjoner på eiendommen gnr. 19, bnr. 312 i Færder kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:
Den enkeltes seksjons enerett følger av vedlegg 1
Eneretten gjelder frem til 2056.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

Parkering skjer i garasje og på egen gårdsplass.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmen
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringskapp fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene

skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pant sikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Styre skal bestå av 3 personer. Årsmøte skal velge en styreleder.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Innhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og 1 styremedlem i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet

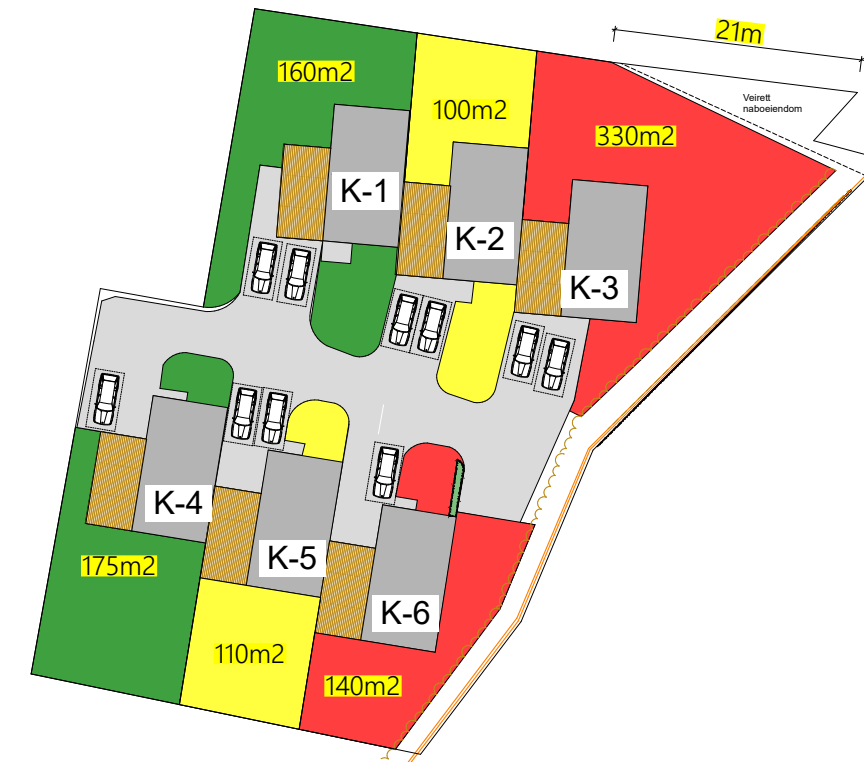
Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.









OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

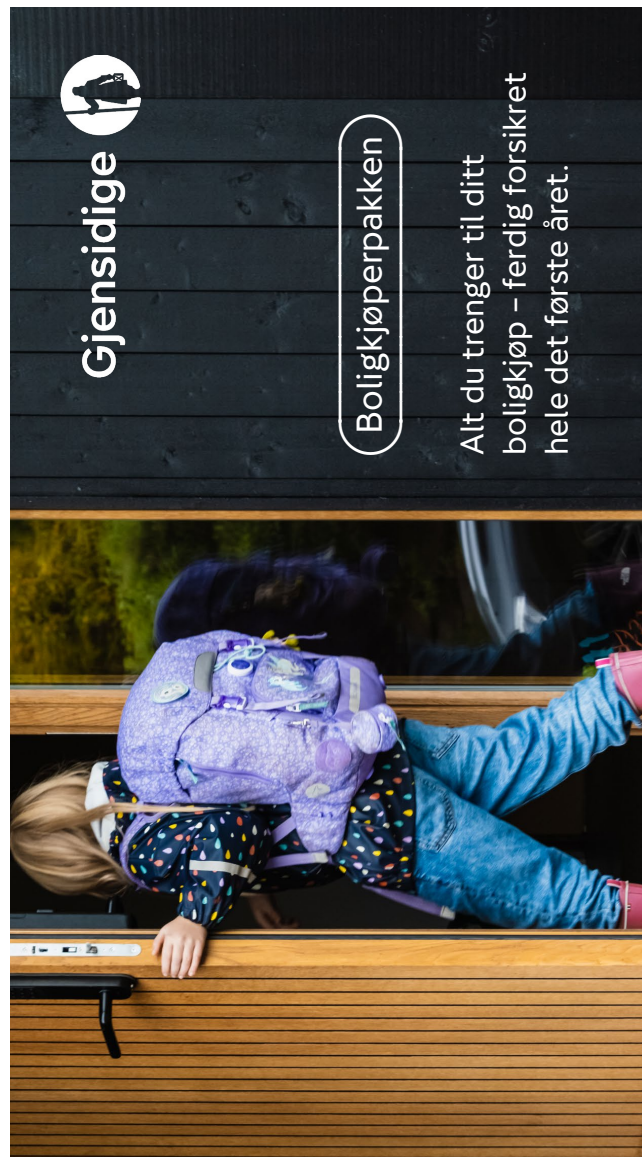
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

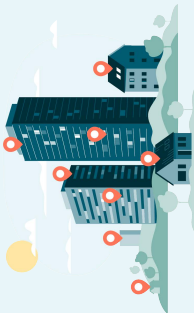
Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

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 budgiver 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 fullmektig.

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.

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

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260229

Adresse: Føyneveien 10 A, 3132 HUSØYSUND

Betegnelse: GNR 19, BNR 312, snr 4 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 11.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no