Halvstikkveien 61

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

28

Beliggenhet

37

Eiendommen

46

Tekniske dokumenter

Halvstikkveien 61

Prisantydning	4 200 000
Omkostninger	116 040
Totalpris	4 316 040
Fellesutgifter	2 962 pr. mnd.
Bruksareal	115,0 m²
BRA-I	110,0 m²
BRA-E	5,0 m²
TBA	18,0 m²
Soverom	3
Etasje	2
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	22 337 m²
Byggeår	2022

Kontakt vår megler



Benjamin Mehlum Wilhelmsen
Eiendomsmegler / Partner
+47 984 90 810
bw@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Leiligheten ligger privat og skjermet til i byggets 2. etasje og strekker seg over to innholdsrike plan. Boligen er fra 2022 og fremstår gjennomgående lys og innbydende, med hele og pene overflater og et moderne uttrykk.

Entréen gir et hyggelig førsteinntrykk og leder videre inn i leilighetens åpne og sosiale oppholdsrom. Stuen har god plass til en romslig sofagruppe, mens spiseplassen får en naturlig plassering i tilknytning til kjøkkenet. Store vindusflater sørger for et behagelig lysinnslipp og understreker den luftige romfølelsen.

Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med stuen og har profilerte fronter, godt med oppbevaringsplass og benkeplate i laminat. Innredningen er utstyrt med kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn, og den åpne løsningen gjør det enkelt å være sosial mens maten tilberedes. Fra stuen er det direkte utgang til en flott, solrik og skjermet balkong. Balkongen vender ut mot skogen og oppleves som en rolig forlengelse av oppholdsrommet, med god plass til utemøbler og hyggelige stunder gjennom sommerhalvåret. Hovedplanet har to gode soverom med fleksible møbleringsmuligheter. Rommene passer fint som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Etasjens bad fremstår moderne og delikat med flislagte overflater, elektriske varmekabler, servantinnredning, veggmontert toalett og dusjhjørne. Her er det også opplegg for vaskemaskin. Fra stuen fører en lakkert tretrapp opp til den romslige loftsetasjen. Her åpner det seg en hyggelig loftsstue som gir boligen en ekstra oppholdsavdeling – perfekt som TV-stue, lekerom eller en mer tilbaketrukket sone. Etasjen har også leilighetens tredje soverom og et eget bad med servant, toalett og dusjkabinett.

Leiligheten har balansert ventilasjon, sprinkleranlegg og gode oppbevaringsmuligheter. I tillegg medfølger egen bod og parkeringsplass i carport.












BREAD
















SAMSUNG















Beliggenhet

Halvstikkveien 61 ligger i et populært, rolig og barnevennlig boligområde sentralt på Tjøme. Her bor du i naturnære og skjermede omgivelser, samtidig som Tjøme sentrum og hverdagens servicetilbud ligger innen behagelig gangavstand.

I sentrum finner du blant annet dagligvareforretninger, Vinmonopolet, apotek, kafé, butikker og øvrige servicetilbud. Det er også kort vei til Tjøme barnehage og Lindhøy barne- og ungdomsskole, noe som gjør beliggenheten spesielt praktisk for barnefamilier. Området har lite gjennomgangstrafikk og oppleves som trygt og hyggelig.

Tjøme byr på et bredt utvalg av fritidsaktiviteter, med blant annet golfbane, ridesenter, idrettshall, kunstgressbaner og tennisbane. For den tur- og friluftsinteresserte finnes det flotte rekreasjonsmuligheter i nærområdet og enkel tilgang til Tjømes karakteristiske kystnatur.

Fra eiendommen er det kort vei til Bekkevika, som er kjent for sin hyggelige og barnevennlige badestrand. Turen kan fortsette videre mot Langvika og båthavnen, med enkel tilgang til Tjømes og Vestfolds vakre skjærgård. Her ligger alt til rette for et komfortabelt hverdagsliv med natur, sjø og sentrumsfasiliteter innen kort rekkevidde.

Halvstikkveien 61

Nabolaget Tjøme sentrum/Gon - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere

Offentlig transport

Pytterønningen Linje 02, N02, 022	5 min 0.5 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	30 min 20.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	52 min

Skoler

Lindhøy skole (1-7 kl.) 205 elever, 13 klasser	17 min 1.6 km
Tjøme ungdomsskole (8-10 kl.) 112 elever, 5 klasser	10 min 0.9 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	19 min 14.7 km
Færder videregående skole 750 elever	27 min 19.1 km

Ladepunkt for el-bil

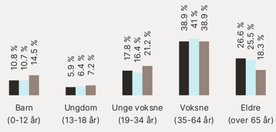
Rema 1000 Tjøme	9 min
Lindhøy Skole - Færder kommune	16 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tjøme sentrum/Gon	782	399
Tjøme	3 333	1 657
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lindhøy barnehage (1-5 år) 55 barn	19 min 1.7 km
Randineborg naturbarnehage (0-5 år) 77 barn	9 min 6.3 km
Brattås barnehage (0-5 år) 150 barn	16 min 12.3 km

Dagligvare

Spar Tjøme Søndagsåpent	6 min 0.5 km
Coop Extra Tjøme PostNord, søndagsåpent	8 min 0.7 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

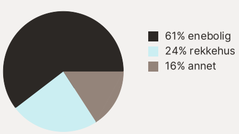
Gateparkering
Lett 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

Tjøme ungdomsskole gymsal Aktivitetshall	8 min 0.7 km
Ormelet idrettsanlegg Fotball, tennis	16 min 1.3 km
Fokus Treningssenter	10 min

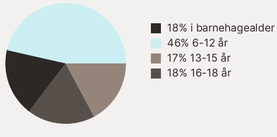
Boligmasse



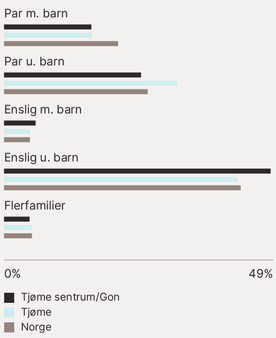
Varer/Tjenester

Bellevuesenteret	25 min
Apotek 1 Tjøme	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



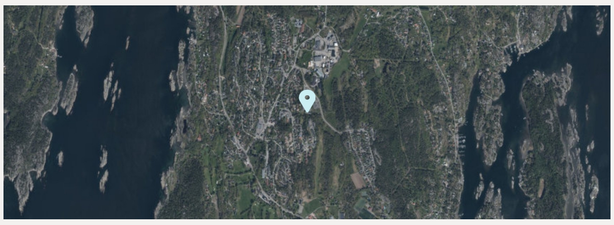
Familiesammensetning

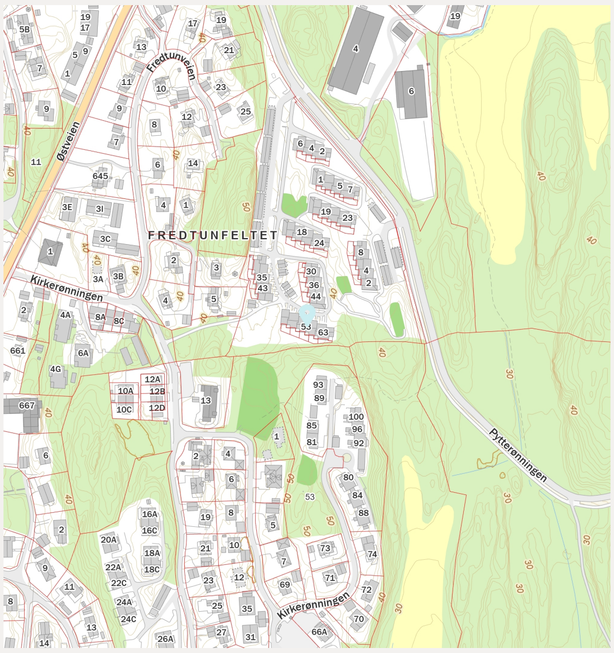


Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	9%	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

2. etasje med entré, gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod.
3. etasje med loftstue, bad, soverom og bod.

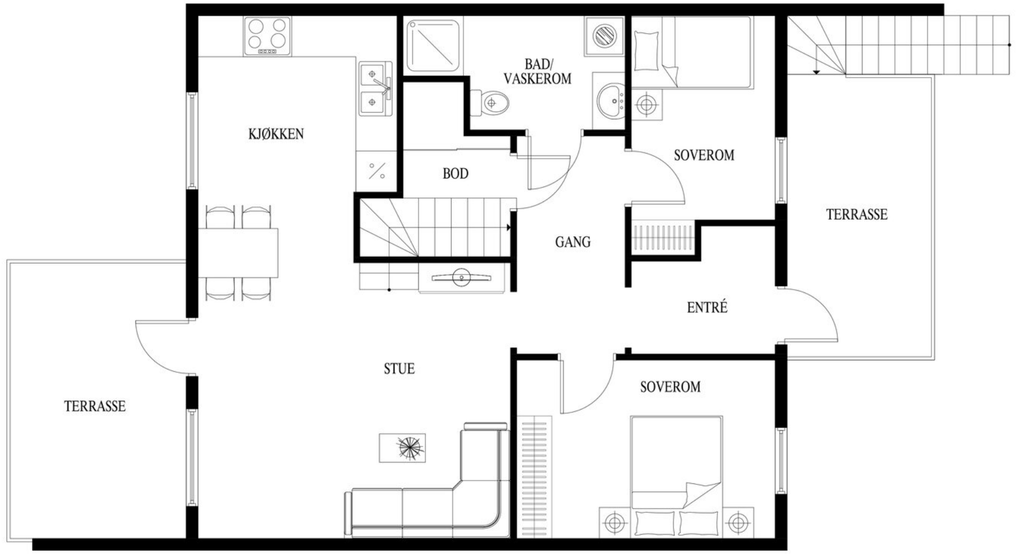
Bod og parkering i carport.

BRA 115,0 m²

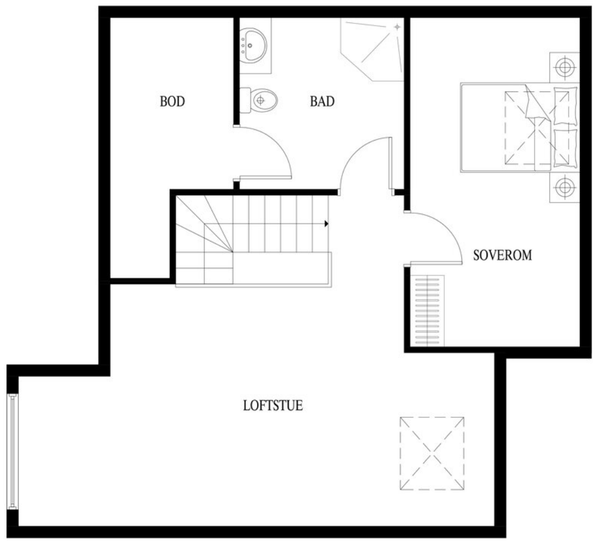
BRA-I 110,0 m²

BRA-E 5,0 m²

TBA 18,0 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: 115,0 m²

- BRA-i: 110,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 18,0 m²

2. etasje:
BRA-i: 70 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod.
BRA-e: 5 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Bod.
TBA: 18 m².

3. etasje:
BRA-i: 40 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Loftstue, bad, soverom og bod.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 13.10.2026, 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.

Uteområde
Fra stuen er det utgang til en flott og solrik balkong med en privat og skjermet beliggenhet mot skogen. Her kan man nyte rolige omgivelser og en hyggelig utsikt mot naturen, samtidig som det er god plass til sittegruppe, beplantning og annen utemøblering.

Balkongen blir en naturlig forlengelse av stuen og et fint sted for både morgenkaffe, måltider og avslappende sommerkvelder. Det er også balkong ved inngangspartiet. Leiligheten disponerer egen carport og bod, som gir en praktisk kombinasjon av parkering og oppbevaring.

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

Parkering
Parkering i carport.

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

Byggemåte
Leilighet fra 2022 i god stand både utvendig og innvendig. Det er hele og pene overflater og kun normal slitasje. Det er carport og bod tilhørende leiligheten.

Utvendig
Vinduene er malte og med 3-lags isolerglass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, med 3-lags isolerglass. Det er balkong ved stue og inngang.

Innvendig
Gulvene er av parkett og laminat. Vegger og himling er utført med malte plater. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger Det er en lakkert tretrapp. Innvendige dører er formpressede innerdører.

Våtrom
Våtrom › Etasje › Bad: Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer. Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 3p. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Badet har baderomskabin i og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Våtrom › Andre etasjer › Bad: Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av kontrollerklæringer. Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20. Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk. Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er balansert ventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør). Det er balansert ventilasjon. Det er montert en varmtvannstank på ca. 200 liter. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 og ble installert i 2022. Røykvarsler, brannslukkingsapparat og sprinkler.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling.
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt:

- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

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

- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom: Vi har funnet sprekker i flis under toalettet, samt sprekker i mellom fliser i dusjen. Det er meldt ifra til utbygger hvor vi avventer svar.
- I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade: Vi fant avvik på bekledningen i hjørnet på terrassen bak hvor vi så inn til innerveggene og ytterpanelet ikke dekket alt. Dette ble fikset av utbygger som har dekket hullet med panel. Utført i 2025 av faglært ved Trysilhus.
- Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg: En reim i ventilasjonsboksen røk sommeren 2024. Denne ble byttet av leverandør og har ikke hatt noe problemer siden.
- Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld: Sameies fellesavgift skal opp med 20% fra 1. januar 2027. Planlagte og nødvendige vedlikeholdsutgifter i fremtiden.
- Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag: Rettsak mot utbygger pga. avvik i brannsikkerhet. Er ikke spesielt kjent med saken.

Selger opplyser videre om følgende:

- Vi har meldt avvik på to taklamper som ikke gir det lyset de skal. Dette er garantisak og utbygger skal sende ut elektriker for å se på det.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen, datert 14.10.2026.

Tomt
Denne tomten er felleseiet - 22337,00 kvm.
Store flotte fellesområder som er pent opparbeidet. Det er etablert lekeplass og soner for sosial mingling med store og små. Innkjøringen samt internveier er asfalterte.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest, 04.02.2025. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

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

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med elektriske varmekabler på bad samt panelovner i øvrige rom.

Energikarakter: C

Energiforbruk foregående år var 10 374 kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 4 200 000,-

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

105 000,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

4 316 040,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Felleskostnader
Kr. 2 962,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
TV-anlegg/bredbånd, parkering, felles bygningsforsikring, div. honorarer, drift og vedlikehold, energi/fyring i fellesareal og andre driftskostnader.

Selger opplyser at felleskostnadene skal øke med 20 % fra 1. januar 2027.

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

Kommunale avgifter
Kr. 9 416,- for 2026. Dekker vann, avløp og renovasjon. Kostnad for forbruk av vann og avløp kommer i tillegg til nevnte beløp. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

Internett/Kabel-TV fra Telenor - dekkes av fellesutgifter pr. mnd.
Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 30 474,- pr. 31.12.2025.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 515 124,00.
Sekundær formuesverdi kr. 6 060 494,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår 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 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Sameiet
Sameiet Marinus Have, Orgnr: 929 392 221
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Sameiet består av 64 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 28/1509.

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

Bl.a. følgende ble vedtatt på årsmøtet i 2026:

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
- Styret i Marinus Have skal honoreres med totalt kr. 65 000,-. Eksludert utgifter til ekstern/profesjonell styreleder.
- Sameiet Marinus have tar erstatningssaken (mangler ved byggene/carportene) mot Trysilhus til tingretten.
- Ordensreglene godkjennes (disse har megler ikke mottatt).
- Sameiet forplikter seg til å søke på norgespris på strøm for el-billaderne så lenge staten beholder ordningen. Faktureringen skal fortsatt skje via Elaway på individuell basis.
- Hagegruppa vedtas å opphøre.
- Trær ved A-rekken felles. Trær, busker og kratt som står slik til at de kan skade bygninger eller uteområde søkes felt.
- Gjeldende vedtekter beholdes uendret. Det nye styret får mandat til å utrede og komme med forslag til endringer på neste årsmøte.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Storebrand Forsikring AS med polisenr. 5247181.

Regnskap
Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser:
Driftsinntekter kr. 1 944 486,-
Driftskostnader kr. 1 511 493,-
Årsresultat kr. 465 765,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter følger vedlagt i salgsoppgaven.

Hver enkelt seksjonseier må male eget rekkverk på balkong/terrasse. Kostnad for maling må dekkes av seksjonseieren. Kjøper overtar ansvaret for forholdet.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse, boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, annen veggrunn - teknisk anlegg, båndlegging etter lov om kulturminner, bevaring kulturmiljø, bevaring naturmiljø, lekeplass, naturområde - grønnstruktur, parkering, turvei og utforming med plannavn "Pytterønningen", vedtatt 16.06.2021. Annen gjeldende regulering er "Fredtun", vedtatt 22.06.1983 og "Østjordet BBL", vedtatt 30.06.1993. 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 er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Færder kommune opplyser at det går kommunale ledninger over eiendommen.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

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.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:

Erklæring/avtale, tinglyst 24.03.2022, dagboknr. 327653, gjelder: Færder kommune har tillatelse til å ha liggende hovedledningsanlegg over eiendommen GBNR. 218/193. Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 24.03.2022, dagboknr. 327666, gjelder: På eiendommen GBNR. 218/193 er det etablert stiforbindelse, med allmenn ferdsel, fra Kirkerønningen til Pytterønningen.

Bestemmelse om nettstasjon, tinglyst 22.08.2022, dagboknr. 921749, gjelder: Grunneier gir Nettselskapet rett til å etablere, og ha stetsevarig stående en Nettstasjon på eiendommen GBNR. 218/193. Servitutten inneholder ufyllende opplysninger vedr. forholdet.

Seksjonering, tinglyst 12.04.2022, dagboknr. 402600. I henhold til seksjonering består seksjon 63 av to etasjer. Til informasjon har denne seksjonen p.t. ikke innredet loftsetasjen.

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.

Bevaringsverdig
Eiendommen ligger i et område som er automatisk fredet etter kulturminneloven på grunn av registrert arkeologisk lokalitet, bosetning og aktivitetsområde (lokalitetsnummer 250432). Fredningsstatusen kan medføre begrensninger knyttet til fremtidige terrenginngrep, gravearbeider og andre tiltak på eiendommen.

Konsesjon og odel
Det er ingen odel knyttet til denne eiendommen.

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: Komfyr, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Selger opplyser om følgende vedr. el-billader: Vi leier lader fra Elaway. Vi har snakket med Elaway og de sier om kjøper ikke ønsker den så blir den bare stående til neste eier ev. ønsker den. Så lader blir værende. Om kjøper ønsker lader er det bare å lage avtale med Elaway. Selger opplyser videre at laderen kan kjøpes.

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
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

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

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

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

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

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje 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 eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Andreas Wullum og Martin Didriksen Olsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Halvstikkveien 61.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 218, bnr. 193, snr. 15 i Færder. Sameiebrøk: 28/1509.

Vårt oppdragsnummer er 28260366.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 42 000 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: 3 000,00
Utleggsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 108 430,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Eierskiftegebyr forrretningsfører- pris varierer 6 725,00
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00
Opplysningspakke kommunen 4 000,00
Takstmann ca. 9 000,00
Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00
Utlegg megleropplysninger/kommunale opplysninger/infopakker 4 000,00

Utlegg er summert til kr. 24 570,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme. Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 133 000,-.

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 / Bakke Sørvik & Partners. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato
16.10.2026

Tekniske dokumenter

Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Halvstikkveien 61, 3145 TJØME

09 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Halvstikkveien 61	Halvstikkveien 61	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Vi signerte kontrakt Ajetil 2022. Men flyttet inn November 2022 etersom boligen ikke var ferdigstilt før da.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd her siden November 2022.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslaget/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, enniker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 5247181

Informasjon om selger

Selger

Olsen, Martin Didriksen

Selger

Wulhum, Andreas

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vi har funnet sprekker i flis under toalettet, samt sprekker i mellom flisen i dusjen. Der er meldt tbs til utbygger hvor vi avventer svar.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vinduer eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkunst ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vi fant avvik på beldedningen i kjernet på terrassen bak hvor vi så inn til innerveggene og ytter panelet ikke dekket alt. Dette ble fikset av utbygger som har dekket bnillet med panel.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tryvilhus

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
En resin i ventilasjonsboksen rak sommeren 2024. Denne ble byttet av leverandør og har ikke hatt noe problemer siden.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader 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 leiligheten?

☐ 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 nuggg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært nuggg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ 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 nærområdet?

☐ 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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Sameiet fellesavgift økid opp med 20% fra 1. Januar 2027. Planlagte og nødvendige vedlikeholdsutgifter i fremtiden.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.
Rettsak mot utbygger pga svvik i brannsikkerhet. Er ikke spesielt kjent med saken.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av fagfolk? 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

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 24818338

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Andreas Wullum	2026-10-09	Martin Didriksen Olsen	2026-10-09
Identification		Identification	
Andreas Wullum		Martin Didriksen Olsen	

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

Tilstandsrapport

Halvstikkveien 61, 3145 TJØME
FÆRDER kommune
gnr. 218, bnr. 193, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 13.10.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22008-1531 **Eiendomsverdi ref nr:** Y97158

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

Medlem av
Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk takstts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige 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 arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot vårrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonsforsikring av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • bærre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert maler, standardtekstene fra Verdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsnotatet informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i sikkt foretak, samt av kunder hos Verdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksklusivitetsfremstillingen av tilstandsrapporten, malen, standardtekstene i dataanvendelsesformål som i utdrift og øvrigen anskaffelse elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av dataelementer, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller Verdi. Verdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det form,åstjenig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**
Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**
Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**
Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller redusert funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2022 i god stand både utvendig og innvendig. Det er hele og pene overflater og kun normal slitasje. Det er carport og bod tilhørende leiligheten.

Leilighet - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og med 3-lags isolerglass.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, med 3-lags isolerglass.
Det er balkong ved stue og inngang.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av parkett og laminat.
Vegger og himling er utført med malte plater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger
Det er en lakkert tretrapp.
Innvendige dører er formpressede innerdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 3p.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Badet har baderomskabin i og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Våtrom › Andre etasjer › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av kontrollerklæringer.
Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er beskitget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er balansert ventilasjon.
Det er montert en varmtvannstank på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 og ble installert i 2022.
Røykvarsler, brannslukkingsapparat og sprinkler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

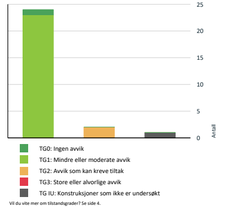
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2022
Anvendelse
Bolig
Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 **Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**

Beskrivelse
Vinduene er malte og med 3-lags isolerglass.

TG 1 **Ytterdører**

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, med 3-lags isolerglass.

TG 1 **Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner**

Beskrivelse
Det er balkong ved stue og inngang.

INNVENDIG

TG 1 **Overflater - gulv**

Beskrivelse
Gulvene er av parkett og laminat.

TG 1 **Overflater - vegger og himlinger**

Beskrivelse
Vegger og himling er utført med malte plater.

TG 1 **Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**

Beskrivelse
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er en lakkert tretrapp.



TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse
Innvendige dører er formpressede innerdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer.

ETASJE > BAD

TG 1 **Dokumentasjon for våtrom**

ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 3p.

ETASJE > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Mangler toalettsete.

ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Badet har baderomskabin i og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

ANDRE ETASJER > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av kontrollerklæringer.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 **Dokumentasjon for våtrom**

Tilstandsrapport

ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Det er balansert ventilasjon.

ANDRE ETASJER > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

TG 1 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Det er balansert ventilasjon.

TG 1 **Varmtvannsbereder/tank**

Beskrivelse
Det er montert en varmtvannstank på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 og ble installert i 2022.

Tilstandsrapport

Brannteknisk forhold

Beskrivelse
Røykvarsler, brannslukkingsapparat og sprinkler.

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

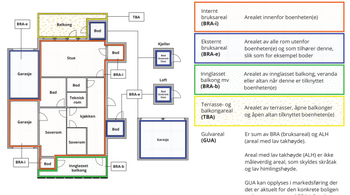
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et luft 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.





Eksempel på ulike arealplaner i felles arealplanlegging av ikke-måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Inngjasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av inngjasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kan sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved mablering og bruk av rommene, ikke inntredet areal som kaldtloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være kompliserti 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at deler av boligen ikke ser ut til å være dekt i tråd med kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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 søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	70	5		75	18		75
Andre etasjer	40			40		7	47
SUM	**110**	**5**			**18**	**7**	**122**
SUM BRA	**115**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, bad, bod, stue/kjøkken	Bod 2	
Andre etasjer	Loftstue, bad, soverom, bod		

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	Til stede	Rolle
13.10.2026	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Andreas Wullum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	218	193		15	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Halvstikkveien 61

Hjemmelshaver
Wullum Andreas, Olsen Martin Didriksen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet i 2. etasje i rekkehus

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt. plen, asfalt, beplantning,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.10.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	
2	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysningen som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggearbeid ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannetekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Opsgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

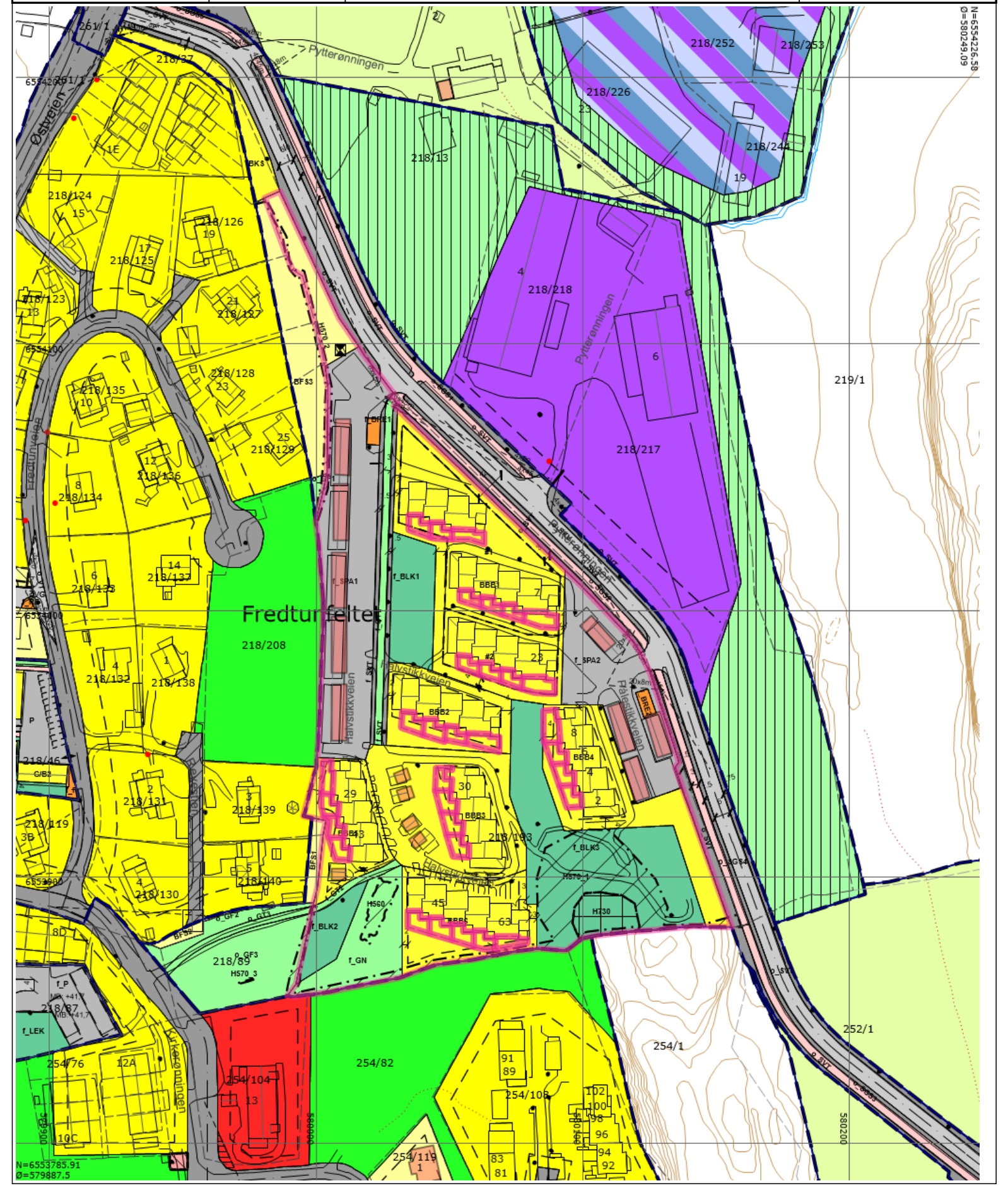
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppsmått 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Deler av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Færder kommune	Reguleringsplaner					Målestokk 1:2000
	Eiendom:	Gnr: 218	Bnr: 193	Fnr: 0	Snr: 15	
	Adresse:	Halvstikkveien 61 3145 TJØME				
	Annen info:	Østjordet BBL				



Tegnforklaring

Sirkeleiendom	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
RpOmråde detaljregulering/mindre endring	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikkelnummer.
MatrikkelnummermedSnr.	Bygg og anlegg	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Nettverksstasjon	Skap
Nettverksstasjon grunnriss	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	Sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	RpAngittHensynGrense
RpFareGrense	RpBåndleggingGrense	RpGrense
RpFormålgrense	RpSikringGrense	RpBestemmelseGrense
Avkjørsel	Regulert tomtegrense	Byggegrense
Planlagt bebyggelse	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert parkeringsfelt	Måle- og avstandslinje	Frisiktsone
Fareområde	Boligområde	Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse	Industri	Offentlig bygg - barnehage
Jord- og skogbruk	Offentlig trafikkområde	Kjøreveg
Gate m/fortau	Gangveg	Anlegg for lek
Parkbelte industriområde	Kommunalteknisk virksomhet	Felles avkjørsel
Forretning/Kontor/Industri	Bestemmelsesområde	Bevaring naturmiljø
Bevaring kulturmiljø	Båndlegging etter lov om kulturminner	Frisikt
Andre sikringssoner	Boligbebyggelse, frittliggende småhus	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
Boligbebyggelse, blokker	Garasjeanlegg for bolig- eller fritidsbebyggelse	Renovasjonsanlegg
Uteoppholdsarealer	Lekeplass	Veg
Kjøreveg	Gang- og sykkelveg	Gangveg, gangareal eller gågate
Annen veggrunn, tekniske anlegg	Annen veggrunn, grøntareal	Parkering
Parkeringsplasser	Grønnstruktur	Naturområde



09.10.2026 11:37:04 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 3 av 3

prosjektas

D: /notat/bestemme.076

Bestemmelser til reguleringsplan for del av Østjordet og endring av del i reguleringsplan for Fredtunfeltet, Tjøme kommune. **2**

§ 1.

Disse bestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

1. Byggeområder.
2. Offentlige trafikkområder.
3. Friområder.
4. Spesialområder.

TJØME BYGNINGSRÅD
Arkiv nr 54/1
Mottatt 2.08.91
Godkjent med forbehold
Sak nr.

§ 2.

Byggeområder.

2.0 Områder for boligbebyggelse.

2.1 Innenfor områdene B_2, B_3 og B_4 kan oppføres frittliggende boliger med tilhørende anlegg med inntil 9 m mønehøyde.
Innenfor området B1 kan oppføres konsentrert bebyggelse og/eller frittliggende boliger med tilhørende anlegg med inntil 9 m mønehøyde. Bebygd areal (inklusive garasjer) skal ikke overskride 19%.
Garasje oppført parallelt med vegen kan plasseres 1 m fra regulert vegformål.

2.2 Innenfor områdene B_1, B_2, B_3 og B_4 kan oppføres konsentrert bebyggelse (rekkehus, kjedehus o.l.) med tilhørende anlegg med inntil 9 m mønehøyde
Bebygd areal (inklusive garasje) skal ikke overskride 19%.
Bygninger kan plasseres i nabogrense (intern).

2.3 Innenfor området B_5 kan oppføres konsentrert bebyggelse (rekkehus, kjedehus o.l.) med tilhørende anlegg med inntil 9 m mønehøyde. Bebygd areal (inklusive garasje) skal ikke overskride 27%. Bygninger kan plasseres i nabogrense (intern).

2.4 Det skal for hver leilighet være 2 biloppstillingsplasser inklusive garasje, alternativt 1 biloppstillingsplass og 1 garasje. For hver småleilighet 1,5 biloppstillingsplasser.

2.5 Loftsetasje innredet for bolig kan utføres med arker.

2.6 Før utbygging av områdene B_1 – B_5 kan igangsettes skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise:

- bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform.
- parkeringsplasser og garasjer.
- interne gangveger.
- utomhusplaner.
- lekeplasser.

prosjektas

§ 3.

Byggeområder.

3.0 Område for allmennyttige formål.
Innenfor området A kan oppføres barnehage, grendehus o.l. med tilhørende arealer med inntil 7 m mønehøyde.

Bebygd areal skal ikke overskride 20 %.

§ 4.

Offentlige trafikkområder.

4.0 I området skal anlegges kjøreveg og fortau som vist på planen.

4.1 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fylling skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

§ 5.

Friområder.

5.0 I friområdet kan oppføres mindre bygg for tekniske anlegg som ikke hindrer bruken av friområdet til lek og rekreasjon.

I områdene F_2 og F_4 skal anlegges lekeplasser som vist på illustrasjon. Lekeplasser skal ferdigstilles samtidig med innflyttingsklare boliger.

§ 6.

Spesialområder.

6.0 Frisiktssoner.
I området skal det ved kryss være fri sikt i en høyde av minst 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

GMB
11.10.89
Rev. 21.11.90
Rev. 31.05.91
Rev. 29.02.2008 Bjørn Bøkelunen

\KONTRAKT\UTBYGG.76

Forslag til utbyggingsavtale mellom **Tjøme kommune** (TK) og Netterøy Boligbyggelag (Utbygger) er inngått følgende avtale for utbygging av del av Østjordet.

A FORUTSETNINGER OG OMFANG.

1.00 Avtalen har som formål å fastlegge hovedvilkår for utbygging av området angitt på kartbilag A.

1.01 Utgangspunktet er at utbygger skal fremme forslag om regulering, planlegge / prosjektere veg, vann og avløpsanlegg, veglys- og antenneanlegg samt besørge og bekoste arbeidene utført.

1.02 Alle arealer som ikke skal utparselleres til tomter og anlegg skal vederlagsfritt og fri for pengeheftelser overskjøtes til TK.

Overskjøtingen skal være ordnet før TK påtar seg forpliktelser.

1.03 De i planen avsatte friområder skal opprustes og tilrettelegges av utbygger i takt med utbygging av de enkelte boligområder.

Inngjerding av lekeplass/lekke der det er behov for det bekostes av utbygger. Bygningsrådet avgjør behovet.

Hver tomteeier skal av utbygger pålegges et solidarisk ansvar for opparbeidelse og utstyr av lekeplasser utover det som utbygger utfører.

B. KOMMUNAL OVERTAKELSE

2.00 Avtalens punkt B gjelder omfanget av overtagelsen av kommunaltekniske anlegg for kommunal drift- og vedlikehold.

2.01 Alle anleggsplaner og utførelsesmetoder skal godkjennes av teknisk etat før arbeidene igangsettes.

Gjeldende forskrifter og regler legges til grunn, hvor sådanne finnes.

El, Tele og Tv koordineres for felles kabelgrøfter. Utbygger forestår dette arbeidet i nært samarbeide med etatene. Kommunens retningslinjer gjelder så langt disse ikke strider mot lov eller forskrift eller forhold spesielt nevnt i denne avtale.

Masseteknisk skal alle masser fra private husgruber, offentlig eller private veier og grøfter håndteres av utbygger.

2.02 Planene for de kommunal tekniske anlegg blir utarbeidet av utbygger.

Ved godkjennelse av disse planer godkjenner kommunen i prinsippet den tekniske standard som blir lagt til grunn i utbyggingen.

2.03 TK overtar alle hovedledninger for vann, spillvann og overvann. Trykk- og tetthetsprøving av ledningsnett skal utføres etter NS 3420 før ferdigbefaring. Ledningskartverk skal foreligge ved ferdigbefaring. En representant fra teknisk etat deltar.

Hovedledninger utenom veg eller offentlig areal overtas normalt ikke. Disse blir å regne som private samledninger som utbygger vil organisere private driftsavtaler for. Dersom hovedledning over privat tomt unntaksvis overtas av kommunen må ledningen ligge min. 5 m fra vegglív.

Nødvendig drifts- og vedlikeholdsrettigheter til tekniske anlegg skal sikres som tinglyst hefte på de enkelte berørte eiendommene.

2.04 TK overtar alle kjøreveier og fortau i henhold til godkjente planer.

De enkelte vegformål er definert i reguleringsplan og ved overtagelsen skal formålsgrensen legges til grunn.

2.05 Utbygger utarbeider forslag til skiltplan for hele området. Veinavn vedtas av TK og skiltingen innpasses i planen.

Endelig skiltplan forelegges TK for godkjenning før skiltingen igangsettes.

Skiltingen utføres for hver etappe og bekostes av utbygger.

2.06 Samtlige veier innenfor området som skal overtas av TK skal være ferdig asfaltert før overtagelsen.

2.07 Overtagelsen skal skje på grunnlag av overtagelsesforretning.

Det utarbeides egen plan for de anlegg som skal overtas. Denne skal forhåndsgodkjennes av teknisk etat.

2.08 TK vil overta deler av anlegget etterhvert som de enkelte områdene utbygges forutsatt at anleggsvirksomheten videre ikke vil kunne skade allerede overtatte etapper eller hindre nødvendig kommunalt vedlikehold.

Etappevis overtagelse skal innpasses i plan for overtagelse. (krf. pkt. 2.07).

2.09 Utbygger organiserer og besørger vedlikehold av anlegg kommunen skal overta inntil overtagelsen er et faktum. Heri inkludert nødvendig snøbrøyting.

2.10 Fellesareal, så som friområder og lekeplasser overtas av kommunen vederlagsfritt (kfr. tidligere punkt), som vil overlate drift og vedlikehold til beboer eller Velforening for området. Utbygger tar initiativ til å stifte foreningen.

C UTBYGGINGSTAKT OG TILDELINGSREGLER.

3.0 Takten og omfanget av utbyggingen skal bestemmes i samråd med TK og tilpasses kommunens boligbyggeprogram.

3.01 Det legges opp til en utbygging der en stor del av boligene kan Husbankfinansieres eller gjennom tilsvarende finansiering.

3.02 Tilldeling av tomter/boliger skal skje i samsvar med kommunens tildelingsregler.

D ØKONOMISK SAMARBEID

4.00 Tomtefeltet forutsettes å være selvfinansierende når det gjelder opparbeidelsen av interne tekniske anlegg dvs. utbygging av veg, vann og kloakk, slik at utbyggingen skal skje uten utgift for Kommunen.

4.01 Tilknytningsavgift for vann og avløp tilfaller kommuen og blir belastet hver enkelt tomt/bolig. Forfall i henhold til kommunens forskrifter.

Årsavgiften beregnes i henhold til kommunens forskrifter.

E KOMMUNAL GJENNOMFØRING DERSOM UTBYGGER IKKE OPPFYLLER FRISTER. SIKKERHET.

5.00 Før utbyggingsarbeidene igangsettes må utbygger stille tilfredstillende sikkerhet for gjennomføring og ferdigstillelse av de arbeider som nevnt i denne avtale og som skal utføres / bekostes av utbygger.

Garantibelopet fastsettes i.h.t gjeldende kontraktsbestemmelser i anleggsbransejen NS 3401. Garantien tilpasses de enkelte utbyggingsetapper.

5.01 Dersom utbygger ikke utfører sine forpliktelser etter denne avtale har TK rett - men ikke plikt - til å fullføre/igangsette anleggsarbeidene med dekning i den gitte sikkerhet.

F TVISTER

6.00 Tvister i anledning avtalen skal som hovedregel forsøkes løst i munnelighet. Dersom dette ikke er mulig, løses konflikten etter rettergangslovens kap. 32.

G AVTALEEKSEMPLAR

7.00 Avtalen er opprettet i 2 eks. ett til hver av partene.

TJØME KOMMUNE NØTTERØY BOLIGBYGGELAG

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

DETALJREGULERING NR. 2018009 PYTTERØNNINGEN

FÆRDER KOMMUNE

Datert 11.11.20
Sist revidert: 03.05.21

Vedtatt av kommunestyret:

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart med PlanID 2018009 datert 11.11.20, sist revidert 03.05.2021.

§ 2 PLANENS FORMÅL

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

Bebyggelse og anlegg (§ 12 - 5, nr. 1)
Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 - BFS3)
Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BBB1 – BBB6)
Renovasjonsanlegg (BRE1 - BRE2)
Lekeplass (BLK1 – BLK3)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12 - 5, nr. 2)
Kjørevei (SKV)
Gang-/sykkelveg (SGS1 – SGS5)
Annen vegrunn – tekniske anlegg (SVT)
Parkering (SPA1 - SPA2)

Grønnstruktur (§ 12 - 5, nr. 3)
Naturområde (GN)
Turvei (GT1 – GT3)
Friområde (GF1 – GF3)

Hensynssoner (§ 12 - 6)
Sikringssone, frisikt (H140)
Bevaring av naturmiljø (H560)
Bevaring av kulturmiljø (H570_1 - H570_3)
Båndlegging etter lov om Kulturminner (H730)

Andre juridiske flater (Pbl. § 12 – 7)
Bestemmelsesområde – utforming (#1 - #2)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

Felt BFS1 – BFS3 og BKS er unntatt denne bestemmelsen.

§ 3.2 Kommunaltekniske anlegg.
Før det gis tillatelse for tiltak med unntak av deling iht. pbl § 1-6 «tiltak», skal kjøreveier, turveier og gang- og sykkelveier med tilhørende sideareal og frisiktsoner og andre nødvendige kommunaltekniske anlegg være opparbeidet iht. godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner/-tegninger for kommunaltekniske anlegg:

Før det gis tillatelse for BBB1 – BBB6 skal o_SGS2 og o_SGS4 med tilhørende sideareal og avkjørsler til o_SKV være opparbeidet.

Før det gis tillatelse for BBB2, BBB3, BBB5 og BBB6 skal f_GT1, f_GT2 og o_GT3 og gangforbindelse mellom f_GT1 og f_GT2 være opparbeidet.

Felt BFS1 – BFS3 og BKS er unntatt denne bestemmelsen.

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

§ 3.3 Opparbeidelse av lekeplass
Før det gis brukstillatelse for BBB1 skal lekeplass f_BLK1 være opparbeidet.
Før det gis brukstillatelse for BBB2, BBB3, BBB4 og BBB6 skal lekeplass f_BLK3 være opparbeidet.
Før det gis brukstillatelse for BBB5 skal nærlekeplass innenfor f_BLK2 være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for mer enn 20 boliger innenfor feltet (BBB1 – BBB6) skal områdelekeplass innenfor f_BLK3 være opparbeidet.

Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 3.4 Opparbeidelse av parkeringsplass og renovasjonsanlegg
Før det gis brukstillatelse for boenheter innenfor feltet (BBB1 – BBB6) skal nødvendig parkering og renovasjonsanlegg innenfor f_SPA1 – 2 og f_BRE1 – 2 være opparbeidet.

§ 3.5 Adkomst til gbnr. 218/37
Før det gis brukstillatelse for nye boenheter innenfor felt BBB1 - BBB6 skal det opparbeides fysisk skille og adkomst innenfor felt o_SVT mellom Pytterønningveien og parkeringsplass på gbnr. 218/37.

§ 3.6 Støytiltak
Før det gis brukstillatelse for boenheter innenfor feltet (BBB1 – BBB6) skal det gjennomføres støyreduserende tiltak som følge av støy fra næringsområdet ved Pytterønningen 4, jf. § 4.2. Endelig utforming av tiltakene bestemmes i samråd med driver av næringsområdet.

§ 3.7 Bergsikring
Før det gis tillatelse for felt f_SPA1 skal det gjøres en registrering av fjellskrenten vest for SPA1 med påfølgende bergrensk og sikring.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Kulturminnevern
Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 4.2 Støy
Innendørs og utendørs støynivå skal tilfredsstille grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/16. Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i tabell 4, 5 og 6 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/16.

§ 4.3 Eierforhold
Hjemmel for fellesarealene innenfor området skal være knyttet opp til eiendommene innenfor feltene BBB1 – BBB6. Eierskap og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene.

§ 4.4 Utomhusplan
I forbindelse med søknad om tiltak innenfor felt BBB1 – BBB6, med unntak av deling iht pbl §1-6 «tiltak», skal det vedlegges en utomhusplan for hele planområdet. Utomhusplanen skal vise:

- Utforming av offentlige områder, renovasjon, brannhydranter og nettstasjon.
- Utforming av fellesområder, gangarealer, lekeplasser, adkomst, parkering, eksisterende vegetasjon, beplantning i fellesområder, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering, m.v.
- Ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrenser, veier og annen bebyggelse m.m.
- Kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer.
- Lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsoner og flomveier.

§ 4.5 Sikkerhet i anleggs- og byggeperioden
Det vises til byggherreforskriften (FOR-2016-06-03-568). Hensynet til barns sikkerhet og trygg skoleveg skal vektlegges spesielt.

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

§ 4.7 Tiltak utenfor byggegrensene
Utenfor byggegrenser tillates mindre tiltak som gangadkomster, trapper, plattinger, støttemurer med maks. høyde 1,5 meter, nettstasjon, gjerder, terrengskjæringer og oppfyllinger tilpasset eiendommen.

§ 4.8 Estetikk
Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal bygninger og anlegg utformes slik at det ved volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering oppnås høy estetisk kvalitet og et helhetlig preg i boligområdet. Garasjer, carport og boder skal tilpasses boligene. Tekniske

installasjoner for bl.a. ventilasjon og varme skal integreres i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte.

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

§ 4.10 Parkering
Det skal anlegges parkeringsplasser i samsvar med kommuneplanens til enhver tids gjeldende bestemmelser.

§ 4.11 Uteoppholdsarealer
Med minste uteoppholdsareal (MUA) menes areal egnet til opphold, lek og rekreasjon (veileder H-2300). Arealene skal som hovedregel ikke være brattere enn 1:3. MUA omfatter private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong, altan, terrasse, takterrasse) og fellesarealer, og kommer i tillegg til lekeplasser og friområder.

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

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

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Innenfor planområdet tillates inntil 64 boenheter. Boligbebyggelse tillates oppført med maksimal møne-/gesimshøyde 9,8/6,6 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For husrekker som trapper med terrenget måles møne-/gesimshøyde fra planert terreng rundt hver trappende bygningsdel. Takoppbygg/arker som utgjør mindre enn 1/3 av takets lengde inngår ikke i beregning av møne-/gesimshøyde. Bebyggelsen skal ha saltak.

§ 5.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 - BFS3)
Arealene omfatter deler av eksisterende tilgrensende boligtomter, som omfattes av reguleringsplanen for Fredtun (1983).

§ 5.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
Arealene omfatter deler av eksisterende tilgrensende boligtomter, som omfattes av reguleringsplanen for Fredtun (1983).

§ 5.3 Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BBB1)
Maks. bebygd areal 40 % (BYA).
Maks. byggehøyde kote + 45,5 (#1) og kote + 47,0 (#2).

§ 5.4 Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BBB2)
Maks. bebygd areal 55 % (BYA).
Maks. byggehøyde kote + 49,5.

§ 5.5 Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BBB3)
Maks. bebygd areal 28 % (BYA).
Maks. byggehøyde kote + 52,0.

Utenfor byggegrensene tillates etablering av boder med maks. mønehøyde 4 meter, maks gesimshøyde 3 meter og maks 50m2 BYA.

§ 5.6 Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BBB4)
Maks. bebygd areal 31 % (BYA).

Maks. byggehøyde kote + 46,0.

§ 5.7 Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BBB5)
Maks. bebygd areal 49 % (BYA).
Maks. byggehøyde kote + 52,0.

§ 5.8 Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BBB6)
Maks. bebygd areal 49 % (BYA).
Maks. byggehøyde kote + 52,5.

§ 5.9 Renovasjonsanlegg (BRE1 - BRE2)
Areal for felles renovasjon for boliger innenfor felt BBB1 – BBB6.

§ 5.10 Lekeplasser (f_BLK1 – f_BLK3)
Arealene er regulert til fellesareal for felt BBB1 – BBB6. BLK1 – BLK2 skal etableres som nærlekeplass, og BLK3 som nærlekeplass og områdelekeplass. Lekeplasser skal sikres med gjerde mot trafikkområder.

Kvalitetskrav til alle lekeplasser:
Skal ha en solrik beliggenhet og skjermes mot sterk vind. Skal gi mulighet for kreativitet og utfoldelse. Skal skjermes mot trafikk, forurensning og annen helsefare. Skal ha trafikksikker atkomst. For uteoppholdsareal med krav til universell utforming vises til enhver tid gjeldende teknisk forskrift. Utendørs støynivå maks 55 db. Arealet skal ikke være smalere enn 10 meter eller som hovedregel ikke brattere enn 1:5.

Variert naturlig terreng og eksisterende naturelementer/ vegetasjon av god kvalitet skal søkes bevart og kan erstatte krav til lekefunksjon, dersom det etter kommunens vurdering hever kvaliteten på lekearealet.

Generelle krav til nærlekeplass:
Maks 75 m mellom hus og lekeplass. Tilrettelegges for barn i alder 0-12 år. Utstyres med huskestativ pluss minimum to stykk lekeutstyr. Utstyr økes med en pr 100 m2. Skal ha funksjon somsosial møteplass (bord, benker).

Generelle krav til områdelekeplass:
Tilrettelegges for barn alder 6-15 år. Minst 6 ulike lekefunksjoner. Deler av arealet bør tilrettelegges for ballspill.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Kjørevei (o_SKV)
Eksisterende vei (Pytterønningen) er offentlig vei.

§ 6.2 Gang- og sykkelvei (o_SGS1 og o_SGS5)
Eksisterende offentlig gang- og sykkelvei langs østsiden av Pytterønningen.

§ 6.3 Gang- og sykkelvei (o_SGS2 og o_SGS4)
Offentlig gang- og sykkelvei langs boligfeltet.

§ 6.4 Gang- og sykkelvei (o_SGS3)
Offentlig gang- og sykkelvei fra boligfeltet og frem til Solvangfeltet.

§ 6.6 Parkering (f_SPA1 – f_SPA2)

Felles parkering for boligene i feltene BBB1 – BBB6. Innenfor arealene tillates etablering av garasjer, carporter, bilopppstillingsplasser og renovasjonsanlegg. Maks. byggehøyde 4,5 meter. Bebyggelsen skal ha saltak. For garasje eller carporter som trapper med terrenget måles byggehøyde fra planert terreng rundt hver trappende bygningsdel.
Garasjer/carporter tillates oppført med avstand min.1,0 meter til formålsgrense /eiendomsgrense.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Naturområde (f_GN)
Det tillates ikke kasting av hageavfall, byggematerialer eller redskap, hverken midlertidig eller permanent innenfor båndleggingssonen. Oppføring av bygg eller konstruksjoner eller tiltak som endrer områdets vannhusholdning tillates ikke. Det tillates nødvendig skjøtsel og tiltak som ivaretar våtmarksområdet. Dammen innenfor feltet (H560) kan sikres med gjerde eller andre tiltak slik at personer hindres i å falle i den.

§ 7.2 Turvei (f_GT1 og f_GT2)
Del av turvei mellom Pytterønningen og Kirkerønningen. Sammenheng mellom f_GT1-2 skal sikres via interne adkomster i felt BBB3 og/eller BBB5.

§ 7.3 Turvei (o_GT3)
Del av turvei gjennom friområde (o_GF2 - o_GF3) ved Kirkerønningen.

§ 7.4 Friområde (o_GF1)
Del av eksisterende friområde ved Fredtunfeltet (gbnr. 218/208).

§ 7.5 Friområde (o_GF2 - o_GF3)
Del av eksisterende friområde ved Kirkerønningen (gbnr. 218/89).

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Bevaring naturmiljø (H560)
Dammen som omfattes av hensynssonen skal bevares som våtmarksområde, slik at hensynet til biologisk mangfold ivaretas.

§ 8.2 Sikringssone, frisikt (H140)
Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller gjerder som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebane.

§ 8.3 Bevaring kulturmiljø (H570_1 – H570_3)
Hensynssone H570_1 omfatter område rundt boplass ID 50432 (H730) og eksisterende steingjerde ID 250415 (2 - 5). Hensynssone H570_2 omfatter eksisterende steingjerde ID 250412 (1 - 3). Hensynssone H570_3 omfatter eksisterende steingjerde ID 250415 (1).

I hensynssone H570_1 skal landskapsrommet rundt boplass ID 250432 (H730) ivaretas og beskyttes. Innenfor hensynssonen tillates det etablert gangadkomst/gruset sti, samt ballplass/gresslette som del av områdelekeplass BLK3. Adkomst og ballplass skal plasseres minimum 5 meter fra båndleggingssone H730. I hensynssonene tillates ikke øvrige tiltak som terrengendringer, inngrep i grunnen, oppføring av bygg, stengsler eller andre konstruksjoner, lagring av byggematerialer, redskap eller hageavfall, permanent eller midlertidig.
Innenfor hensynssone H570_1 skal det settes opp skilt for å ivareta tilgrensende kulturminne H730, jf. § 8.3.

§ 8.4 Båndlegging etter lov om Kulturminner (H730)
Innenfor området ligger et bosetnings- og aktivitetsområde (H730 med ID 250432). Området er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnene eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Skjøtsel og hogst må avklares med kulturminneforvaltningen. Det tillates ikke kasting av hageavfall, byggematerialer eller redskap, hverken midlertidig eller permanent innenfor båndleggingssonen. Det skal skiltes særskilt om dette for å bevare kulturminnet i området, jf. § 8.3. Båndleggingssonen skal midlertidig gjerdes inn mens tiltakene i hensynssone H570_1 opparbeides.

§ 9 ANDRE JURIDISKE FLATER

§ 9.1 Bestemmelsesområde – utforming (#1 - #2)
Område #1 innenfor felt BBB1. Maks. byggehøyde kote + 45,5. Område #2 innenfor felt BBB1. Maks. byggehøyde kote + 47,0.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

DETALJREGULERING NR T17 FREDTUN

FÆRDER KOMMUNE

Vedtatt av kommunestyret 22.6.1983

Revisjoner:

T17-E1 Endring av reguleringsplan for Østveien 645. Vedtatt av HFK 18.08.2021.

1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
2. Området reguleres til følgende formål:
   a. Byggeområder
   b. Trafikkområder
   c. Friområder

3. Byggeområder.
   a. Boliger.
      I område skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
   b. Forretning – lager.
      I området skal oppføres bygninger for mindre håndverksbedrifter, lager, kontor- og forretningsvirksomheter med tilhørende anlegg.
   c. Offentlig formål.
      Nødvendige trafo-kiosker i planområdet må plasseres i samråd bygningsrådet.

4. Trafikkområder.
   I trafikkområder skal det anlegges:
   a. Hovedveier med gang- og sykkelvei, eller fortau
   b. Adkomstveier med avkjørsler til de enkelte eiendommer.

5. Friområder.
   Friområdet skal nytte til lek og sport.

   Andre Bestemmelser

6. Tillatte avkjørsler er avmerket på planen

7. Bebyggelsens plassering i forhold til vei er vist med byggegrenser.
8. Bygningsrådet kan i samråd med vedkommende veimyndighet tillate at garasje oppføres nærmere vei enn fastsatt i planen.

9. Før utbygging av områdene for boliger u-0,25, lager u-0,25 og offentlig formål u-0,20, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

   Bebyggelsesplanen skal vise bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform. Parkeringsplasser og garasjer. Interne veier.

10. Felles avkjørsel kan nyttes til avkjørsel for eiendommene

    Fellesbestemmelser.

11. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

12. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

13. T17 –E1 Endring av reguleringsplan for Østveien 645

Det regulerte området er vist på plankart, datert 08.03.2021

13.1 Boligbebyggelse

a. Fellesbestemmelser for BB1 og BB2
Maks bebygd areal (BYA) = 30%. Ny bebyggelse skal ha saltak med maksimal mønehøyde 9 meter (kote + 46,10) og maksimal gesimshøyde 6,5 (kote + 43,50) over gjennomsnittlig planert terreng.

Frittliggende garasjer med bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA) på inntil 50 m2 og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje, kan plasseres nærmere nabogrense enn de avsatte byggegrenser med unntak for byggegrense langs fylkesveien (Østveien). Frittliggende garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand på min. 5,0 meter til veiformål. Frittliggende garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand på min. 2,0 meter til veiformål. Avstand til nabogrense skal være min. 1,0 meter.

Ny boligbebyggelse skal være tilpasset naturgitte og bebygde omgivelser med tanke på materialvalg, terrengbehandling, farge og volumoppbygging. Det skal legges spesielt vekt på tilpasning av terreng og støyskjerm, murer eller skråninger mot naboeiendommene.

Støyskjerm, støttemur inntil 1 meter og mindre bygning inntil 15m2 BYA som bod/pergola/drivhus og liknende tillates oppført utenfor byggegrense, inntil 1 meter fra nabogrense.

Støyskjerm skal bestå av en kombinasjon av voll og skjerm, hvor vollens høyde skal være minimum 80 cm.

Det skal avsettes min. 200 m2 pr. boenhet til MUA. Til sekundærleilighet skal det avsettes min. 50m2 MUA.

b. BB1
Innenfor felt BB1 tillates en enebolig med sekundærleilighet.

c. BB2
Innenfor felt BB2 tillates en enebolig.

13.2 Renovasjonsanlegg (f_RE)
Felt RE er avsatt til felles renovasjon for BB1 og BB2. Det tillates enkel bebyggelse / skjerming med bygningsmessig konstruksjon.

13.3 Vei (f_V)
F_V2 er felles adkomst for feltene BB1 og BB2.

13.4 Hensynsoner
Hensynssone - frisikt (h_140)
I områder regulert som frisiktsone ved vei skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Høydebegrensningene gjelder også for eventuelle støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates dersom disse ikke er til hinder for fri sikt.

Hensynssone – kommunale ledninger (h_190)
Innenfor sikringssonen tillates ikke boligbebyggelse.
Enkle konstruksjoner som mindre boder, plattinger og liknende som kan flyttes eller demonteres, kan tillates innenfor sikringssonen. Tiltak eller vegetasjon som kan hindre adkomst til kommunale kummer, tillates ikke.

Ved oppgraving i forbindelse med hendelser på ledningsnettet må ekstra kostnader og risiko i forbindelse med flytting eller demontering bæres av eiendomsbesitterne.

13.5 Rekkefølgebestemmelser

a. Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling iht. pbl § 16 for felt BB1 og BB2 skal adkomst til Østveien stenges.

b. Før det gis brukstillatelse for felt BB1 skal felles adkomst (f_V) og felles renovasjonsanlegg f_RE) være opparbeidet.

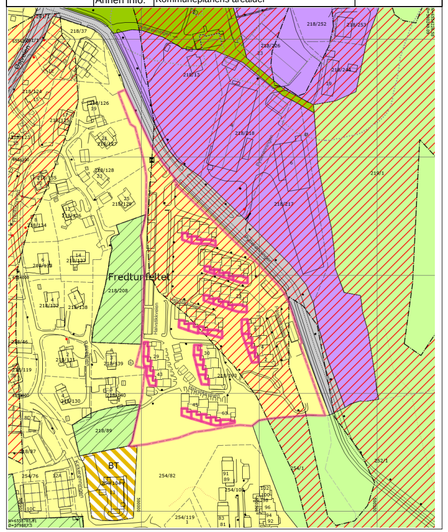
c. Før det gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse innenfor feltene BB1 og BB2 skal støyskjerm mot Østveien være opparbeidet.

Færder kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 218	Bnr: 193	Fnr: 0	Snr: 15
Adresse:	Halvstikkveien 61 3145 TJØME			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk 1:2000

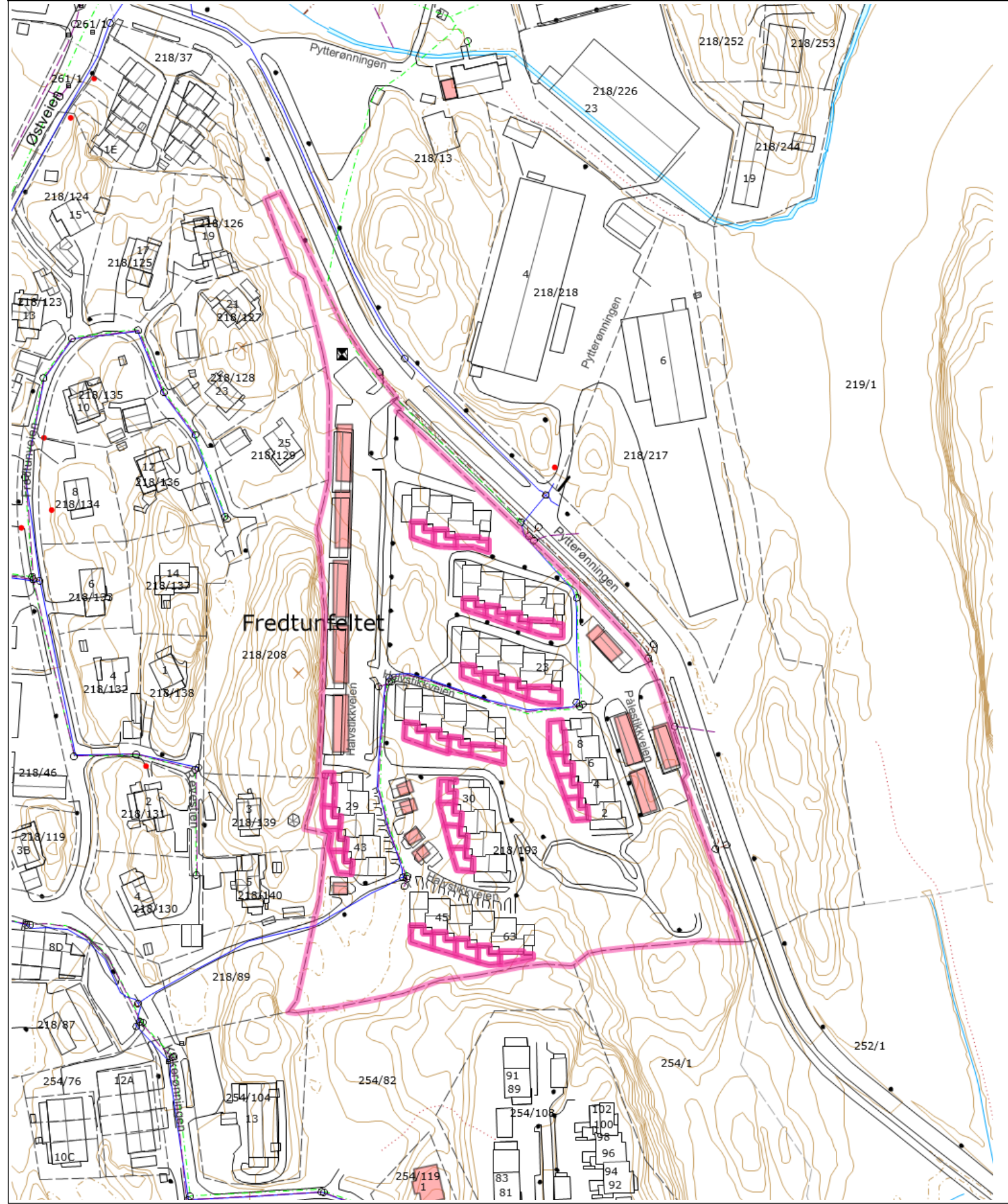


Tegnforklaring

- Strandlinje vassdrag
- Sirkeleiendom
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Nettverksstasjon
- Skap
- Nettverksstasjon grunnriss
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Hensyn friluftsliv
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Veg - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Toppunkt
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Oversiktskart med VA

Færder kommune						Målestokk 1:2000
	Eiendom:	Gnr: 218	Bnr: 193	Fnr: 0	Snr: 15	
	Adresse:	Halvstikkveien 61 3145 TJØME				
	Annen info:					



Tegnforklaring

- Kum - annen eier
- Sandfangskum
- Sluk
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Sirkeleiendom
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Nettverksstasjon
- Skap
- Nettverksstasjon grunnriss
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Toppunkt
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Elv

FÆRDER KOMMUNE – med vind i seilene

Ferdigattest

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver:
Trysilbygg AS Postboks 323 Bragernes 3001 DRAMMEN	Trysilhus Sørøst AS Postboks 323 Bragernes 3001 DRAMMEN

Ferdigattest er gitt for

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Pytterønningen – Marinus have – Hus A-D Halvstikkveien 29,31,33,35,37,39,41,43,45, 47,49,51,53,55,57,59,61,63	218	193		

Tiltaket:		Saksnr.	Vedtaksdato:
Tiltaket gjelder 4 bygninger med totalt 34 boenheter - bygg A, B, C og D.	Ettrinstillatelse	835/21	17.12.2021
	Midlertidig brukstillatelse Hus A - 1. etg		03.06.2022
	Midlertidig brukstillatelse Hus A - 2. etg		20.06.2022
	Endringstillatelse Hus B - seksjon nr. 16 og 17	788/22	17.10.2022
	Midlertidig brukstillatelse Hus B - 1. etg		27.10.2022
	Midlertidig brukstillatelse Hus B - 2. etg		25.11.2022
	Endringstillatelse Hus C - seksjon nr. 24 og 25	063/23	23.01.2023
	Midlertidig brukstillatelse Hus C - 1. etg		15.02.2023
	Midlertidig brukstillatelse Hus C - 1. etg		08.03.2023
	Endringstillatelse Hus D - seksjon nr. 32 og 33	294/23	19.04.2023
	Midlertidig brukstillatelse Hus D		05.05.2023

Merknader:

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av dokumentasjon mottatt 29.01.2025 hvor det erklæres at tiltaket er gjennomført som omsøkt og godkjent.

Mottatt dokumentasjon består av:

- Søknad om ferdigattest
- Gjennomføringsplan
- Avfallsplan og sluttrapport
- Kvittering for levert avfall

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

Ferdigattesten kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på feilaktig eller mangelfullt grunnlag.

Lovgrunnlag:

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

Sted	Dato	Underskrift
Nøtterøy	04.02.2025	Camilla Frydenlund

Kopi

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Færder	Bråsø 250 Borgheim 3163 Nøtterøy	Lovo-Larsen

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	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Trysilhus Sørøst AS	990 048 940	hege@trysilhus.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 323, Bragernes	3001	Drammen	32215500

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3811	Færder	218	193	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
990048940	Trysilhus Sørøst AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

Seksjonsnummer — **Seksjonens formål**: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger); N = næringsseksjon; SB = samlokalisert bolig; SN = samlokalisert næring

Samlelokalt (sylter) — Her skriver du tellerens tall seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal — Fyll ut dersom kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning; G = tilleggsareal i grunn (hviser oppmålingsforretning); BG = tilleggsareal i bygning og grunn (hvisser oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Bruk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Bruk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Bruk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Bruk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	70	BG	13	B	70	BG	25	B	109	B	37	B	70	BG
2	B	70	BG	14	B	129	B	26	B	107	B	38	B	92	BG
3	B	70	BG	15	B	112	B	27	B	92	BG	39	B	109	B
4	B	92	BG	16	B	109	B	28	B	70	BG	40	B	109	B
5	B	112	B	17	B	113	B	29	B	70	BG	41	B	109	B
6	B	109	B	18	B	112	B	30	B	70	BG	42	B	129	B
7	B	109	B	19	B	70	BG	31	B	129	B	43	B	92	BG
8	B	129	B	20	B	70	BG	32	B	109	B	44	B	70	BG
9	B	92	BG	21	B	70	BG	33	B	109	B	45	B	70	BG
10	B	70	BG	22	B	70	BG	34	B	109	B	46	B	70	BG
11	B	70	BG	23	B	109	B	35	B	70	BG	47	B	129	B
12	B	70	BG	24	B	109	B	36	B	70	BG	48	B	109	B
Sum tellere		6036		Nevner =		6036									

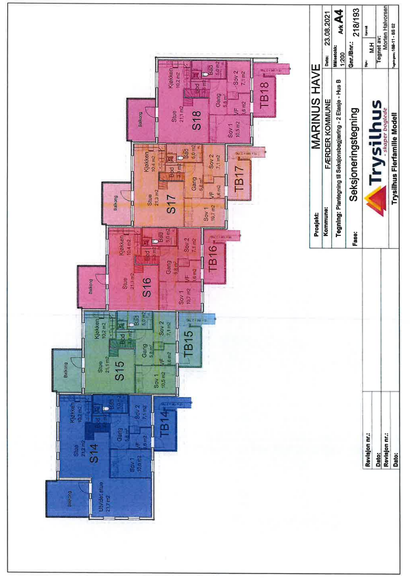
Dato	Innsenderens underskrift		
12-11-22	Hege Storhaug	Ved kopiavskrift bekreftes dommen den 12/11-22	

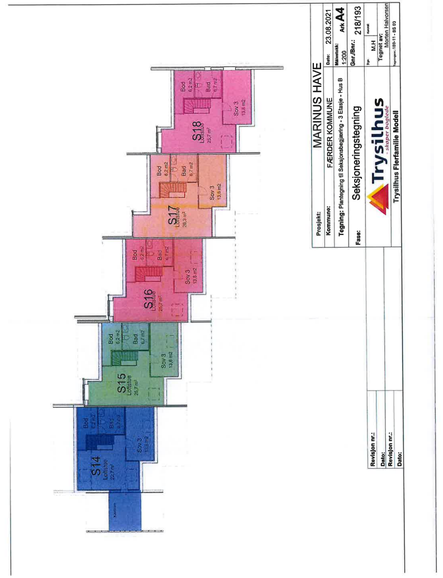
Hege Storhaug
Eiendomsmegler MNEF

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

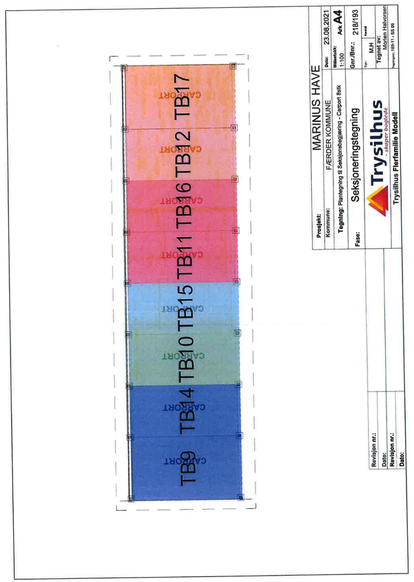
Attestert kopi av dok.nr. 2022/402600/200
Uthentet 2025-01-07 07:49
Kartverket







Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/402600/200
Uthentet 2025-01-07 07:49



VEDTEKTER
FOR SAMEIET MARINUS HAVE

Vedtatt i årsmøte den 20.04.2022
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er SAMEIET MARINUS HAVE, og har gårdsnummer 218 og bruksnummer 193 i Færder kommune. Sameiet ble opprettet ved søknad om seksjonering, tinglyst 12.04.2022.

Sameiet består av 64 boligseksjoner i henhold til tinglyst seksjonering.
Boligseksjonseierne i sameiet har bod og carport som tilleggsdel til sin seksjon.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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.

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

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

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

Den enkelte seksjonseieren skal 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 fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, levegger, rekkverk, terrasseplatting, hekker, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

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

For vedlikehold av eventuelt ladepunkt og infrastruktur for ladning vises det til disse vedtekter punkt 14.

6. MISLIGHOLD

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

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

7. ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
b) velge styremedlemmer.

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

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

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

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

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

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

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) 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
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Næringsseksjonene har ikke stemmerett.

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

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

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

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha mellom tre og fem medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret skal ha en leder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

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

10.2. Plikt til å ha revisor
Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

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

11. FORSIKRING

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

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

13. SÆRLIGE FORHOLD KNYTTET TIL UTBYGGERS RETTIGHETER

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

- Utbygger har rett til å benytte fellesarealet på eiendommen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponering av eiendommen i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.
- Sameiet Marinus Høge og seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen for kommende byggetrinn vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.
- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføringen av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.
- Sameiet Marinus Have /seksjonseierne er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av alle byggetrinn i tråd med utbyggers planer.
Det kan ikke gjøres vedtak i sameiet eller gjennomføres andre tiltak som er til hinder for utbygging. Trysilhus Sørøst AS kan på forlangende utnevne et flertall av styrets representanter i denne perioden.

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

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

Boligseksjonene har parkering i carport som tilleggsdel til sin seksjon. Det skal forberedes for en mulig fremtidig tilkobling av ladepunkt for opptil 100% av carportplassene. Bestilling av elbil-lader skjer via styret i Sameiet. Kostnader for elbil-lader, strøm og vedlikehold av lader dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

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

6 av det totale antall parkeringsplasser er tilpasset HC. Styret i Sameiet forvalter bruken av disse.

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET MARINUS HAVE

Organisasjonsnummer: 929392221
Møtet ble avholdt 8. april kl. 18:00, Kommunestyresalen Tjøme, Rødsgaten 36, 3145 Tjøme, 3 etg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Vi ønsker at en beboer tar rollen som møteleder. Søker etter frivillig i forkant og hvis ingen melder seg, på årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Kaja Bøe er valgt.
> ✓ Vedtatt.

2. Tellekorps

Det foreslås at Kaja Bøe og Vanja Therese Langnes er tellekorps i forbindelse med eventuelle anonyme avstemminger i form av innleverte lapper.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget godkjennes
> ✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Protokollvitner er to personer som signerer årsmøteprotokollen for å bekrefte at den er korrekt ført. De deltar ikke i selve møtelederrollen eller beslutningene, men fungerer som uavhengige kontrollpersoner.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristine Solli er valgt.
> ✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
årsregnskap og årsrapport godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer 2026-2027

Det foreslås at styrehonorar for Marinus Have fra årsmøtet 2026 til årsmøtet 2027 utgjør totalt kr 65.000,-. Dette er en økning på 5 000 kr fra fjoråret. Utgiftter til en ekstern styreleder er ekskludert dette og er i seg selv estimert til ca 90.000

Styrets innstilling
Styret forslår at sameiet godkjenner forslaget. . godkjent med 65 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styret i Marinus Have skal honoreres med totalt kr 65.000,-. Eksludert utgifter til ekstern/profesjonell styreleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Reklamasjonssaken mot Trysilhus

Trysilhus har nå engasjert advokat i forbindelse med reklamasjonssaken vår. Når en part får advokat, kan ikke saken lenger behandles i forliksrådet. Forliksrådet har derfor sendt brev til vår advokat og informert om at saken avsluttes uten videre behandling der.

Bakgrunnen for at saken først ble sendt til forliksrådet, var at Trysilhus i utgangspunktet ikke hadde advokat. Nå som begge parter har juridisk bistand, må saken eventuelt føres videre i tingretten.

Trysilhus har formelt avvist vår reklamasjon gjennom sin advokat. Vi har bedt Øyvind bruke 30 minutter på fortelle årsmøtet om resultatet fra utredningene som er gjort i forbindelse med erstatningssaken.

Brev fra advokaten angående kostnadsestimat for å føre saken i tingretten:

Hei Kristin,

Jeg viser til din e-post.

Dere har som kjent fått innvilget samlet erstatning (rettshjelpsdekning) fra Storebrand begrenset til maksimalt 5 G. Dette vil dekke egne utgifter til advokat og sakkyndige. For kostnader utover denne rammen, må sameiet betale selv.

Det er veldig vanskelig å gi et estimat over hva det vil koste å føre en sak for tingretten siden dette avhenger av mange faktorer så som; hvor mange dager saken vil ta, vil saken kunne løses i rettsmekling (forhandlingsmøte i regi av retten), kostnaden til bistand fra sakkyndige i rettssaken mm.

Hvis jeg skal gi et anslag for hva en sak for tingretten vil koste i advokatutgifter, vil jeg anslå cirka kr 300 000-400 000 + mva. Dette er ikke et bindende anslag og reell tid vil være avgjørende.

Mye av det vi har på plass allerede, herunder arbeidet med forliksklagen, vil kunne gjenbrukes i prosessen i tingretten.

Sameiet har god støtte fra de sakkyndige i at det foreligger mangler ved fellesarealer i byggene som gir grunnlag for prisavslag/erstatningskrav, og det er bra. I en tingrettssak vil vi også kreve dekket sameiets fulle sakskostnader fra motparten.

Selv om vi har god støtte fra våre sakkyndige, er det alltid en viss prosessrisiko med å anlegge søksmål, og jeg kan naturligvis ikke gi noen garanti for utfallet.

Om dere ønsker en grundigere prosessrisikovurdering, kan jeg gi det senere.

Håper dette var til hjelp, og bare si ifra om du/dere har ytterligere spørsmål.

Styrets innstilling
Styret anbefaler sameiet stemmer for å ta saken mot trysilhus til tingretten.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet Marinus have tar erstatningssaken mot Trysilhus til tingretten
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Ordensregler

Forslag til vedtak om nye ordensregler:
Gjeldende ordensregler publiseres på Vibbo, og beboere er selv ansvarlige for å holde seg oppdatert.

Dersom det oppstår motstrid mellom muntlig informasjon, uformelle beskjeder eller eldre dokumenter, er det ordensreglene på vibbo som gjelder. Ordensreglene er et supplement til vedtektene. Vedtektene vil ha forrang dersom det skulle oppstå motstrid mellom disse.

Forslag til nye ordensregler:

1. Ro og orden

Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00.

Støyende arbeid (boring, banking, sliping) er kun tillatt mellom kl. 08.00 og 20.00 på hverdager.

Fester og annet støyende arbeid skal varsles naboer i god tid. Musikk skal holdes på et moderat nivå.

2. Fellesarealer

Fellesarealer skal holdes ryddige og fri for private eiendeler.

Midlertidige konstruksjoner:

Det er tillatt å sette opp midlertidige konstruksjoner på fellesarealer, som badmintonnett, små leker, portable mål eller lignende, så lenge de fjernes etter bruk.

Ønsker man å ha noe stående på fellesarealene over lengre tid, må det søkes styret, som vurderer og godkjenner slike tiltak individuelt.

3. Kjøring på sameiet område

Kjøring på sameiets område skal skje i ganghastighet, av hensyn til barn, dyr og andre myke trafikanter. All ferdsel med bil skal foregå med særlig aktsomhet, og unødvendig kjøring skal unngås.

4. Dyrehold

Hunder skal holdes i bånd på sameiets område.

5. Avfall og miljø

Elektrisk avfall, maling og farlig avfall skal leveres på godkjent mottak.

Søppel skal ikke settes utenfor beholderne.

Hageavfall skal leveres på avfallstasjon

Bebeorne skal til enhver tid overholde kildesorteringsreglene i Færder kommune.

6. Det er ikke tillatt å vaske bil på sameiets område. Dette gjelder både fellesarealer, private parkeringsplasser og innkjørsler. Da det er ikke bygget et godkjent dreneringssystem for bilvask i sameiet. Dersom kommunen ilegger gebyrer eller bøter som følge av ulovlig bilvask på sameiets område, vil disse viderefaktureres til den ansvarlige seksjonseier.

7. Følgende grilltyper er tillatt brukt på egen terrasse eller uteplass: Gassgrill og/eller Elektrisk grill. Ingen andre brennbare innretninger er tillatt, herunder bålpanner, bålfat, kullgrill eller lignende. Seksjonseier er ansvarlig for sikker bruk, vedlikehold og eventuell skade som oppstår som følge av grilling.

Grill skal plasseres og brukes på en måte som:

- ikke medfører brannfare

- ikke skader fasade, rekkverk eller terrasse

- ikke er til unødvendig sjenanse for naboer

8. Julelys/pynt og fyrverkeri

Det er tillatt å sette opp julelys og julepynt på eget inngangsparti og veranda i perioden 15. november til 31. januar. Krav til type belysning: For å sikre et rolig og helhetlig uttrykk i sameiet er blinkende, pulserende eller dimmende lys ikke tillatt. Det er ingen fargebegrensninger på julelys, så lenge lysene ikke blinker eller skifter intensitet.

Fyrverkeri

Det er forbudt å avfyre fyrverkeri innenfor sameiets område. Dette gjelder både fellesarealer og private uteplasser.

Ordensregler for bruk av Vibbo:

1. God kommunikasjon

• Vis respekt for andres meninger, erfaringer og bakgrunn.

• Personangrep, trakassering, diskriminering eller hatefulle ytringer tolereres ikke.

• Bruk et saklig og vennlig språk – også når du er uenig.

2. Relevans og formål

• Plattformen skal brukes til kommunikasjon som angår sameiet og dets beboere.

• Del gjerne informasjon om arrangementer, dugnader, salg, mistede/funnede gjenstander, tilbud/etterspørsel om hjelp til praktiske oppgaver og lignende.

• Unngå spam, reklame eller innlegg uten relevans for fellesskapet.

• Styret vil benytte Vibbo som informasjonsplattform ut til beboere

3. Personvern

• Ikke del bilder eller informasjon om andre beboere uten deres samtykke. Husk at det du publiserer kan bli sett av mange – tenk deg om før du deler.

4. Feilmeldinger og praktisk informasjon

• Kontakt styret direkte for å melde feil eller foreslå forbedringer.

• Ikke bruk plattformen til å henge ut enkeltpersoner eller klage på naboer – ta slike saker opp med styret på en konstruktiv måte.

5. Moderering

• Styret forbeholder seg retten til å fjerne innlegg eller kommentarer som bryter med reglene. Er du uenig med at noe ble fjernet kan du be styret om en skriftlig tilbakemelding på hvorfor.

• Vært halve/hele år vil innlegg som ikke lenger har noen relevans bli fjernet. Dette i et forsøk på å holde Vibbo så oversiktlig som mulig. Eksempler på dette kan være arrangementer, kjøp/salg osv.

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsmøte godkjenner ordensreglene.

> **Forslag til vedtak:**
> Ordensreglene godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Norgespris på elbilladerne

Fremmet av: Andreas Lillelund Innleggen

Ønsker en avstemming om norgespris på elbillading via elaway.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet forplikter seg til å søke på norgespris på strøm for elbilladerne så lenge staten beholder ordningen. Faktureringen skal fortsatt skje via elaway på individuell basis.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Oppheve hagegruppa

Fremmet av: Bodil Maagøre

Siden hagegruppa ble vedtatt oppretta på forrige årsmøte, bør den formelt sett, vedtas avsluttet nå.

Styrets innstilling
Styret mener hagegruppen bør oppheves i sin nåværende funksjon/tilstand og at man på et senere tidspunkt kan vurdere og opprette en ny.

Forslag til vedtak:
Hagegruppa vedtas å opphøre.
✓ Vedtatt.

11. Trefelling A rekken

Trærne er plassert nærme husvegger og tomtegrensen. Dette kan forårsake skader på tak og fasader samt at det blir mye avfall fra trærne. Som kan forårsake tette takrenner samt skade på ventilasjonsanlegget.

Styrets innstilling
Sameiet går i dialog med naboene om felling av trærne. Ref. naboloven.

Forslag til vedtak:
Trær felles.
✓ Vedtatt.

12. Trær, busker og kratt rundt eiendommen Marinus Have

Fremmet av: Lisbeth Sandsland

Trær, busker og kratt som står for nære bygningene er til skade de fyller takrenner, terrasser med løv, kvist og barnåler. Dette kan medføre sopp og råteskade på bygninene.

som resulterer til hyppigre vedlikehol med større kostnader.

Forslag til vedtak:
Trær, busker og kratt som står slik til at de kan skade bygninger eller uteområde søkes felt (hugget)
✓ Vedtatt.

13. Endring vedtekt 8.2

Fremmet av: Lisbeth Sandsland

Vedtekt 8.2 sier lit om hva som skal velges

Forslag til vedtak:
✗ Ikke vedtatt.

14. ny vedtekt

Fremmet av: Lisbeth Sandsland

retningslinjer ved anskaffelse av utsyr og tjenester

Forslag til vedtak:
✗ Ikke vedtatt.

15. Beholde de orginale Vedtekter for Sameiet Marinus Have vedtatt i årsmøte den 20.04.2022 i medhold av lov om eierseksjoner 16.juni 2017 nr. 65

Fremmet av: Eirik Storjordet

Disse vedtektene er tinglyste og er stort sett helt like med tilsvarende vedtekter for sammenliknbare sameier i Norge. Jeg ser ingen hensikt med å blande inn ordensregler i vedtektene. Skal vi betale et nytt tinglysningsgebyr bare for å fjerne avsnittet pkt. 13?

Forslag til vedtak:
Gjeldende vedtekter beholdes uendret. Det nye styret får mandat til å utrede og komme med forslag til endringer på neste årsmøte.
✓ Vedtatt.

16. Forslag til målsetting og utseende av levegger i Sameiet.

Fremmet av: Eirik Storjordet

For at det nye styret skal kunne vurdere innsendte søknader om levegger så foreslåes det at den innføres en maksimum størrelse og ensartet utseende på levegger

Forslag til vedtak:
✗ Ikke vedtatt.

17. anskafelse av robotkrippere

Fremmet av: Lisbeth Sandsland

Da vedtak fra siste årsmøte ikke er gjenoført fremes forslage på nytt.

Pris og løsninger på dette blir lagt frem på årsmøte

Forslag til vedtak:
✗ Ikke vedtatt.

18. Mandat / tilatelse

Fremmet av: Lisbeth Sandsland

Øyvind Sandsland som har avdekket de fleste feil og mangler fra utbyggers side, ønsker et mandat fra årsmøte om å bli med på alle møter og korspedanse som har med sak mot utbygger.

Øyvind vil selv begrunne dette på årsmøte

Forslag til vedtak:
Øyvind Sandsland har årsmøtes mandat til å være med på alle møter og korrspodanse som har med sak mot utbygger
✓ Vedtatt.

19. Gjennomgang av reklamasjonssakene mot Trysilhus.

Fremmet av: Anne Grete Hansen

Jeg har selvfølgelig snakket med Øivind. Han er inneforstått med dette. Øivind ville at en beboer fremmet forslaget på sine vegne. Se vedlegg.

Forslag til vedtak:
Beboer Øyvind Stensland får anledning til å gjennomgå reklamasjonssakene mot Trysilhus.
✓ Vedtatt.

20. Krav om uavhengig gransking og nektelse av ansvarsfrihet

Fremmet av: Eirik Storjordet

Styrets innstilling
Styret ønsker å kommentere saken etter den er fremlagt på årsmøtet.

✗ Ikke vedtatt. Saken ble trukket

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet meddeler ikke styret ansvarsfrihet for perioden2025--2026. Dette begrunnes i usikkerhet knyttet til den økonomiske og juridiske forvaltningen i perioden.

Forslag til vedtak 2:
Det skal gjennomføres en uavhengig gransking av styrets arbeid og saksbehandling i perioden 24. mai2023 frem til 8. april 2026. Granskingen skal utføres av en ekstern tredjepart (revisor eller advokat) med kompetanse innen eierseksjonsrett.

Forslag til vedtak 3:
I. årsmøtet vedtar at utbetaling av styrehonorar for perioden 2025-2026 suspenderes inntil resultatet av granskingen foreligger. Endelig beslutning om utbetaling, herunder eventuelt helt eller delvis bortfall av honorar som følge av vesentlige mangler, fattes av et ekstraordinært årsmøte etter at granskingsrapporten er presentert for seksjonseierne. 2. Dersom granskingen og det etterfølgende årsmøtevedtaket fører til helt eller delvis bortfall av styrehonorar, skal sameiet dekke forslagsstillers dokumenterte utgifter til juridisk bistand for kvalitetssikring av saken, begrenset oppad til kr 12 615,-. Denne kostnaden dekkes av de innsparte midlene fra det reduserte honoraret.

Forslag til vedtak 4:
I. Det nye styret gis fullmakt til 6 iverksette granskingen. 2. Det nye styret gis fullmakt til foreta en fullstendig kartlegging av samtlige private byggesaker utført internt i sameiet siden oppstart. Tiltak som mangler formell styregodkjenning i strid med vedtektene, må omsøkes på nytt for i sikre likebehandling og teknisk dokumentasjon.

21. Styrehonorar for 2025/2026

Dersom utbetaling av styrehonorar for 2025/2026 ikke suspenderes, ref sak 20 forslag 3, foreslår styret en godtgjørelse på 65.000 for styreperioden 2025-2026.

Forslag til vedtak:
Honorar for styreperioden 2025/2026 settes til kr 65.000,-
✓ Vedtatt.

22. Valg av nytt styre

Det velges et nytt styre til sameiet Marinus Have. Les valgkomiteens innstilling som vedlegg i årsmøteinnkallingen. Andreas Innleggen og Kristoffer Bing har trukket sitt kandidatur. Valgkomiteen sammen med det nyvalgte styret kan innhente tilbud fra ekstern styreleder og legge frem kandidat(er) på ekstraordinært årsmøte.

Innstilling
Styret videreformidler og støtter valgkomiteens innstilling.

I vedtektene står det at styret skal bestå av mellom 3-5 medlemmer. Det kan også i tillegg velges inntil 2 varamedlemmer.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Øyvind Sandsland

Følgende stilte til valg:
Øyvind Sandsland
Ekstern styreleder

Styremedlem 2 år (2 år)
Følgende ble valgt:
Inger Livang
Torill Wullum

Følgende stilte til valg:
Inger Livang
Torill Wullum

Styremedlem 1 år (1 år)
Følgende ble valgt:
Erik Graff-Wang
Runar Lie

Følgende stilte til valg:
Erik Graff-Wang
Runar Lie

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kirsten Berg
Kristine Sollie

Følgende stilte til valg:
Kirsten Berg
Kristine Sollie

23. Valgkomite

Sameiet skal velge to kandidater til valgkomite

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
May Bramli
Bodil Maagerød

Følgende stilte til valg:
May Bramli
Bodil Maagerød

Styrets årsrapport

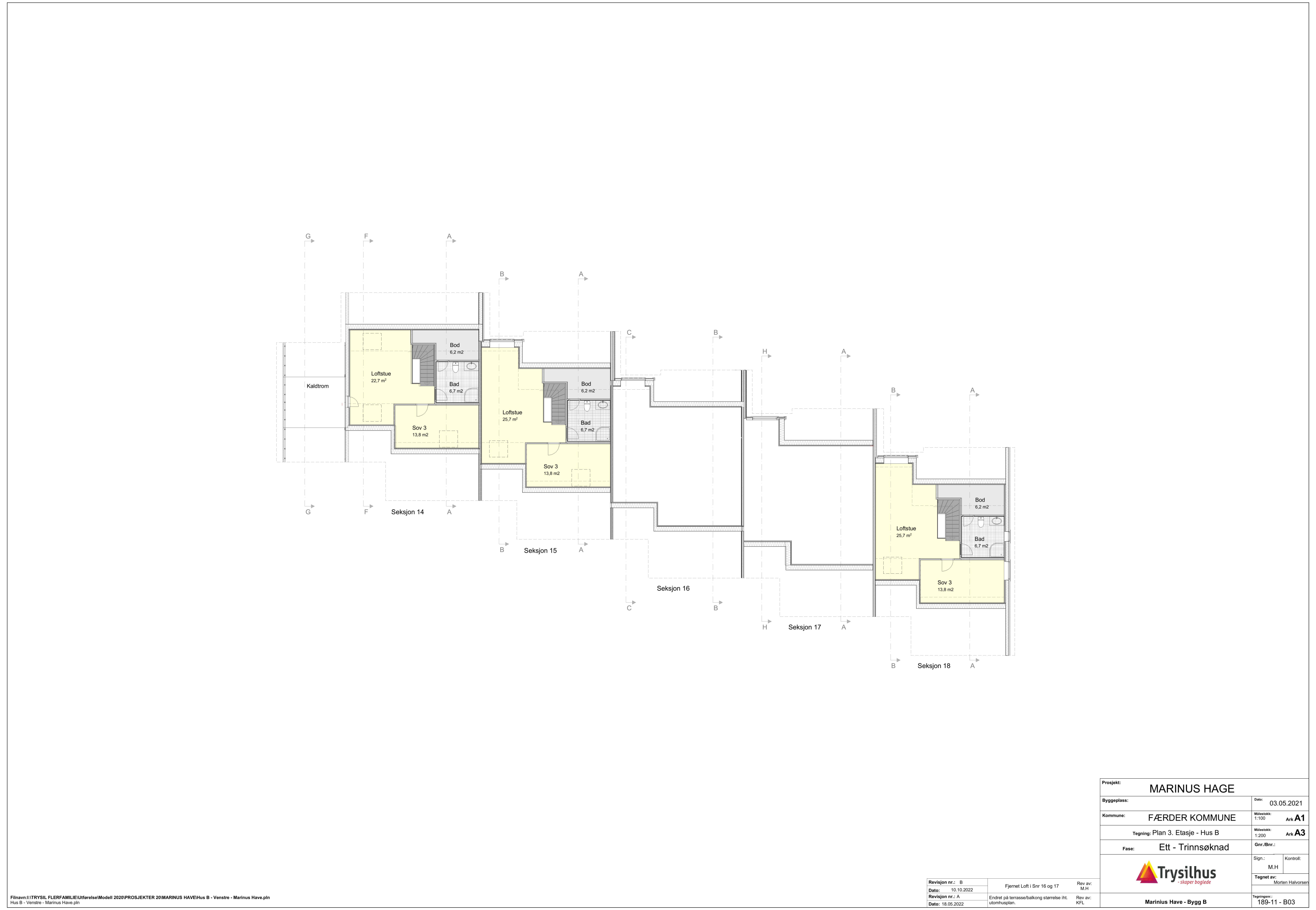
- 9 styremøter er avholdt hovedsaklig hos styreleder med unntak av 1 møte. Det er også blitt avholdt beboermøte for samtlige mht reklamasjonrapport/utbygger.
- 1 ekstraordinært årsmøte mht forliksak mot utbygger
- De viktigste sakene styret har jobbet med er, reklamasjonsrapport utbygger, kjøreregler for Vibbo, vedtekter, samarbeidsavtaler, økonomi, forhandlinger, møter med ulike leverandører.
- Styret har informert bredt via Vibbo gjennom hele året.
- Clemens Florian Ressin ønsket selv å fratre sitt styreverv høsten 2025 og vara Andreas Lillelund Innleggen tiltrådte styret som fast representant høst 2025. Styret informerte samtidig at samtlige styreverv ble fristilt ved årsmøte 2026.
- Egenkapitalen er ækende. Fremtidig vil det komme ytterligere utgifter mht vedlikehold bygninger samt øvrige normale driftskostnader.
- Samtlige boenheter er sluttsolgt.

mvh

Styret

sign.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, 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 fritids-boligen din:

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

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

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendings-loven 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.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne · Norsk takst · EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle 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.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

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

Vite mer? Les her!

Huseiere.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, 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 oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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 o.l. 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, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag 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 (hemmelig) 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 budgivere 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260366
Adresse: Halvstikkveien 61, 3145 TJØME
Betegnelse: GNR 218, BNR 193, snr 15 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 budgivningen 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 15.10.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& BAKKE SØRVIK PARTNERS

www.partners.no