





Velkommen til

Kleivåsveien 4E
3173 Vear

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kleivåsveien 4E
3173 Vear

Moderne og lekker nyere 3-roms selveierleilighet med meget god standard. Egen inngang, solrik balkong og parkering.

Velkommen til en lekker og moderne 3-roms selveierleilighet fra 2025, med gjennomgående god standard, solrik balkong og fast parkeringsplass!
Leiligheten ligger fint til i 2. etasje og byr på en lys og innbydende atmosfære med delikate fargevalg og en gjennomtenkt planløsning. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen har god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til en herlig, romslig balkong med åpent utsyn mot grønne omgivelser – perfekt for avslappende sommerdager!
Videre har boligen to gode soverom, pent flislagt bad med vaskemaskinopplegg og praktisk innvendig bod. Ekstern sportsbod medfølger.
Her bor du rolig og attraktivt, med kort vei til skole, barnehage, flotte turområder, Vestfjorden og Tønsberg sentrum.
En lekker og lettstelt bolig du kan flytte rett inn i!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 200 000
Omkostninger*	kr	106 090
Totalpris inkl. omk.	kr	4 306 090
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	2 044
BRA/BRA-I		83/78 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2025
Etasje		2
Energimerking		B

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Elisabeth Øritsland Osvoll
Eiendomsmegler MNEF

950 90 604
elisabeth.osvoll@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 200 000**
Omkostninger*	kr	**106 090**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 306 090**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**2 044**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 105 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 106 090

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 2 044 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader inkluderer div. honorarer, utvendig forsikringer, TV, internett, bøyting, plenklipp, andre driftskostnader.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 18 295 pr. år for 2026

Velforening
Sameiet har pliktig medlemskap i Firenga Huseierforening. Foreningen forvalter og vedlikeholder felles utomhusarealer innenfor planområdet Firenga, herunder veier, belysning, lekeplasser, grøntarealer og teknisk infrastruktur. Andel av kostnadene til huseierforeningen dekkes etter intern brøk via sameiets felleskostnader..

Registerbetegnelse
Gnr. 46, bnr. 97, snr. 22 i Tønsberg kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
Sameiets navn er Firenga 1 Sameie.
Sameiet består av 34 boligseksjoner på eiendommen gnr. 46, bnr. 97 i Tønsberg kommune.

Gjennomførte og planlagte tiltak i sameiet.
Sameiet har fokus på løpende vedlikehold og videre utvikling av fellesområdene, med mål om å sikre et pent, velholdt og trivelig bomiljø for beboerne.

Følgende tiltak er gjennomført eller planlagt:

-Vedlikehold av grøntarealer: Felles plenarealer klippes med biomaskin hver 10. dag, mens kantklipping utføres hver 14. dag. Dette bidrar til velstelte og innbydende uteområder.

-Norgespris på ladebokser: Det er inngått avtale om Norgespris på strøm til ladeboksene.

-Utvendig vedlikehold: Det er planlagt videre beising av bygningsmassen i 2027.

-Beplantning: Sameiet skal stå for beplantning av plen og hekk.

-Beplantning på fellesarealer: Ønsker beboere å etablere beplantning utenfor eget disponert areal, må dette søkes om og godkjennes av styret. Den enkelte søker er selv ansvarlig for videre vedlikehold.

-Styregodtgjørelse: Styrets samlede godtgjørelse er satt til kr 50 000.

Tiltakene viser at sameiet har etablert rutiner for vedlikehold og oppfølging av fellesarealene, samtidig som det legges til rette for videre forskjønnelse og ivaretakelse av eiendommen.

Informasjon - Maling av enheter
Grunnlag:
Neste år må alle enheter og boder beises, dette gjelder vegger, stolper og gelender. Dette må gjennomføres av firma grunnet HMS krav ved vedlikehold. Vedlikeholdet må gjøres ca hvert 15. år. For neste års vedlikehold vil det være en kostnad nå, mens vi vil øke felleskostadene for å finansiere arbeidet om 15 år. Budsjetteringen for vedlikehold av bygninger er ikke tidligere lagt inn i felleskostnadene og må derfor nå gjøres.

Fremtidig maling om ca 15 år:
Det er estimert en prisvekst på malerjobb på 3,0-3,5% per år. Vi legger derfor inn dagens sum som økning i felleskostnader, for så å årlig legge til prisvekst. Økningen i felleskostnaden per enhet ark 2 i excel. Felleskostnad økningen vil være fra januar 2027.
Summen i økning i felleskostnader anbefales at styret setter på sparekonto for å få best mulig ut av pengene.
Da vil en sannsynligvis kunne øke mindre per år. Dette må styret følge med på årlig.

Forretningsfører
OBOS Forkjøp

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Selveierleilighet:

BRA-i: 78 m2
BRA total: 78 m2

2. etasje
BRA-i: 78 m2. Entré/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom og bod.
TBA: 10 m2. Terrasse

Bod i rekke (ende):

BRA-e: 5 m2

BRA total: 5 m2

1. etasje
BRA-e: 5 m2. Bod

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
2

Parkering
Leiligheten disponerer én fast parkeringsplass, som gir en praktisk og bekvem parkeringsløsning i hverdagen. Her kan du parkere bilen i tilknytning til boligen, noe som gjør det enkelt og lettvint både ved hjemkomst og når du skal ut på farten.

Det er i tillegg tilrettelagt med egne gjesteparkeringsplasser i boligområdet, slik at familie og venner har gode parkeringsmuligheter når de kommer på besøk. Dette er en hyggelig og praktisk kvalitet som bidrar til et velfungerende og attraktivt bomiljø.

Sameiet
Navn på sameiet: Firenga 1 Sameie. Sameiets org.nr.: 930379816.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 8 770 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Eiendommen ligger på en romslig og pent opparbeidet fellestomt på ca. 8 771 kvm, i et nyere og attraktivt boligområde på Vear. Her er det lagt til rette for et hyggelig og trivelig bomiljø, med flotte grøntarealer, velstelte fellesområder og gode muligheter for både lek, rekreasjon og sosialt samvær.

De utvendige fellesarealene er pent tilrettelagt med grønne plener, beplantning og interne adkomstveier som binder bebyggelsen sammen på en naturlig og oversiktlig måte. De åpne grøntområdene bidrar til en luftig og innbydende atmosfære, samtidig som de skaper en fin ramme rundt boligene. Her kan beboerne nyte rolige dager utendørs og glede seg over grønne omgivelser uten å måtte ta ansvar for vedlikeholdet av en stor, privat hage.

For de minste beboerne er det etablert en hyggelig lekeplass med lekeapparater og sittebenk, som gir gode muligheter for lek og aktivitet i nærmiljøet. Lekeplassen fungerer også som en naturlig møteplass hvor både små og store kan samles til hyggelige stunder. Dette er en fin kvalitet ved sameiet og bidrar til et sosialt og familievennlig bomiljø.

Bebyggelsen ligger i et etablert og attraktivt område på Vear, omgitt av en variert boligbebyggelse med blant annet eneboliger, rekkehus, leiligheter og nyere boliger. Området oppleves som rolig og trivelig, med en fin kombinasjon av grønne omgivelser og nærhet til hverdagens nødvendigheter. Her bor man med kort vei til blant annet dagligvareforretninger, skoler, barnehager og ulike fritidsaktiviteter.

De romslige fellesarealene, den hyggelige lekeplassen og de grønne omgivelsene gjør dette til et attraktivt sted å bo, enten man ønsker en lettstelt hverdag eller setter pris på et sosialt og trivelig nærmiljø.

Tomten er felles for boligsameiet, og utearealene disponeres i fellesskap av beboerne. Seksjonen har ikke eksklusivt tilleggsareal på grunn.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt i henhold til sameiets/borettslagets vedtekter. Det kan være knyttet betingelser til husdyrholdet i vedtekter/husordensregler. Dette må avklares med sameiets/borettslagets styre.

Regnskap/budsjett
Kan fåes ved henvendelse til megler.

Sameiets forsikringsselskap
Tryg Forsikring
Polisenummer felles forsikring 8696798

Sameiebrøk
78/2576

Byggeår
Ca. 2025

Innhold
Selveierleilighet som består av følgende rom:
2. etasje BRA-i: Entré/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, to soverom og bod.
1. etasje BRA-e: Bod på 5 m².

Balkong på 10 m².

Standard
Her presenteres en lys, delikat og svært innbydende 3-roms selveierleilighet, med gjennomgående god standard og attraktive kvaliteter. Leiligheten ligger fint til i byggets andre etasje og byr på en gjennomtenkt og funksjonell planløsning, hvor lyse farger, pene materialvalg og gode lysforhold skaper en lun og harmonisk atmosfære.

Boligen fremstår som moderne og lettstelt, med en flott kombinasjon av komfort og praktiske løsninger. Her finner du en romslig og åpen stue- og kjøkkenløsning, to gode soverom, et pent baderom med egen vaskesone og en praktisk innvendig bod. Fra stuen er det direkte utgang til en herlig, sørvendt balkong, hvor du kan nyte solen og det åpne utsynet mot grønne omgivelser.

Leiligheten har også gode oppbevaringsmuligheter med både innvendig bod og en ekstern sportsbod på 5 m². Fast parkeringsplass gjør hverdagen ekstra bekvem.

Dette er en flott bolig for deg som ønsker en moderne, lettstelt og innflyttingsklar leilighet med fine kvaliteter og en attraktiv beliggenhet på Hogsnes/Vear!

Entré – Lys og innbydende velkomst.
Allerede ved ankomst møtes du av en lys og hyggelig entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko, slik at inngangspartiet enkelt kan holdes ryddig og oversiktlig.
Entréen har en praktisk og åpen utforming, med naturlig forbindelse videre til gangen og leilighetens øvrige rom. De delikate fargevalgene og de pene overflatene skaper en fin helhet og gir en behagelig velkomst hver gang du kommer hjem.

Stue – Lys, luftig og innbydende med utgang til balkong.
Stuen er et av leilighetens naturlige samlingspunkter og fremstår som et lyst, lekkert og svært trivelig oppholdsrom. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig dagslys og skaper en luftig og behagelig romfølelse. De lyse overflatene og den fine parketten gir rommet et moderne og harmonisk uttrykk, samtidig som det er enkelt å sette sitt eget preg på innredningen.
Rommet har en god og funksjonell utforming med rikelig plass til en stor og komfortabel sofagruppe, salongbord og tilhørende møbler. Her kan man skape en hyggelig TV-krok hvor familien kan samles til avslappende kvelder, gode samtaler eller koselige filmstunder.
I tilknytning til kjøkkenet er det god plass til et hyggelig spisebord, hvor man kan samle familie og venner til både hverdagsmiddager og festlige anledninger. Den åpne forbindelsen mellom stue og kjøkken gir en sosial og inkluderende atmosfære, hvor man enkelt kan være sammen selv om man holder på med ulike aktiviteter.
Fra stuen er det direkte utgang gjennom glassdør til den flotte, sørvendte balkongen. Dette skaper en fin forbindelse mellom inne- og uterommet og gir stuen en ekstra dimensjon i sommerhalvåret.
En herlig stue som kombinerer god plass, flotte lysforhold og en lun atmosfære – et rom det er lett å trives i!

Kjøkken – Stilrent HTH-kjøkken med gode arbeidsflater.
Det flotte kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har en praktisk vinkelutforming som gir gode arbeidsforhold og en effektiv utnyttelse av plassen. Her er det valgt en stilren og tidløs HTH-kjøkkeninnredning med slette, hvite fronter, som gir rommet et lyst og delikat uttrykk. Kjøkkeninnredningen har godt med skap- og benkeplass, slik at man får fine

oppbevaringsmuligheter til kjøkkenutstyr, servise og matvarer. De romslige arbeidsflatene gjør det enkelt å tilberede både raske hverdagsmåltider og større middager når familie og venner kommer på besøk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt oppvaskkum og ventilator over kokesonen. De integrerte hvitevarene bidrar til et ryddig og helhetlig uttrykk.
Den åpne løsningen mot stuen gjør kjøkkenet til en naturlig del av boligens sosiale oppholdsareal. Her kan man stå og lage mat samtidig som man har kontakt med gjester rundt spisebordet eller familien i sofagruppen.
Et lekkert og funksjonelt kjøkken hvor moderne design møter praktiske løsninger – perfekt for både hverdag og selskap!

Bad/vaskerom – Delikat og moderne med praktisk vaskesone.
Leiligheten har et pent og moderne baderom med gjennomførte materialvalg og en praktisk innredning. Badet fremstår som lyst og delikat, med flislagt gulv og baderomsplater på veggene som gir et stilrent og helhetlig uttrykk.
Baderomsinnredningen består av en hvit servantseksjon med romslige skuffer, som gir god plass til oppbevaring av håndklær, toalettartikler og andre nødvendigheter. Over servanten er det montert et speil med integrert belysning, som gir både godt arbeidslys og en hyggelig atmosfære.
Dusjsonen er utstyrt med glassvegg, som bidrar til et åpent og luftig preg. Videre har badet vegghengt toalett og behagelig gulvvarme, som gir ekstra komfort i hverdagen.
En særlig praktisk løsning er den egne vaskesonen som er skjult bak skyvedører med speilfronter. Her er det tilrettelagt for både vaskemaskin og tørketrommel, slik at klesvasken kan håndteres på en ryddig og plassbesparende måte. Speilfrontene bidrar samtidig til å gi rommet en ekstra følelse av lys og romslighet.
Dette er et flott og funksjonelt baderom som kombinerer moderne komfort med gode løsninger for hverdagens behov.

Hovedsoverom – Romslig og innbydende med god garderobeplass.
Hovedsoverommet er et lyst og behagelig rom med en fin utforming som gjør det enkelt å innrede til en lun og avslappende soveavdeling. Her er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, og rommet gir fine muligheter for å skape en personlig og harmonisk atmosfære.
Langs den ene veggen er det en stor garderobeløsning som sørger for rikelig med oppbevaringsplass til klær og andre personlige eiendeler. Dette gjør det enkelt å holde soverommet ryddig og organisert.
De pene overflatene og den lyse parketten bidrar til et delikat og tidløst uttrykk, og gir et godt utgangspunkt for ulike innredningsstiler.
Et hyggelig og romslig hovedsoverom hvor det ligger godt til rette for ro og avslapning.

Soverom 2 – Fleksibelt rom med mange muligheter.
Leilighetens andre soverom er et lyst og anvendelig rom som kan tilpasses ulike behov og livssituasjoner. Her er det plass til seng, garderobeløsning og skrivebord, noe som gjør rommet velegnet som både barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.
For den som arbeider hjemmefra, kan rommet innredes som et praktisk og skjermet kontor. Alternativt kan det fungere som et hyggelig gjesterom hvor familie og venner kan overnatte, eller som et koselig barnerom.
Rommet har samme gjennomgående pene materialvalg som leilighetens øvrige oppholdsrom, noe som skaper en fin og helhetlig stil.

Balkong – Herlig, sørvendt uteplass med gode solforhold
Fra stuen er det direkte utgang til en flott, sørvendt balkong, som gir leiligheten et ekstra oppholdsareal i den varme årstiden. Her kan man nyte gode solforhold, frisk luft og et hyggelig utsyn mot de grønne omgivelsene.
Balkongen har dekke i trevirke og er utformet med god plass til utemøbler og en komfortabel sittegruppe. Her kan man skape sin egen lille oase med blomster, grønne planter og hyggelige

detaljer som gjør uteplassen ekstra innbydende.
Se for deg rolige morgener med en kopp kaffe, avslappende ettermiddager i solen eller lange og hyggelige sommerkvelder med familie og venner. Balkongen blir en naturlig forlengelse av stuen og gir gode muligheter til å trekke utendørs når været tillater det.
En herlig uteplass som virkelig bidrar til økt bokvalitet og gjør leiligheten ekstra attraktiv!

Innvendig bod – Praktisk oppbevaringsplass
Leiligheten har en praktisk innvendig bod med adkomst fra gangen. Dette er en svært nyttig løsning som gir ekstra oppbevaringsplass til blant annet støvsuger, rengjøringsutstyr, sesongartikler og andre ting man ønsker å ha lett tilgjengelig, men ute av syne.

Boden bidrar til å gjøre hverdagen mer oversiktlig og gir gode muligheter for å holde de øvrige rommene ryddige og innbydende.
Ekstern sportsbod – God plass til ekstra lagring.
I tillegg til den innvendige boden disponerer leiligheten en ekstern sportsbod på 5 m², beliggende som endebod i en bodrekke i første etasje. Boden er oppført i 2025 og gir verdifull ekstra lagringsplass.

Her er det gode muligheter for oppbevaring av blant annet sykler, sportsutstyr, utemøbler og sesongbaserte eiendeler.

Parkering.
Leiligheten har fast, seksjonert parkeringsplass, noe som er en praktisk og attraktiv kvalitet i hverdagen. Her har man en forutsigbar parkeringsløsning i tilknytning til boligen.

Oppsummert.
Kleivåsveien 4E er en lekker, moderne og lettstelt selveierleilighet fra 2025, som byr på mange attraktive kvaliteter. Her får du en gjennomgående god standard, en lys og sosial stue- og kjøkkenløsning, to fine soverom, et delikat baderom med praktisk vaskesone og gode oppbevaringsmuligheter.
Den sørvendte balkongen, den faste parkeringsplassen og den rolige beliggenheten på Hogsnes/Vear gjør dette til en bolig som passer for mange ulike kjøpergrupper.

Her kan du flytte rett inn og glede deg over en komfortabel hverdag i en nyere og innbydende leilighet!

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Beliggenhet – Attraktivt og familievennlig boligområde på Hogsnes/Vear.
Leiligheten har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i et nyere og veletablert boligområde på Hogsnes/Vear i Tønsberg kommune. Her bor man i rolige, grønne og naturskjønne omgivelser, med en fin kombinasjon av landlig atmosfære og nærhet til det meste man trenger i hverdagen. Området er spesielt attraktivt for dem som ønsker å bo i fredelige omgivelser, samtidig som både Tønsberg sentrum, skoler, barnehager, butikker og et rikt utvalg av fritidsaktiviteter ligger innen kort rekkevidde.

Nabolaget er preget av nyere boligbebyggelse, hyggelige grøntområder og omkringliggende skogsområder som gir en luftig og trivelig atmosfære. Her er det lite gjennomgangstrafikk og gode muligheter for å nyte en rolig hverdag. De grønne omgivelsene og nærheten til naturen gjør dette til et flott sted å bosette seg, enten man er barnefamilie, førstegangskjøper eller ønsker en lettstelt bolig i et attraktivt og velfungerende bomiljø.

Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.
For den som setter pris på friluftsliv og naturopplevelser, har området svært mye å by på. Fra boligen er det kort vei til flotte skogsområder med turstier som inviterer til både korte spaserturer, lengre turer og hyggelige naturopplevelser gjennom hele året. Her kan man starte dagen med en frisk morgentur, ta med familien på søndagstur eller nyte rolige ettermiddager i grønne omgivelser.
En av områdets store kvaliteter er nærheten til vakre Vestfjorden, hvor man finner flotte muligheter for både bading, rekreasjon og turer langs sjøen. Den populære kyststien byr på naturskjønne opplevelser med utsyn mot fjorden og det vakre kystlandskapet. På varme sommerdager er det deilig å kunne ta turen ned til sjøen for et forfriskende bad eller bare nyte solen og den friske sjøluften.
Populære Sandodden badeplass ligger også innen kort rekkevidde og er et yndet utfartssted i sommerhalvåret. Her kan både store og små nyte late sommerdager ved vannet, og nærheten til fjorden tilfører området en ekstra kvalitet.

Skoler, barnehager og et trygt oppvekstmiljø.
Hogsnes/Vear er et attraktivt område for barnefamilier, med gode oppvekstvilkår og kort vei til både skoler og barnehager. Hogsnes barnehage og Sigridløkka barnehage ligger begge innen gangavstand, noe som gjør levering og henting enkelt i en travel hverdag.
For skolebarna er det kort vei til både Vear barneskole og Vear ungdomsskole. Muligheten for å gå eller sykle til skolen er en stor fordel for familier med barn, og bidrar til en praktisk og oversiktlig hverdag. Nærområdet byr også på hyggelige møteplasser hvor barna kan leke, være aktive og knytte vennskap.

Et rikt utvalg av idretts- og fritidsaktiviteter.
For den aktive familien finnes det et godt utvalg av idretts- og fritidstilbud i nærområdet. Hogsnes nærmiljøanlegg er et populært samlingspunkt med muligheter for ballspill, lek og ulike aktiviteter. Her kan barn og ungdom møtes til både organisert og uorganisert aktivitet. Vearhallen er et annet viktig samlingspunkt i lokalmiljøet, med idrettshall og et variert aktivitetstilbud. I området finnes også fotballbaner, klatremuligheter og lysløype, som gir gode rammer for en aktiv fritid gjennom store deler av året.
For golfinteresserte ligger Vestfold Golfklubb en kort kjøretur unna. Golfklubben har et flott baneanlegg i naturskjønne omgivelser og byr på gode muligheter for både trening og hyggelige golfrunder.

Daglige servicetilbud innen kort rekkevidde.
Selv om boligen ligger fredelig og tilbaketrukket, har man enkel tilgang til det meste man trenger i hverdagen. Kiwi Vear ligger i gangavstand og gjør det lettvint å handle dagligvarer. I samme nærområde finner man også Vitusapotek og post i butikk, noe som bidrar til en praktisk og komfortabel hverdag.
Ønsker man et større utvalg av butikker og servicetilbud, ligger både Meny Jarlsberg og Foyn Senteret en kort kjøretur unna. Her finner man gode handlemuligheter og et variert utvalg av varer og tjenester.
Kort vei til Tønsberg sentrum og gode kommunikasjonsmuligheter
Beliggenheten gir også enkel tilgang til Tønsberg sentrum, som ligger kun rundt ti minutters kjøretur fra boligen. Her kan man glede seg over et levende og sjarmerende bymiljø med et rikt utvalg av butikker, hyggelige kaféer, restauranter, kulturtilbud og andre sentrumsfasiliteter. Tønsbergs populære bryggeområde er et naturlig samlingspunkt, spesielt i sommerhalvåret, med yrende folkeliv, uteserveringer og en herlig maritim atmosfære. Her kan man nyte gode måltider ved vannkanten, spasere langs bryggen eller oppleve byens mange arrangementer og

kulturtilbud.
For pendlere er beliggenheten også gunstig. Bussholdeplass i Gullvingeveien ligger en kort spasertur fra boligen, med bussforbindelser mot Tønsberg sentrum. Tønsberg stasjon nås på omtrent ti minutter med bil og gir gode muligheter for videre reiser med tog. Sandefjord lufthavn Torp ligger cirka 23 minutters kjøretur unna, noe som er praktisk for dem som reiser mye.

Et godt sted å bo – med både naturen og byen innen rekkevidde.
Hogsnes/Vear er et område som kombinerer mange av kvalitetene man ønsker seg i en moderne og komfortabel hverdag. Her får man gleden av et rolig og hyggelig boligmiljø, flotte naturområder, nærhet til sjøen og et bredt utvalg av servicetilbud og fritidsaktiviteter.
Dette er en beliggenhet som passer like godt for unge etablerere som for barnefamilier og voksne som ønsker en lettstelt bolig i fredelige omgivelser. Med kort vei til både skog, sjø og Tønsberg sentrum ligger alt til rette for en trivelig hverdag med høy bokvalitet.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Det er flere barnehager i nærområdet. Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon
For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

Byggemåte
Leiligheten er en del av boligprosjektet Firenga på Hogsnes/Vear, oppført av OBOS Block Watne. Boligen er bygget etter moderne byggemetoder og med materialvalg som gir et gjennomgående lyst og tidsriktig uttrykk. Bygget er prosjektert i henhold til byggteknisk forskrift TEK17, med vekt på blant annet energieffektivitet, ventilasjon og lydisolering.

Bygning og utvendig konstruksjon.
Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i trebindingsverk og utvendig trekledning som er beiset fra fabrikk. Taket er tekket med grå, dobbeltkrum takstein, mens flate tak over inngangspartier har membrantekking.
Vinduer og balkong-/terrassedører er levert med energispareglass med argongass mellom glassene. Vinduer, karmer og dører er utført i klassisk hvit farge, noe som gir et helhetlig og tidløst uttrykk.

Utvendige trapper og tilhørende rekkverk er utført med blant annet impregnerte trematerialer og galvaniserte trinn.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for oppføring av seksmannsbolig den 28.04.2025. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.
Brukstillatelse/ferdigattest er datert 28.04.2025

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd B.

TV/Internett/Bredbånd
Internett fra Telenor og TV fra T-we.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Styret skal underrettes skriftlig om alle leieforhold med leietakers navn og kontaktinformasjon.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse (konsentrert småhusbebyggelse). Eiendommen er regulert i henhold til detaljregulering for Firingen (plan-ID 3905 20150128), vedtatt 19.06.2019 med planendring vedtatt 09.05.2025, og er plassert innenfor feltene BK1 og BK10.

I henhold til planbestemmelsene § 3.12 og § 9.1 skal renovasjon løses som fellesanlegg med nedgravde eller delvis nedgravde containere innenfor bestemmelsesområder (#1 - #7). Areal som benyttes til renovasjon skal skilles ut som egen eiendom og være felles eid av de aktuelle feltene, jf. § 10.3.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (plan-ID 3905 99010), vedtatt 03.04.2024. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Ved motstrid mellom arealplaner gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner, jf. § 2. Der eldre arealplaner har samsvarende arealformål med arealdelen, skal detaljer i den eldre arealplanen som naturlig hører til hovedformålet gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Eiendommen berøres av hensynssone H310 - Ras- og skredfare i kommuneplanens arealdel.

I henhold til kommuneplanens bestemmelser § 74 er det ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H310 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt. Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor områder angitt som faresoner skal det foretas undersøkelse av den aktuelle faren og redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig

sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

Planer i området:
- Endring av detaljregulering for Firingen (plan-ID 3905 20150128, saksnummer 052/25) - status: vedtatt

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Formuesverdi er ikke mottatt fra Skatteetaten eller selger pga at boligen ern nyoppført.
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ingen styregodkjenning.

Eier
Terese Hauge Smevold

Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3905/46/97/22:
28.10.1965 - Dokumentnr: 504189 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: GNR. 48, BNR. 2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 46 BNR: 97

28.10.1965 - Dokumentnr: 504190 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3905 GNR: 48 BNR: 9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 46 BNR: 97

15.12.1965 - Dokumentnr: 9000339 - Jordskifte
Grensegangssak
Opprinnelig dok nr 504908/1965 fra TØNSBERG TINGRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 46 BNR: 97

23.07.1985 - Dokumentnr: 9000189 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv
Opprinnelig dok nr 11757/1985 fra TØNSBERG TINGRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 46 BNR: 97

19.10.1989 - Dokumentnr: 17439 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 46 BNR: 97

20.01.2022 - Dokumentnr: 77036 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: LEDE AS
ORG.NR: 979 422 679
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 46 BNR: 97

16.09.2022 - Dokumentnr: 1037326 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: TØNSBERG KOMMUNE
ORG.NR: 921 383 681
Rettighetshaver allmennheten
Adkomstrett til fots
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 46 BNR: 97

20.10.2022 - Dokumentnr: 1190369 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: TØNSBERG KOMMUNE
ORG.NR: 921 383 681
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TØNSBERG KOMMUNE
ORG.NR: 921 383 681

20.10.2022 - Dokumentnr: 1190369 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighetshaver: TØNSBERG KOMMUNE
ORG.NR: 921 383 681
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TØNSBERG KOMMUNE
ORG.NR: 921 383 681

17.10.2022 - Dokumentnr: 1169912 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 22
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 78/2576

Seksjoneringsbegjæring tinglyst 17.10.2022. Eiendommen er oppdelt i 34 boligseksjoner (snr. 1–34) med samlet sameiebrøk 2576/2576. Seksjon 22 har sameiebrøk 78/2576. Samtlige seksjoner er registrert med tilleggsareal i bygning (sportsbod), og utearealer er fellesareal.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er

heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. 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. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon, kr 39 000,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke, kr 25 000,-
Oppgjørshonorar, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900,-
Visningshonorar kr 3 500,-
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 4 800,-
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 5 138,-
Eierskiftegebyr, kr 6 725,-

Totalt, kr 116 368,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Pål Henning Strandskog den 09.10.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger kjøpte boligen i 2025 og har bebodd eiendommen de siste 12 månedene. Egenerklæringsskjemaet er signert 30.09.2026.

Selger opplyser at det ikke er kjennskap til feil eller skader på bad eller øvrige våtrom. I 2025 ble speilet på badet skiftet av OBOS Block Watne som følge av en feil ved det opprinnelige speilet. Utskiftingen ble dekket av OBOS. Det er opplyst at dokumentasjon på badets oppbygging foreligger.

Selger har ikke kjennskap til feil eller skader knyttet til tak, yttervegger, vinduer, dører, fukt, lekkasjer, råte eller setningsskader. Det er heller ikke opplyst om problemer med skadedyr eller sjenerende insekter.

Når det gjelder tekniske installasjoner, opplyser selger at det ikke er kjennskap til feil eller skader på vann- og avløpsanlegg, ventilasjon, øvrige tekniske installasjoner eller det elektriske anlegget. Det er heller ikke opplyst om utførte arbeider på disse anleggene.

Selger kjenner ikke til kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen, eller planlagte endringer i nærområdet som kan påvirke eiendommen. Det er heller ikke kjennskap til konflikter i sameiet eller planer og vedtak som kan medføre økte fellesutgifter eller andre kostnader.

Norgespris: Selger har bestilt Norgespris på strøm. Ordningen følger boligen ved eierskifte, og ny eier vil være bundet av avtalen ut bindingstiden.

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Elisabeth Øritsland Osvoll
Eiendomsmegler
Telefon: 950 90 604
E-post: elisabeth.osvoll@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Sandefjord
Postboks 216
3201 SANDEFJORD
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Bygget er oppført i moderne og stilren trearkitektur, med gjennomtenkte materialvalg og en harmonisk fargesammensetning som gir bebyggelsen et elegant og tidløst uttrykk.



Leiligheten har adkomst via et overbygget inngangsparti. Overbygget gir god skjerming mot vær og vind, og gjør inngangspartiet til et praktisk og trivelig område som kan benyttes store deler av året.



Allerede ved inngangen ønskes du velkommen inn i en lys, delikat og innbydende entré, som gir et flott førsteinntrykk av leiligheten. Rommet har et pent og praktisk flislagt gulv som både er slitesterkt og enkelt å holde rent.



Entréen er innredet med en romslig og funksjonell garderobeløsning med både skuffer og plass til hengende klær, som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Her kan yttertøy, sko og annet tilbehør organiseres på en ryddig og oversiktlig måte.



Stuen er et lyst, luftig og svært innbydende oppholdsrom, hvor store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig dagslys og skaper en herlig romfølelse. De delikate fargevalgene og den pene parketten gir rommet et moderne og harmonisk uttrykk.



De lyse overflatene og den fine parketten gir rommet et moderne og harmonisk uttrykk, samtidig som det er enkelt å sette sitt eget preg på innredningen.



Fra stuen er det direkte utgang til en herlig, sørvendt og solrik balkong, som blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Her kan man nyte gode solforhold, frisk luft og et hyggelig utsyn mot de grønne og rolige omgivelsene.



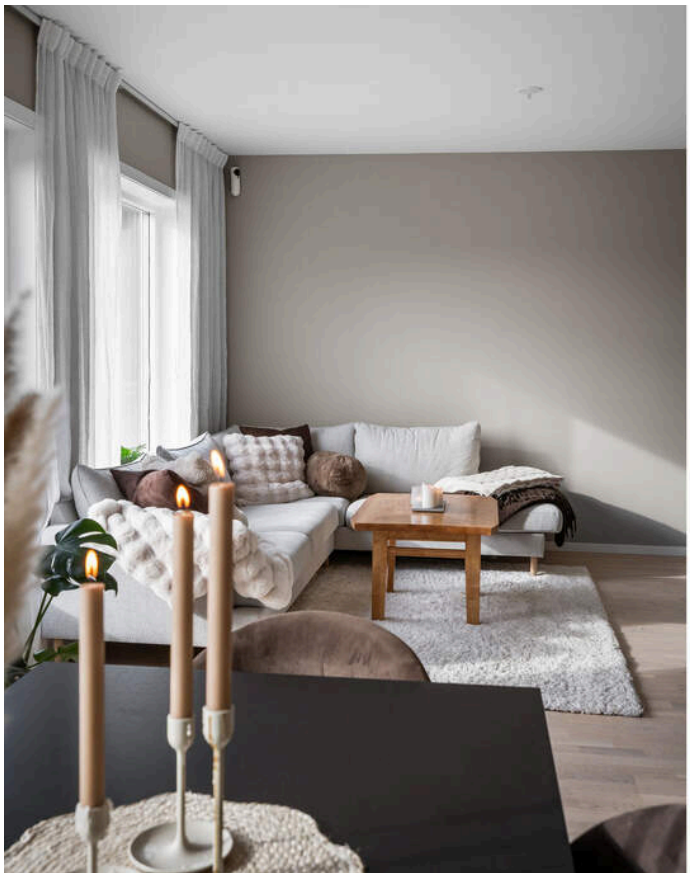
Den direkte adkomsten fra stuen gir en fin forbindelse mellom inne- og uterommet, og gjør det enkelt å trekke ut på balkongen når solen titter frem. En flott uteplass som innbyr til avslapning, hyggelige sommerdager og lange, lune kvelder!



Sofadelen kan innredes med en romslig sofa, salongbord og tilhørende møbler, hvor man kan nyte rolige kvelder foran TV-en eller samle familie og venner til hyggelige stunder.



Her kan man synke ned i sofaen etter en lang dag, nyte en god film eller bare slappe av med en kopp kaffe og en god bok. Med myke puter, lune pledd og stemningsfull belysning kan man enkelt skape en ekstra koselig atmosfære.





Sofadelen kan innredes med en romslig sofa, salongbord og tilhørende møbler, hvor man kan nyte rolige kvelder foran TV-en eller samle familie og venner til hyggelige stunder.



Her er det rikelig med plass til både en stor og komfortabel sofagruppe og et hyggelig spisebord, slik at man får fine soner for både avslapning og sosialt samvær.



Spiseplassen får en naturlig plass i tilknytning til den åpne kjøkkenløsningen, noe som skaper en sosial og inkluderende atmosfære. Her kan man dekke til hyggelige middager og invitere gode venner til en koselig kveld rundt bordet.



Den åpne forbindelsen mellom stue og kjøkken gir en fin flyt mellom rommene og understreker den luftige følelsen. Store vindusflater sørger for godt lysinnslipp og bidrar til at oppholdsrommet oppleves både romslig og behagelig.



Leiligheten har et lekkert, moderne og svært innbydende HTH-kjøkken, som kombinerer tidløst design med praktiske og gjennomtenkte løsninger. Her er det lagt vekt på både estetikk og funksjonalitet.



Den stilrene kjøkkeninnredningen har slette, hvite fronter som gir et lyst, delikat og elegant uttrykk. De rene linjene og den harmoniske fargesammensetningen skaper et moderne kjøkkenmiljø som passer perfekt sammen med leilighetens øvrige interiør.



Kjøkkenet byr på rikelig med skap- og benkeplass, noe som gir svært gode oppbevaringsmuligheter til servise, glass, kjøkkenredskaper og matvarer. Den praktiske vinkelutformingen sørger for en naturlig og effektiv arbeidsflyt.



Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt oppvaskkum og ventilator over kokesonen. De integrerte hvitevarene er pent tilpasset innredningen og bidrar til et ryddig og helhetlig uttrykk.



Leiligheten har et pent og moderne baderom med gjennomførte materialvalg og en praktisk innredning. Badet fremstår som lyst og delikat, med flislagt gulv og baderomsplater på veggene som gir et stilrent og helhetlig uttrykk.



En særlig praktisk løsning er den egne vaskesonen som er skjult bak skyvedører med speilfronter. Her er det tilrettelagt for både vaskemaskin og tørketrommel, slik at klesvasken kan håndteres på en ryddig og plassbesparende måte.



Baderomsinnredningen består av en hvit servantseksjon med romslige skuffer, som gir god plass til oppbevaring av håndklær, toalettartikler og andre nødvendigheter. Over servanten er det montert et speil med integrert belysning.



Hovedsoverommet er et behagelig rom med en fin utforming som gjør det enkelt å innrede til en lun og avslappende soveavdeling. Langs den ene veggen er det en stor garderobeløsning som sørger for rikelig med oppbevaringsplass til klær



Her er det god plass til å henge opp både kjoler, skjorter, jakker og andre plagg, mens de praktiske skuffene gir fin oppbevaringsplass til mindre klesplagg og personlige eiendeler.



En ekstra flott kvalitet ved soverommet er at det også er god plass til å innrede en egen hjemmekontorplass med skrivebord og kontorstol. Dette er en praktisk og fleksibel løsning for deg som har behov for å arbeide hjemmefra.



Gjennomførte detaljer med glassplater og organisatoriske skuffeinnsatser.



Soverom 2 egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.



Rommet har vindu mot rolige omgivelser og plass til seng og garderobeskap.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Fasaden til seksmannsboligen med sameiets felles lekeplass og grøntarealer rett utenfor.



Tilhørende ekstern sportsbod merket nummer 22 i felles bodrekke oppført i 2025.



Firenga er et nyetablert og rolig boligfelt med trygge omgivelser og lite trafikk.



Nabolaget er preget av nyere boligbebyggelse, hyggelige grøntområder og omkringliggende skogsområder som gir en luftig og trivelig atmosfære. Her er det lite gjennomgangstrafikk og gode muligheter for å nyte en rolig hverdag.



En av områdets store kvaliteter er nærheten til vakre Vestfjorden, hvor man finner flotte muligheter for både bading, rekreasjon og turer langs sjøen. Den populære kyststien byr på naturskjønne opplevelser med utsyn mot fjorden og det vakre kystlandskapet



Hogsnes er et attraktivt område for barnefamilier, med gode oppvekstvilkår og kort vei til både skoler og barnehager. Hogsnes barnehage og Sigridløkka barnehage ligger begge innen gangavstand, noe som gjør levering og henting enkelt i en travel hverdag.



Hogsnes er et område som kombinerer mange av kvalitetene man ønsker seg i en moderne og komfortabel hverdag. Her får man gleden av et rolig og hyggelig boligmiljø, flotte naturområder, nærhet til sjøen og et bredt utvalg av fritidsaktiviteter.

KLEIVÅSVEIEN 4E

Nabolaget Hogsnes - vurdert av 81 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Gullvingeveien Linje 130, N130	**6 min** 0.5 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	**10 min** 5.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	**23 min**

SKOLER

Vear skole (1-7 kl.) 319 elever, 21 klasser	**11 min** 1 km
Vear ungdomsskole (8-10 kl.) 184 elever, 17 klasser	**12 min** 1.1 km
Melsom videregående skole 180 elever, 10 klasser	**9 min** 5.4 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	**11 min** 6.4 km

> «Fint og rolig boområde med nærhet til mange turmuligheter og Vestfjorden»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

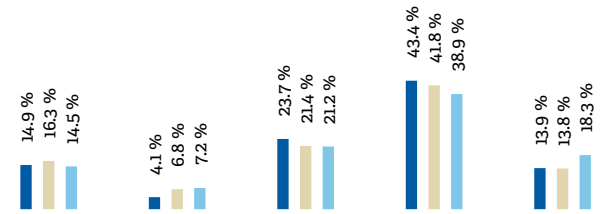
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hogsnes	1 324	630
Vear	4 170	1 745
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hogsnes barnehage (1-5 år) 118 barn	**5 min** 0.4 km
Velle Sigridløkka barnehage (1-6 år) 48 barn	**10 min** 0.8 km
Ekely barnehage (1-6 år) 92 barn	**20 min** 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vear Post i butikk, PostNord	**10 min** 0.8 km
Meny Jarlsberg PostNord	**5 min** 2.6 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. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

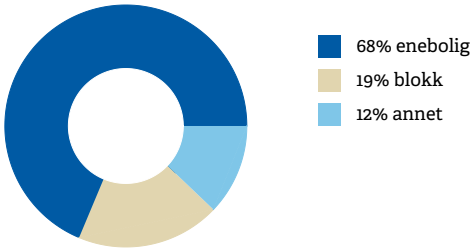
TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

SPORT

Hogsnes nærmiljøanlegg Ballspill, fotball	**3 min** 0.3 km
Sommerfuglveien Balløkke Ballspill	**10 min** 0.9 km
Sporty24 Vear	**14 min**
Sporty24 Sem	**9 min**

BOLIGMASSE



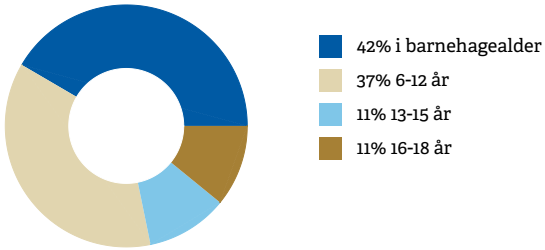
«Flyttet hit for litt siden, men trives godt og liker utsikten og omgivelsene.»

Sitat fra en lokalkjent

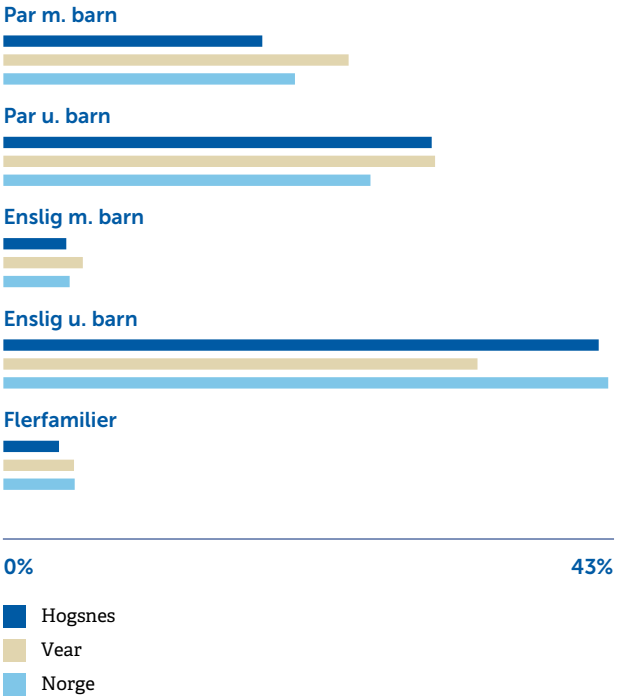
VARER/TJENESTER

Foyn Senteret	**11 min**
Vitusapotek Vear	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

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.



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 30.09.2026

Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG

Telefon: 90725905

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	46	**Bruksnr.**	97	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	22
Adresse	Kleivåsveien 4E, 3173 VEAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

Selger må selv gi opplysninger om beliggenhet, alder og eventuelt varsler/pålegg i forbindelse med private vann - og avløpsanlegg. Samt om det finnes en septiktank på eiendommen.

Har eiendommen en registrert septiktank blir den tømt annet hvert år via kommunens tømmeordning. Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**46**	**97**	**0**	**22**	Kleivåsveien 4E, 3173 VEAR

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	8750.37m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	8750.68m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

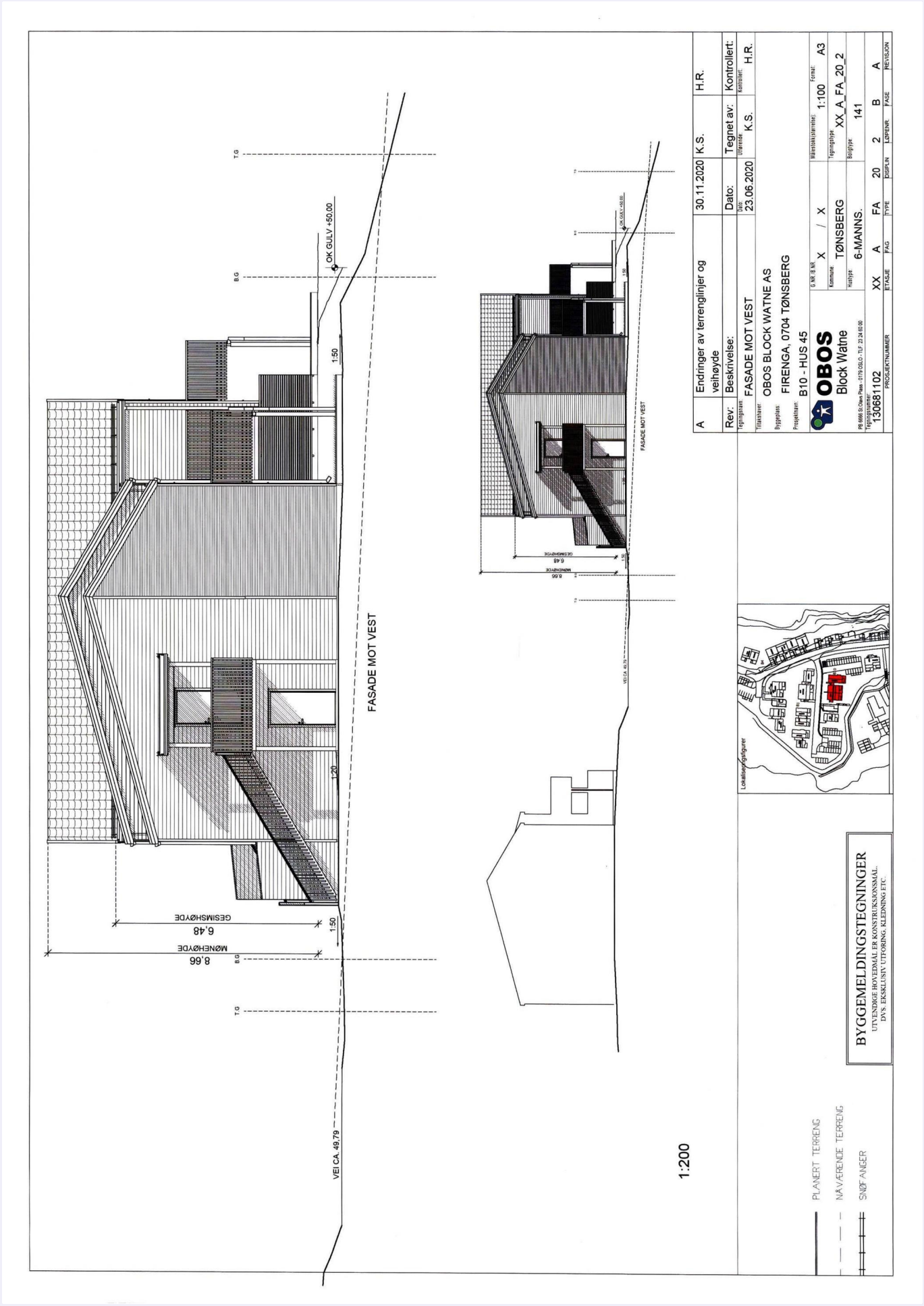
Ja

3905 20150128 Firingen

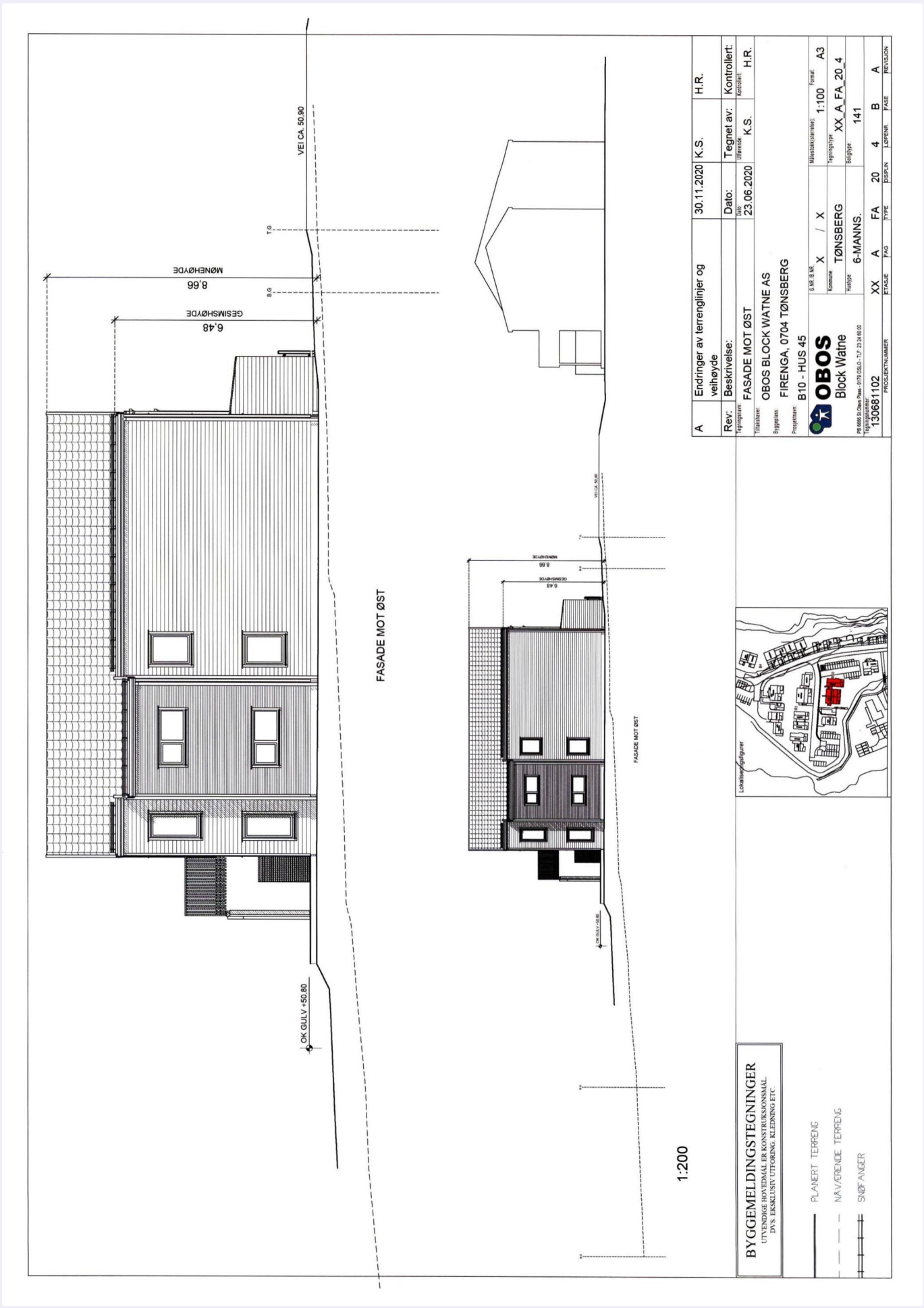
KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

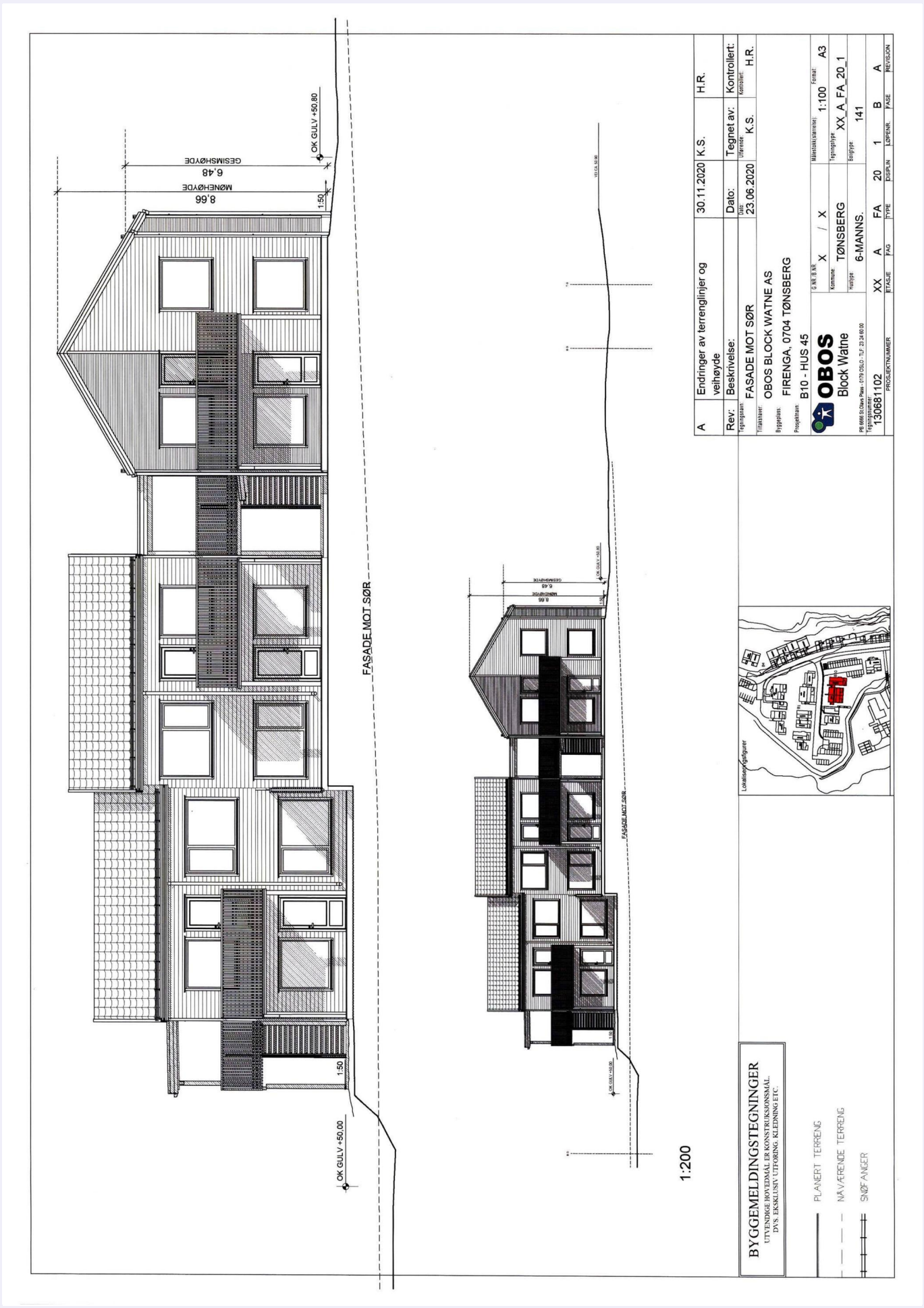
Vedlegg: Kommunalinformasjon



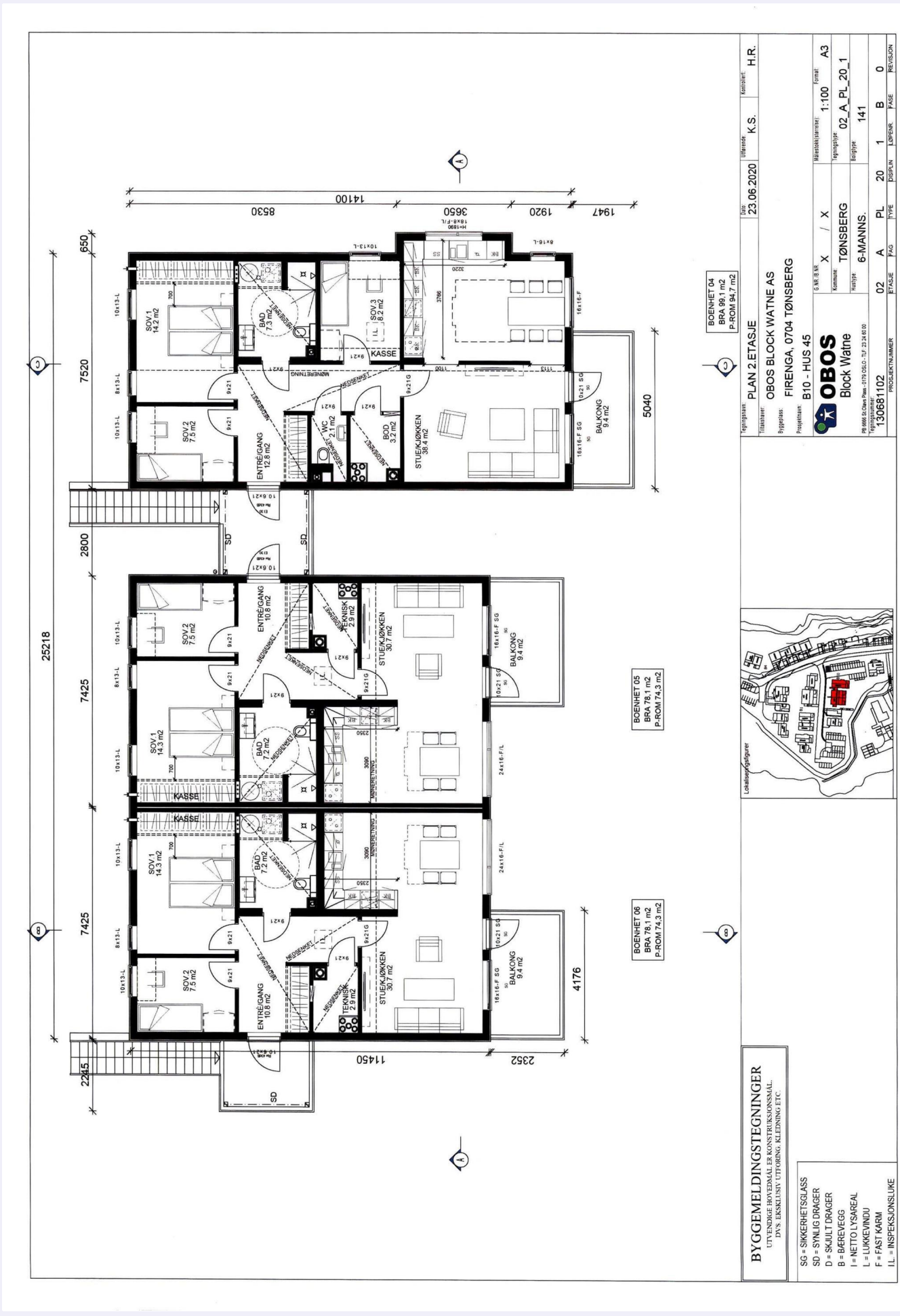
Vedlegg: Kommunalinformasjon



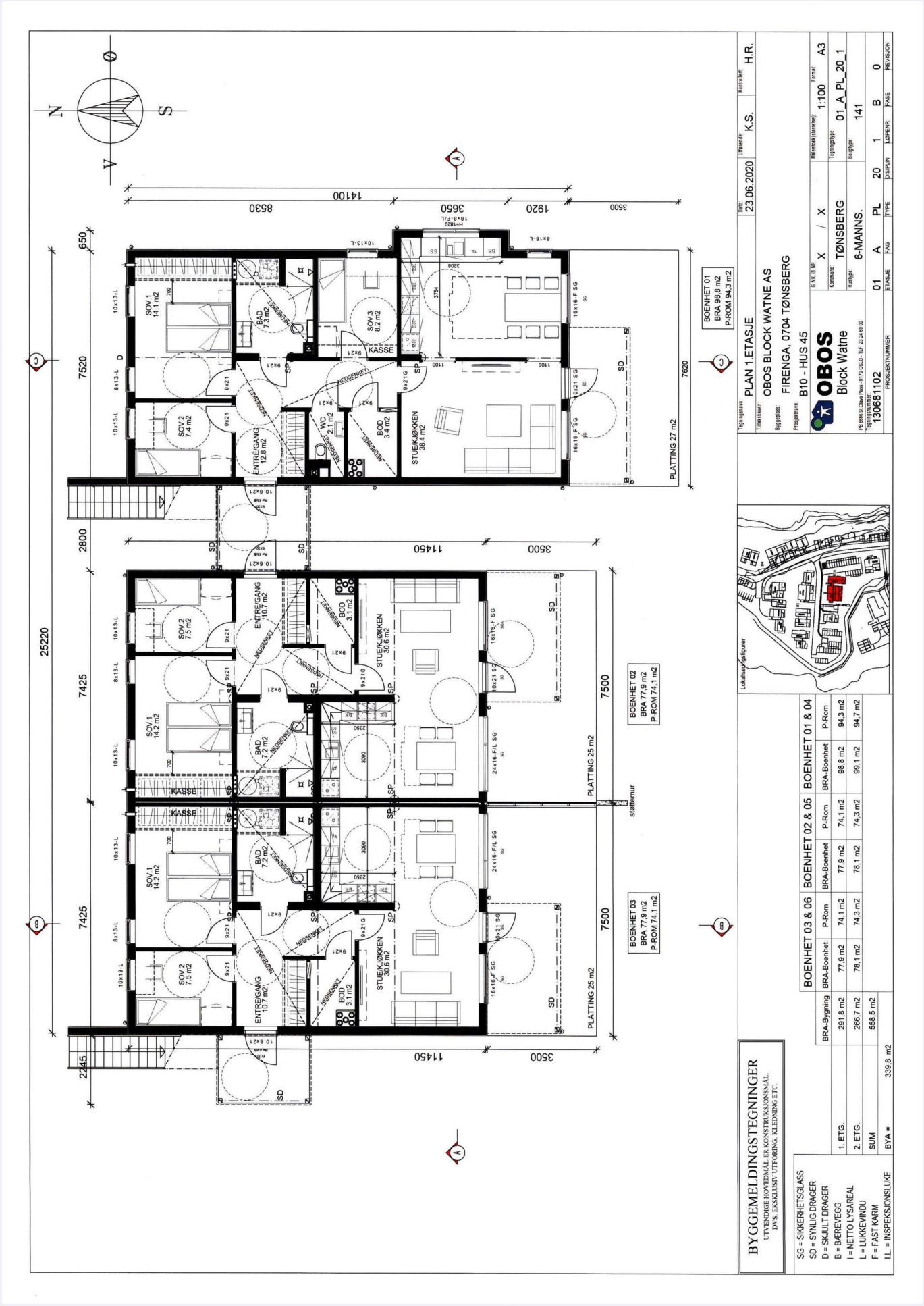
Vedlegg: Kommunalinformasjon



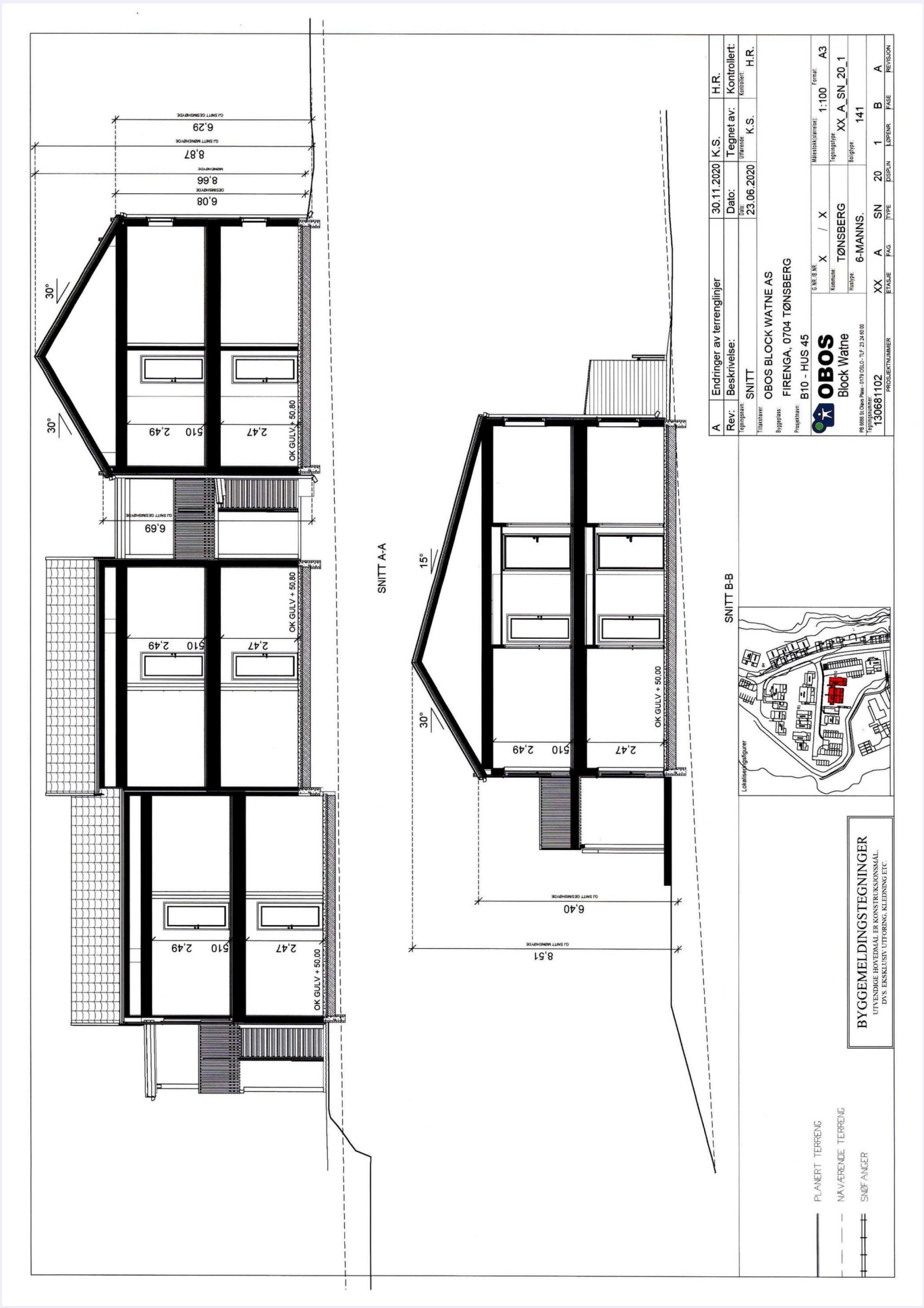
Vedlegg: Kommunalinformasjon



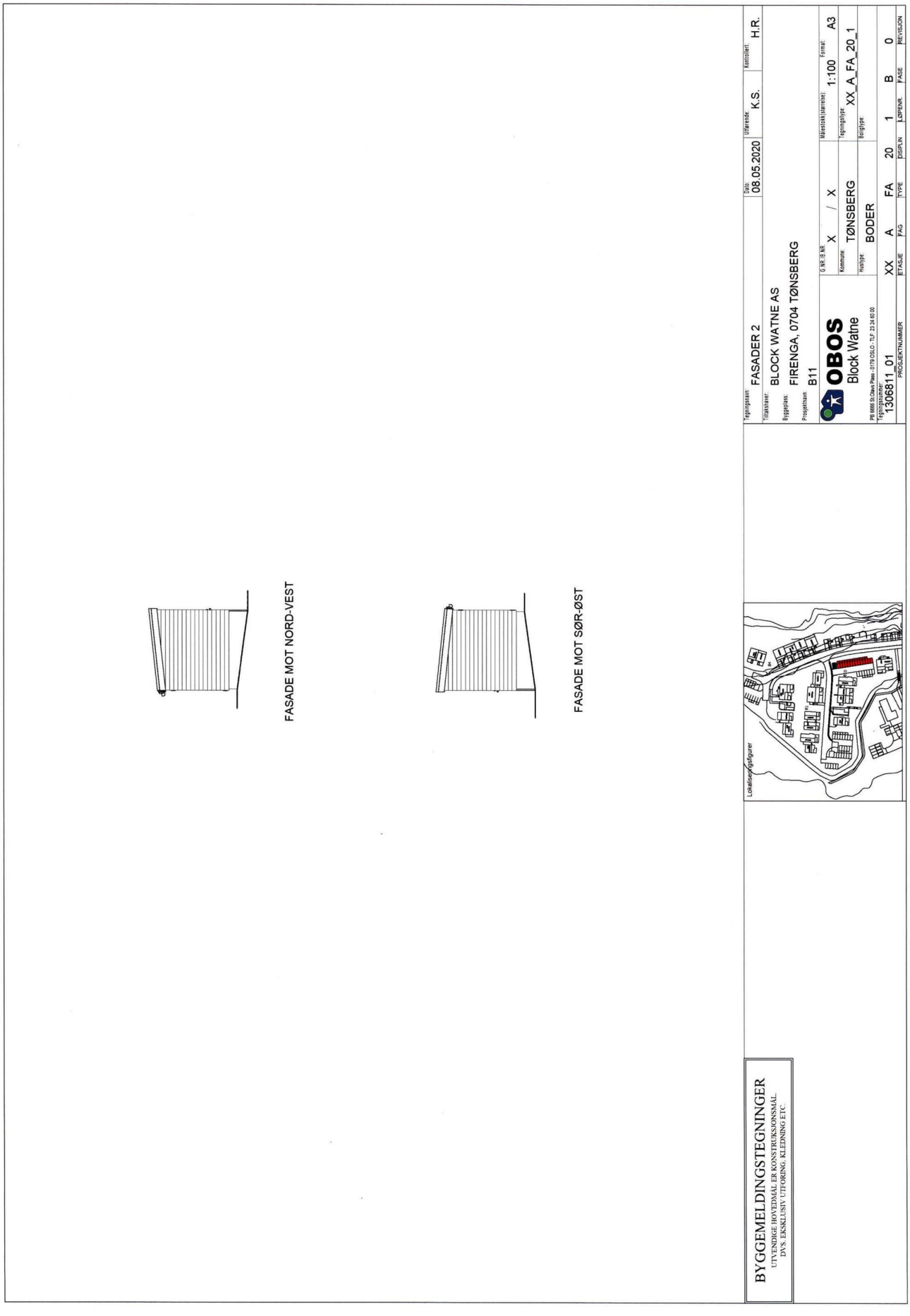
Vedlegg: Kommunalinformasjon



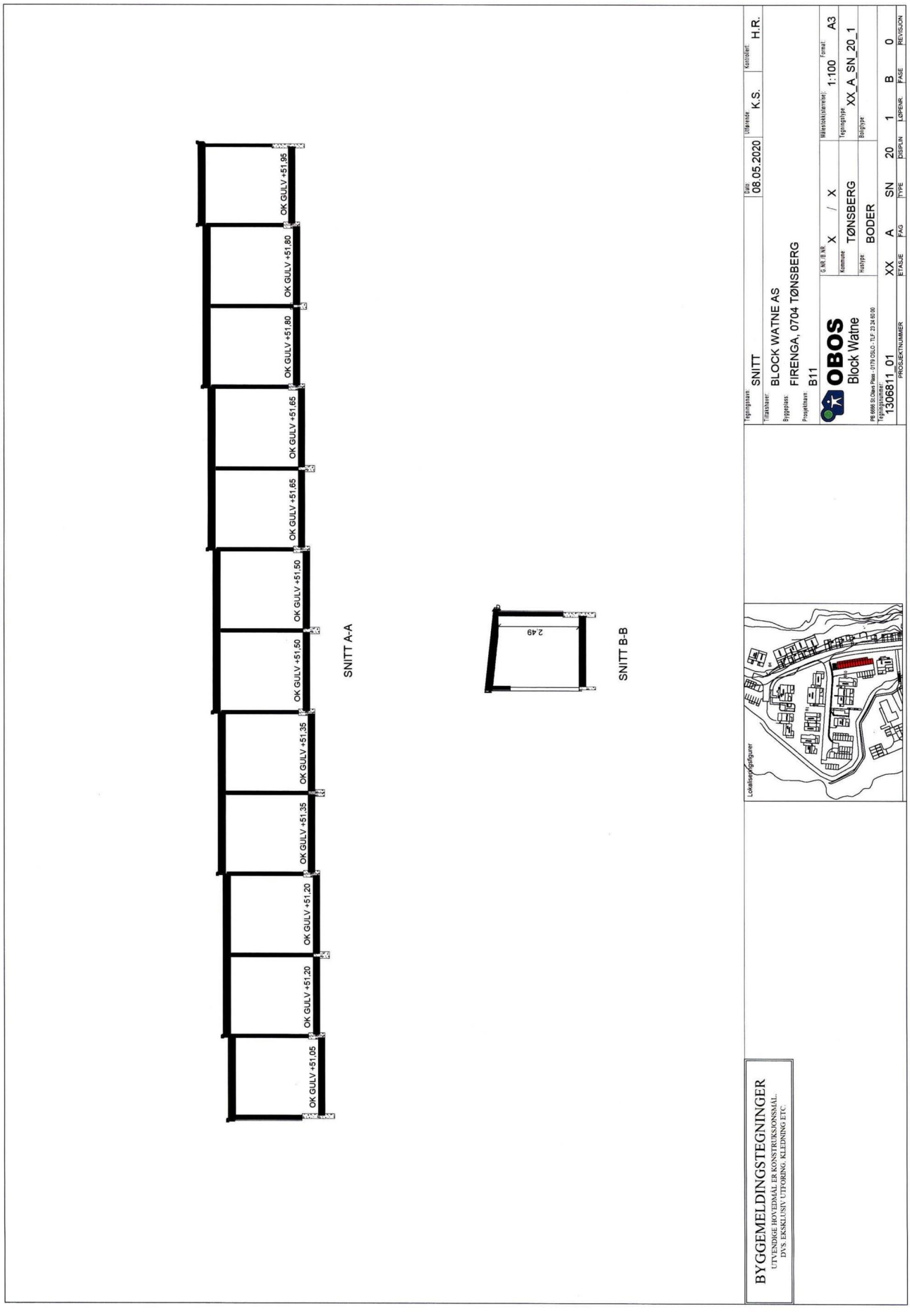
Vedlegg: Kommunalinformasjon



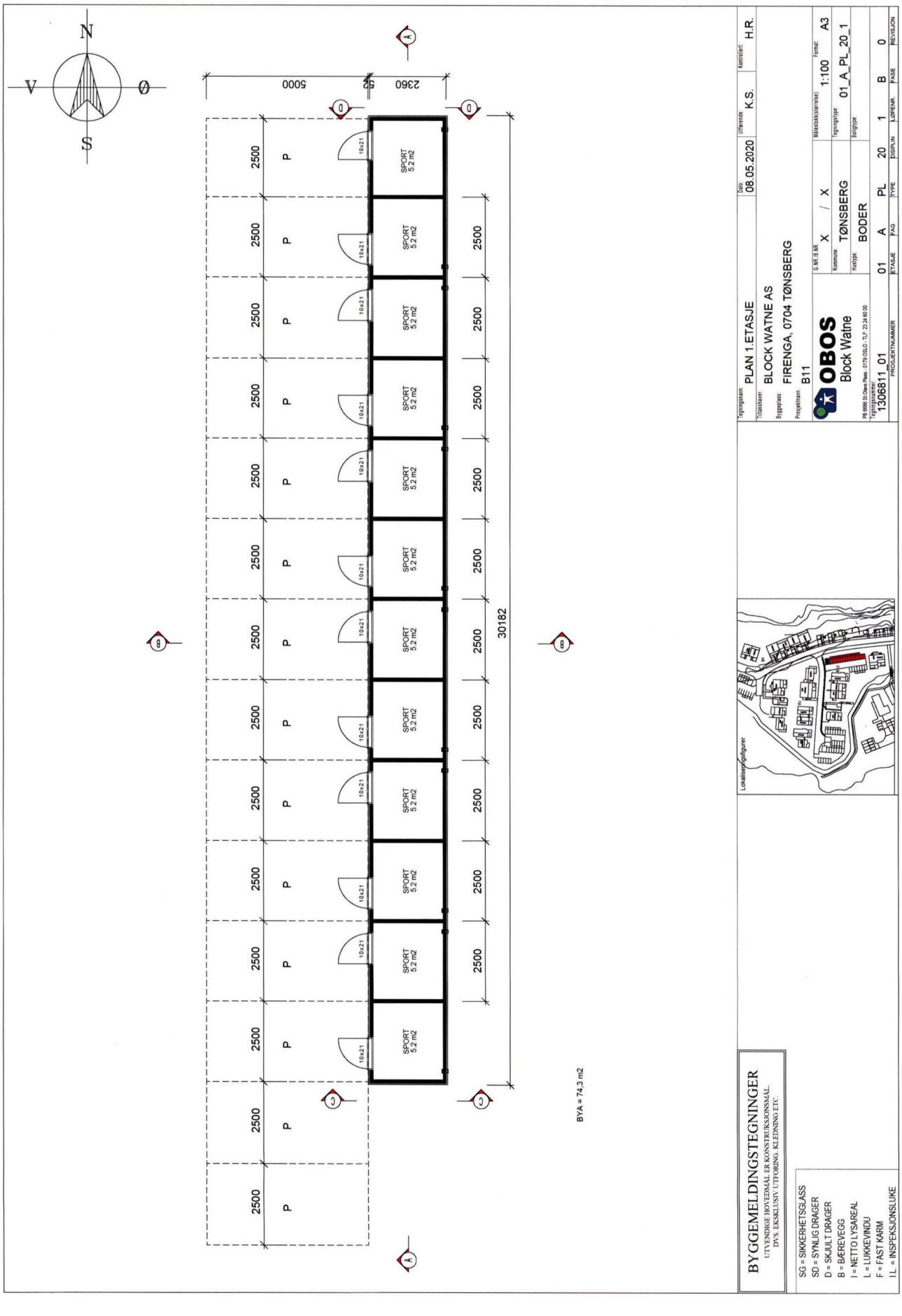
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Solbjørg Mathisen
Direkte telefon:

JpID: 25/47931

Vedtaksdato	Vedtaksnummer
28.04.2025	575/25

Obos Block Watne avd Viken Vest
Bj. Bjørnsonsgt. 110 6666 St. Olavs plass
3044 DRAMMEN

Kleivåsveien 4 A-E - 46/97 - (46/27) - oppføre seksmannsbolig - ferdigattest

Søker			
Obos Block Watne avd Viken Vest	Bj. Bjørnsonsgt. 110 6666 St. Olavs plass	3044	DRAMMEN

Tiltakshaver			
Obos Block Watne As	Postboks 6666 St. Olavs plass	0129	Oslo

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for følgende tiltak:

Gårdsnr.	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
46	97		17, 18, 19, 20, 21, 22

Bygningsnummer: 301057181

Bruksenhet:
Kleivåsveien 4 A – seksjonsnr.17 - H0101
Kleivåsveien 4 B – seksjonsnr.18 - H0101
Kleivåsveien 4 C – seksjonsnr.20 - H0201
Kleivåsveien 4 C – seksjonsnr.21 - H0202
Kleivåsveien 4 D – seksjonsnr.19 - H0101
Kleivåsveien 4 E – seksjonsnr.22 - H0201

Bygningstype: Seksmannsbolig og boder

Tiltakstype: Nybygg

Arkivsaksnummer: 25/8947 og 20/26841

Vedtaksnummer:

DPB 509/21	Ett-trinns tillatelse
DPB 244/25	Midlertidig brukstillatelse for Kleivådveien 4 A, seksjon 17
DPB 575/25	Ferdigattest

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Tønsberg	28.04.2025	Solbjørg Mathisen *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

VEDTEKTER

FOR

FIRENGA 1 SAMEIE

Vedtektene er vedtatt i forbindelse med seksjonering.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Firenga 1 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 34 boligseksjoner på eiendommen gnr. 46, bnr. 97 i Tønsberg kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet (seksjon) består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Privat uteareal
- Bod

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) 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.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

En parkeringsplass er seksjonert til den enkelte seksjonen. Resterende parkeringsplasser innenfor sameiets, disponeres som gjesteplasser.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm 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.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg 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.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2 til 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) 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 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 seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister så fremt sameiet er registrert i Foretaksregisteret.

11-3 Rett og plikt til medlemskap i Firenga Huseierforening
Sameiet har rett og plikt til medlemskap i Firenga Huseierforening. Foreningen skal forvalte og vedlikeholde felles utomhusarealer innenfor hele planområdet Firenga med randsoner og alle tekniske innretninger og utstyr, park, andre grøntarealer/beplantning, veier, belysning, lekeplasser, lekeområder/akebakke, møteplasser, fellesinnretninger og teknisk infrastruktur av enhver art. Sameiet vil være forpliktet til å dekke sin andel av driftsforeningens felleskostnader etter intern brøk, samt å rette seg etter driftsforeningens vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

11-4 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-5 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Smevold, Terese Hauge
30.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Terese Hauge Smevold

Boligen

Kleivåsveien 4E
3173 Vear

3905-46/97/0/22

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: OBOS block watne

Beskrivelse av arbeidet: Byttet speil, da det var en feil med speilet som ble solgt med leiligheten. Fikk dette dekket av OBOS.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Norsk takst

Arealmålingsrapport

Selveierleilighet
Kleivåsveien 4 E, 3173 VEAR
TØNSBERG kommune
gnr. 46, bnr. 97, snr. 22



Befaringsdato: 09.10.2026 **Rapportdato:** 09.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13115-2322 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** FD5575

Autorisert foretak: Stokke Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Henning Strandskog **Vår ref:** Pål Henning Strandskog

Gyldig rapport
09.10.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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 taksts 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.

Stokke Taksering AS

Stokke Taksering As ble stiftet i 2010 og er medlem i NITO Og Norsk Takst. Vår takstmann har lang og bred erfaring innen bransjen. Takstmann har bakgrunn som byggmester og har drevet i byggebransjen i over 25 år. Det gir deg som kunde trygghet for en objektiv og grundig takst. Autorisert innen tilstandsrapport, verditakst, skadetakst, naturskade og brannskjønn.

Rapportansvarlig

Pål Henning Strandskog
Uavhengig Takstingeniør
stokke-taksering@online.no
975 00 936

Kleivåsveien 4 E, 3173 VEAR
Gnr 46 - Bnr 97
3905 TØNSBERG

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Selveierleilighet



Anvendelse
Bolig.

Byggeår
2025

Kommentar
Opplyst av selger.

Bod i rekke (ende)



Anvendelse
Bod.

Byggeår
2025

Kommentar
Opplyst av selger.

Kleivåsveien 4 E, 3173 VEAR
Gnr 46 - Bnr 97
3905 TØNSBERG

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Norsk takst

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

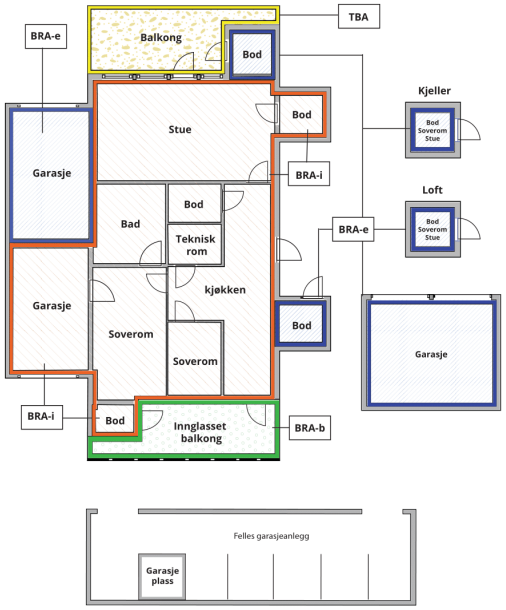
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er 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
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset 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 kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter 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.

Kleivåsveien 4 E, 3173 VEAR
Gnr 46 - Bnr 97
3905 TØNSBERG

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	78			78	10
SUM	**78**				**10**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Oppdrag gjelder ikke gjennomgang av tegninger eller kommunal informasjon.

Bod i rekke (ende)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Bod	

Kleivåsveien 4 E, 3173 VEAR
Gnr 46 - Bnr 97
3905 TØNSBERG

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
09.10.2026			Pål Henning Strandskog	Takstingeniør
			Terese Hauge Smevold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	46	97		22	8771 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kleivåsveien 4 E

Hjemmelshaver
Smevold Terese Hauge

Eierandel
78 / 2576

Kleivåsveien 4 E, 3173 VEAR
Gnr 46 - Bnr 97
3905 TØNSBERG

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Forutsetninger

Forutsetning

Generelt

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

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

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

Arealberegninger for boenheter

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

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

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

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

Vedlegg: Takstrapport

Markedsverdi

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

Teknisk verdi

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

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

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

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

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

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Egne forutsetninger

Rapporten er kun arealmåling og skal kun brukes til sitt formål. Oppdrag gjelder ikke innhenting av kommunal informasjon.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2865260387 / Elisabeth Øritsland Osvoll, tlf. 95090604
Kleivåsveien 4E, 3173 Vear
Gnr. 46, bnr. 97, snr. 22 i Tønsberg kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

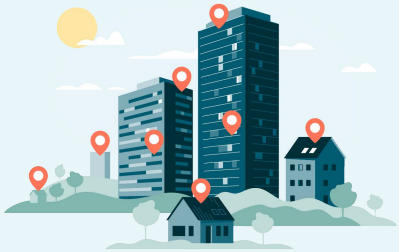
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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 ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, 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.

Oppdragsnr: 2865260387
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.10.2026

Elisabeth Øritsland Osvoll
Eiendomsmegler

950 90 604
elisabeth.osvoll@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Sandefjord
Postboks 216, 3201 SANDEFJORD

eiendomsmegler1.no