

An aerial photograph of a coastal town, likely in Norway, showing a mix of residential buildings, green spaces, and rocky terrain. A large red location pin is placed in the center of the image, pointing to a specific area. The town is situated near the sea, with a rocky coastline and a few small islands visible in the distance. The sky is blue with scattered white clouds.

aktiv.

Moveien 30, 3145 TJØME

**Solrik tomt med mange muligheter  
- minutter fra Mostranda og  
Moutmarka nær Verdens Ende.**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

## Olav Gether

**Mobil** 901 32 133

**E-post** olav.gether@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

Møllegaten 8, 3111 Tønsberg. TLF. 33 33 00 77

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 300 000,-

**Omkostn.:** Kr 50 390,-

**Total ink omk.:** Kr 1 350 390,-

**Selger:** Solveig Øyri

**Salgsobjekt:** Tomt

**Eierform:** Eiet

**Tomt:** 784.39 kvm

**Tomtstr.:** 784.39 m<sup>2</sup>

**Gnr./bnr.** Gnr. 244, bnr. 118

**Oppdragsnr.:** 1312240031

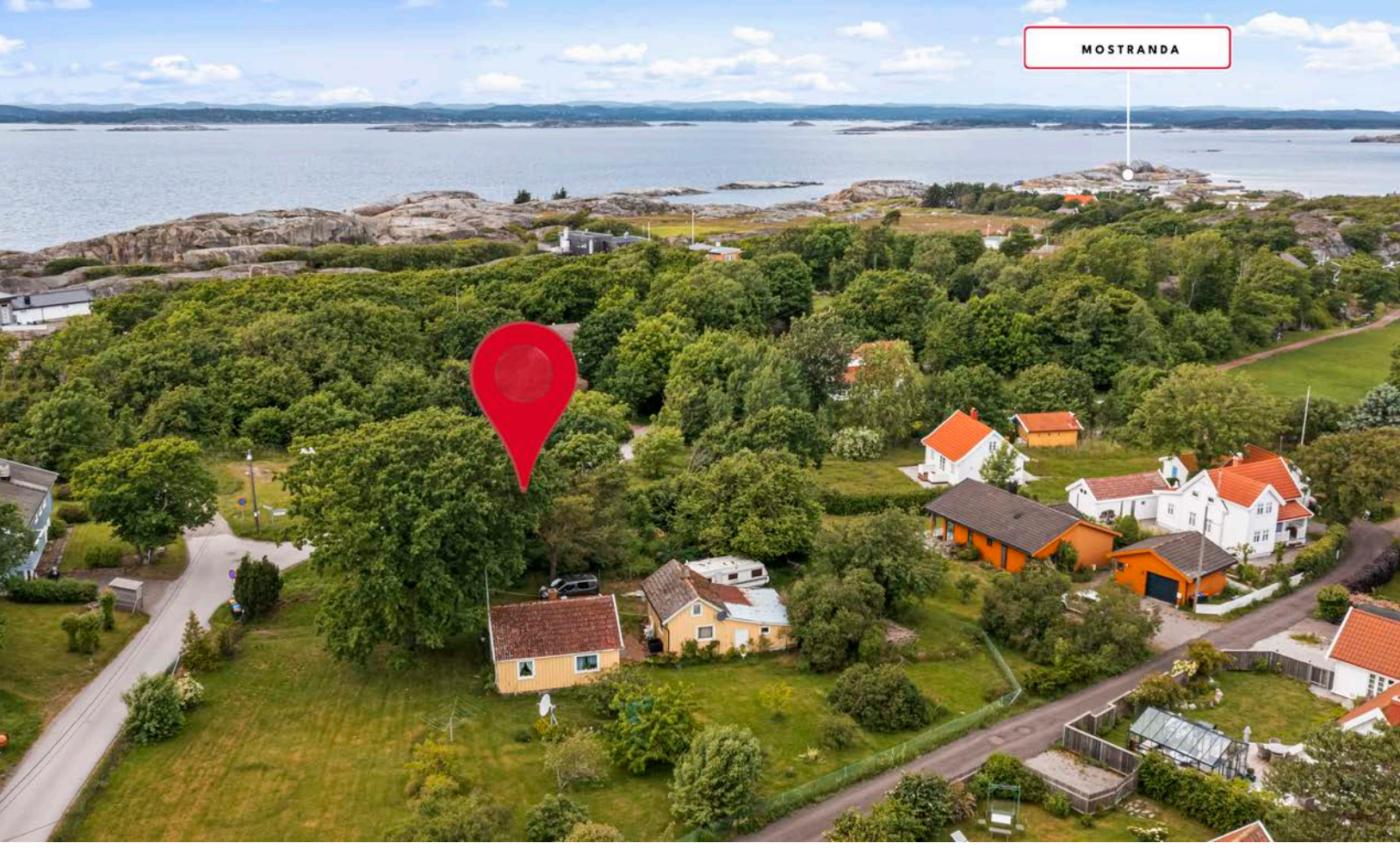
# Solrik tomt med mange muligheter - minutter fra Mostrand og Moutmarka nær Verdens Ende.

Tomten er lokalisert rundt tre-fire hundre meter fra sjøen i et område som av avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Tomten er i dag begrodd med naturlig vegetasjon i form av trær, busker og skogbunn. Tomten ligger på Mo, langs en blindvei, noen minutters gange fra Mostrand og Moutmarka nær Verdens Ende. Her får du unike naturopplevelser i spektakulære omgivelser. Fra tomten har du året rundt umiddelbar tilgang til et svært ettertraktet turområde.

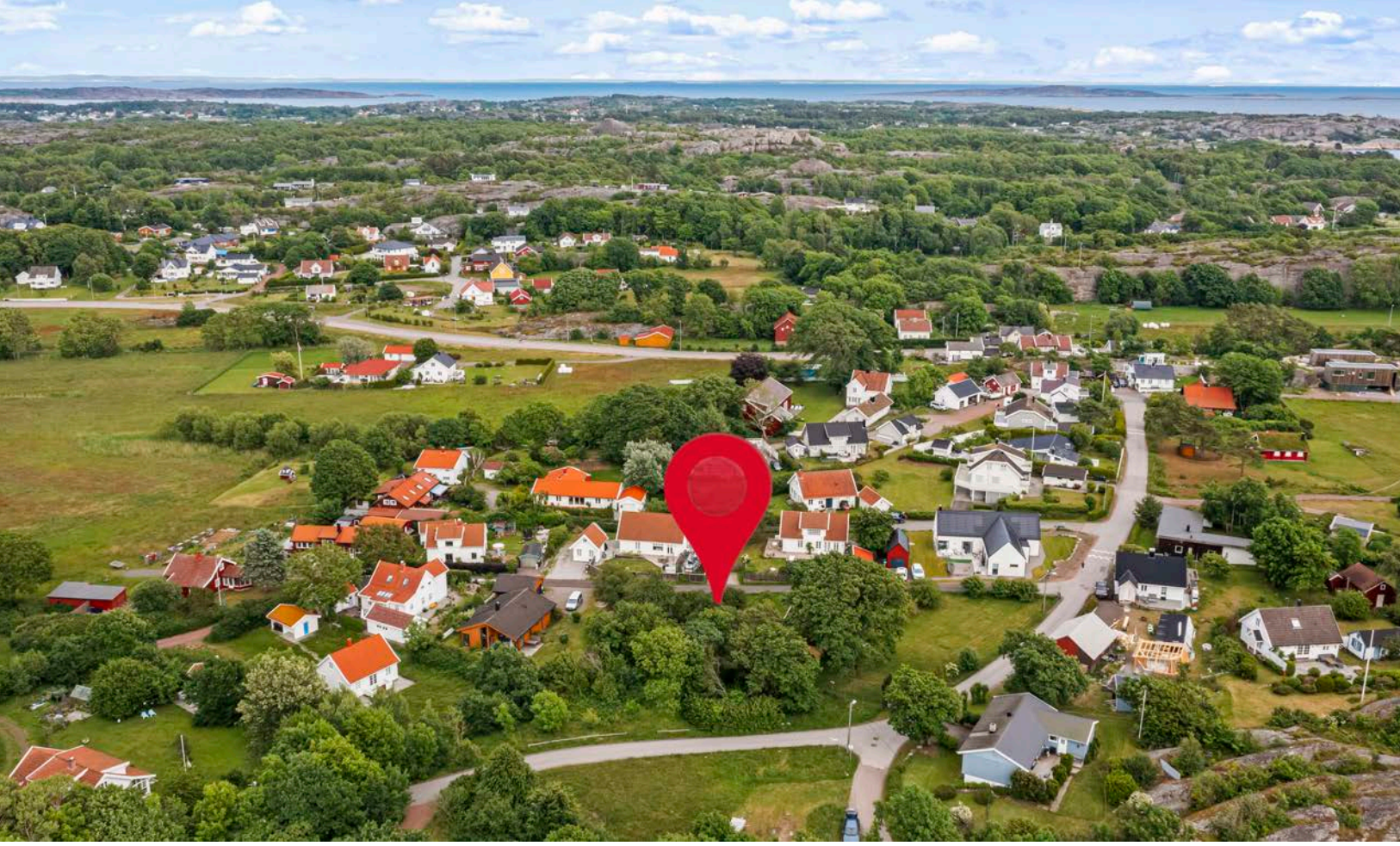


# Innhold

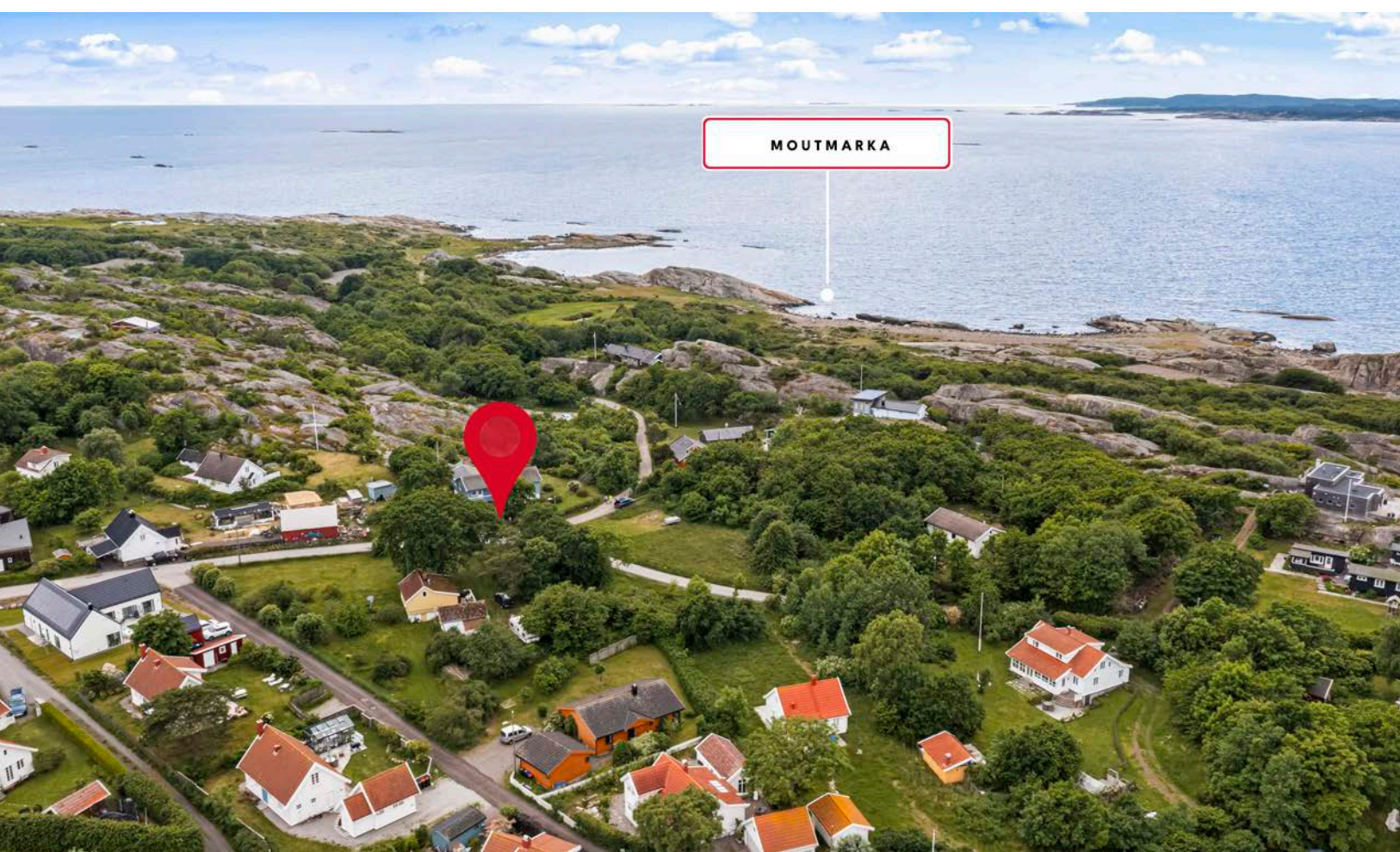
Nøkkelinformasjon .....	2
Bilder .....	4
Om eiendommen .....	10
Egenerklæring .....	20
Nabolagsprofil .....	24
Matrikkelkart .....	32
Oversiktskart med Vann og Avløp .....	35
Kommuneplan .....	37
Kartlegging og verdivurdering av naturtypelokaliteten .....	39
Budskjema .....	56















# Om eiendommen

## Om eiendommen

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

784.39 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiertomt på 784 kvm.

Tomten er i dag begrodd med naturlig vegetasjon i form av trær, busker og skogbunn.

Det er vei frem til tomten.

Tomten ligger i et uregulert område, men er i kommuneplan datert 06.09.2023 avsatt til: Boligbebyggelse- nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, samt ras- og skredfare.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### Beliggenhet

Tomten ligger på Mo, langs en blindvei, noen minutters gange fra Moutmarka og Mostranda nær Verdens Ende. Her får du unike naturopplevelser i spektakulære omgivelser. Fra tomten har du året rundt umiddelbar tilgang til et svært ettertraktet turområde. Tomten ligger i fredelige, landlige omgivelser. Den vakre skjærgården med idylliske øyer kan lett nås med båt eller for eksempel kajakk. I nærhet finner du Havna Skjærgårdspark, hvor familien kan nyte et måltid, spille minigolf eller tennis. Det er rundt et kvarter å gå til den populære restauranten på Verdens Ende.

Fra tomten er det kun en kort bil-, buss- eller sykkel tur til sentrum med en rekke fasiliteter. I sentrum er det tre dagligvareforretninger: Spar, Extra og Rema 1000. I tillegg finnes en hyggelig kolonial, to apotek, Maxbo, vinmonopol, klesforretning, legekontor, post i butikk, bibliotek, en populær pizzarestaurant samt Pour og Skafferiet, to koselige kafeer i Tjøme sentrum.

Eiendommen sogner til Lindhøy skolekrets. Det er barneskole og kommunal barnehage på Lindhøy. Ungdomsskole på Haug. Randineborg barnehage er privat og ligger på Mølledammen.

Tjøme Golfbane på Rød er en attraktiv golfbane for golfentusiaster. For de aktive tilbyr Tjøme to kunstgressbaner på Ormelet, Stall Verdens Ende ridesenter, idrettshall på Lindhøy, aktivitetssenter på Eidene og mye mer.

Til busstopp er det drøyt fem minutter å gå fra tomten.

### **Adkomst**

Fra Tønsberg følger du FV308 mot Tjøme, og kjører rett frem mot Verdens Ende. Ta avkjøringen til høyre ved skilting til Mostranda.

Tomten ligger så på høyre side i veiskillet etter ca 140 meter.

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Tomten ligger i et område med spredt småhusbebyggelse

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Eiendommen sogner til Lindhøy skolekrets. Det er barneskole og kommunal barnehage på Lindhøy. Ungdomsskole på Haug. Randineborg barnehage er privat og ligger på Mølledammen. Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Færder kommunes nettsider. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmåling på tomten.

### **Diverse**

Det er boplikt for helårsboliger på Tjøme. Tomten ligger i et uregulert boligområde for helårsboliger hvor boplikten først blir gjeldene når ny eier melder flytting til eiendommen gjennom folkeregisteret.

Færder kommune har i fradelingsbrev av 2018 nevnt at naturmangfold bør kartlegges

og tas hensyn til. Rapport fra biolog ble laget i 2021.

## **Økonomi**

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 300 000

### **Info kommunale avgifter**

Gebyrregulativ for fremtidige kommunale avgifter og tilkoblings gebyr / byggesaksgebyrer etter enhver tid gjeldene satser som kan sees på Færder kommunes hjemmesider.

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 244, bruksnummer 118 i Færder kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3911/244/118:

12.02.1851 - Dokumentnr: 900036 - Bestemmelse om beiterett

Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:244 Bnr:5

Overført fra: Knr:3911 Gnr:244 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1863 - Dokumentnr: 900086 - Utskifting

Overført fra: Knr:3911 Gnr:244 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1908 - Dokumentnr: 900282 - Utskifting

Overført fra: Knr:3911 Gnr:244 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1931 - Dokumentnr: 900655 - Utskifting

Overført fra: Knr:3911 Gnr:244 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Diverse påtegning

Rettighet til båtplass for gnr. 43, bnr. 8 overdras til gnr 43 bnr 64 i henhold til utskiftningen.

21.03.1933 - Dokumentnr: 900614 - Utskifting

Overutskifting

Overført fra: Knr:3911 Gnr:244 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1937 - Dokumentnr: 2550 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:244 Bnr:1 Fnr:1  
Overført fra: Knr:3911 Gnr:244 Bnr:6  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1939 - Dokumentnr: 1914 - Jordskifte  
Grensegangssak  
Overført fra: Knr:3911 Gnr:244 Bnr:6  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1943 - Dokumentnr: 2813 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:244 Bnr:30  
Bestemmelse om båt/bryggeplass  
Bestemmelse om vannrett  
Overført fra: Knr:3911 Gnr:244 Bnr:6  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1950 - Dokumentnr: 2890 - Best. om båt/bryggeplass  
Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:244 Bnr:46  
Bestemmelse om vannrett  
Overført fra: Knr:3911 Gnr:244 Bnr:6  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1951 - Dokumentnr: 4727 - Utskifting  
Overført fra: Knr:3911 Gnr:244 Bnr:6  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1962 - Dokumentnr: 3658 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:244 Bnr:90  
Overført fra: Knr:3911 Gnr:244 Bnr:6  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1979 - Dokumentnr: 4341 - Rettigheter iflg. skjøte  
Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:244 Bnr:104  
Rett til anlegg og vedlikehold av infiltrasjonsanlegg

Overført fra: Knr:3911 Gnr:244 Bnr:6  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.1983 - Dokumentnr: 17538 - Bestemmelse om vannledn.  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Overført fra: Knr:3911 Gnr:244 Bnr:6  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.2003 - Dokumentnr: 12274 - Best om garasje/parkering  
Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:244 Bnr:93  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3911 Gnr:244 Bnr:6  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.2017 - Dokumentnr: 52754 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:244 Bnr:93  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3911 Gnr:244 Bnr:6  
Gjelder denne registerenheten med flere

Det er tinglyst flere servitutter på eiendommen som ikke gjelder gbnr. 244/118  
Disse fås ved henvendelse til megler.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.  
Tilknytningsavgift: 45 000,-

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommuneplan datert 06.09.2023 avsatt til: Boligbebyggelse- nåværende, byggegrenser, utbyggings volum og funksjonskrav, samt ras- og skredfare.

#### **Kommentar konsesjon**

Tomten er ubebygget, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

# Kontraktsgrunnlag

## Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

## **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

31 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 250 000,00))

50 390,- (Omkostninger totalt)

1 300 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)



### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 50 390

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøttet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 5 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 3 900,-. Utleggene omfatter uthenting av kommunale opplysninger.

**Oppdragsansvarlig**

Olav Gether

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

olav.gether@aktiv.no

Tlf: 901 32 133

**Ansvarlig megler**

Kaia Hostvedt Dahle

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

kaia.dahle@aktiv.no

Tlf: 909 82 998

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, Møllegaten 8

3111 Tønsberg

Tlf: 333 30 077

**Salgsoppgavedato**

17.06.2024

# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1312240031	
<b>Selger 1 navn</b>	
Solveig Øyri	
<b>Gateadresse</b>	
Moveien 30	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
TJØME	3145
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	88522701

Document reference: 1312240031

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

2 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Initialer selger: SØ

1

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse 

Færder kommune har i brev 2018 sagt at naturmangfold bør kartlegges før ev bygging. Rapport av biolog ble laget 2021
--
- 7 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312240031

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solveig Øyri	38c4f424033c6dfd9c0ed50 709086be623f4b9c4	03.06.2024 10:10:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1312240031

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# Moveien 28

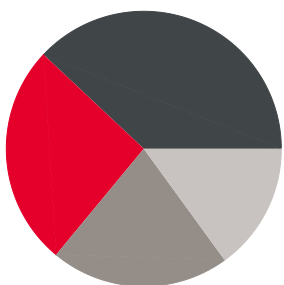
## Offentlig transport

🚏 Bjørnevåg Linje 022	5 min 🚶 0.4 km
🚉 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	32 min 🚶 24.7 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	52 min 🚶

## Skoler

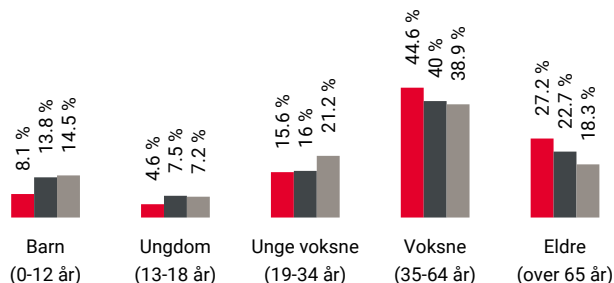
Lindhøy skole (1-7 kl.) 240 elever, 16 klasser	7 min 🚶 4.6 km
Tjøme ungdomsskole (8-10 kl.) 115 elever, 6 klasser	10 min 🚶 6.3 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	23 min 🚶 19.2 km
Færder videregående skole 750 elever	29 min 🚶 23.6 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 21% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnskrets: Bjørnevåg	370	193
■ Kommune: Færder	27 165	12 669
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Lindhøy barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 🚶 4.6 km
Randineborg barnehage (0-5 år) 73 barn	14 min 🚶 10.8 km
Brattås barnehage (0-5 år) 150 barn	21 min 🚶 16.7 km

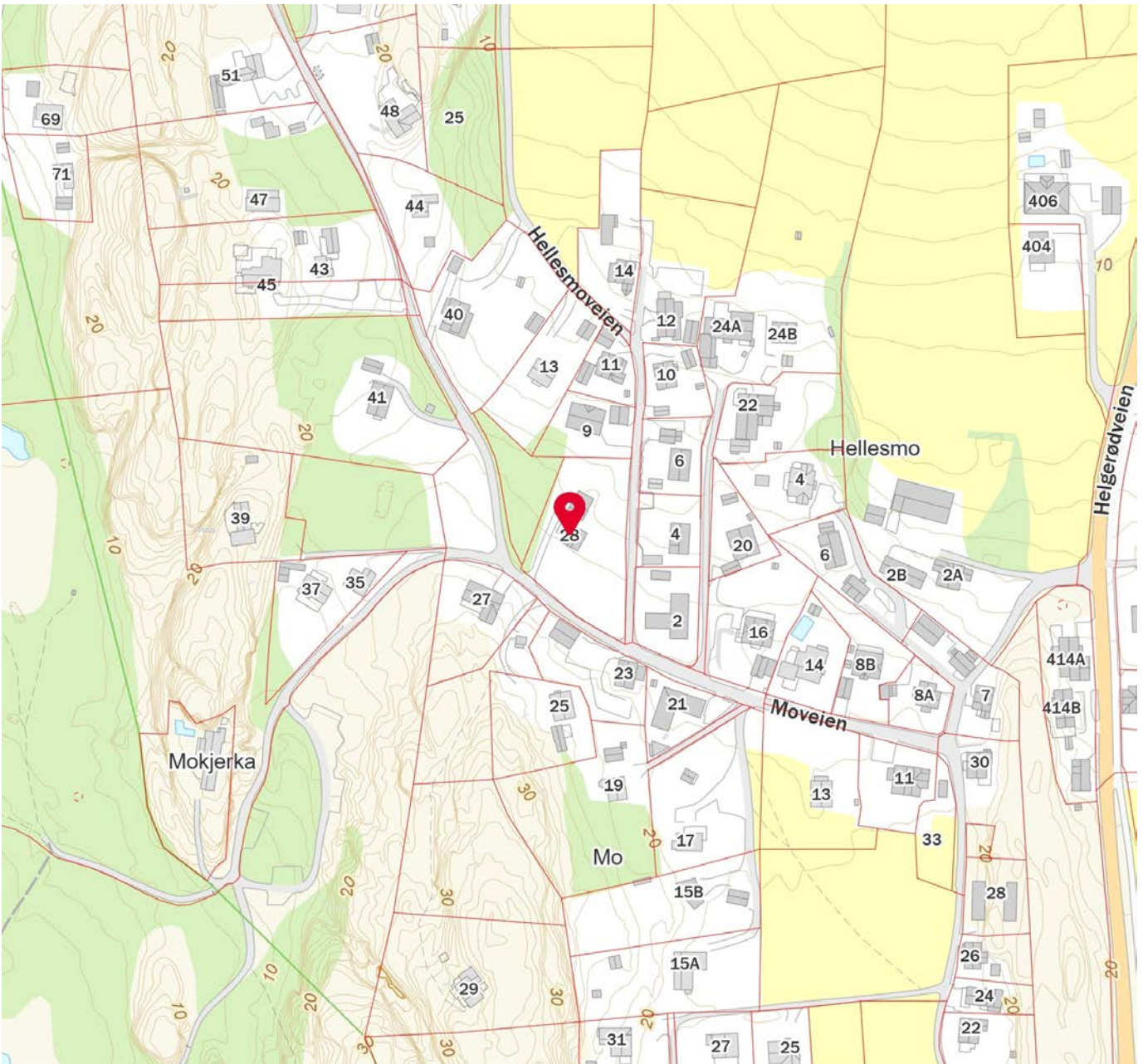
## Dagligvare

Spar Tjøme Søndagsåpent	7 min 🚶 5.4 km
Coop Extra Tjøme PostNord, søndagsåpent	10 min 🚶 6.2 km

## Sport

🏸 Rica havna hotell Squash-hall Squash	5 min 🚶 2.2 km
🏀 Lindøy Skole ballbaner Ballspill	7 min 🚶 4.5 km
🏊 ENERGY Fitness Borgheim	23 min 🚶
🏊 EVO Nøtterøy	27 min 🚶





# Moutmarka Rundt



Moutmarka ligger i Færder Nasjonalpark, og er den landfaste delen av nasjonalparken. Øvrig areale er øyer i Skjærgården. Moutmarka har et særpreget landskap og et flott turnett. Kyststien har fått en remerking, og de gamle sti-navnene har kommet på plass. Rundløypen går langs Innerstien, Strandstien og Sydstien. Det er også merket til Mostranda camping i nord, men en fantastisk sandstrand, og til Skåetangen i sør. Skåetangen er en lyskasterstilling fra 2. verdenskrig og et flott utsiktspunkt. Det er også tilrettelagt med en bålplass langs Strandstien, og flere toaletter i området. Nattergalen høres fra midten av mai. Deler av den indre turen er delvis fuktig, og kavlelagt. Området er godt egnet til turer hele året.

Turen egner seg ikke for barnevogn.

Bilde/tekst: <https://ut.no/turforslag/112207/kyststi-moutmarka-rundt>

**VERDENS ENDE** er et perfekt sted å ta spaserturen med familie og venner, eller om du vil nyte et bedre måltid med fantastisk utsikt.



# FÆRDER NASJONALPARK

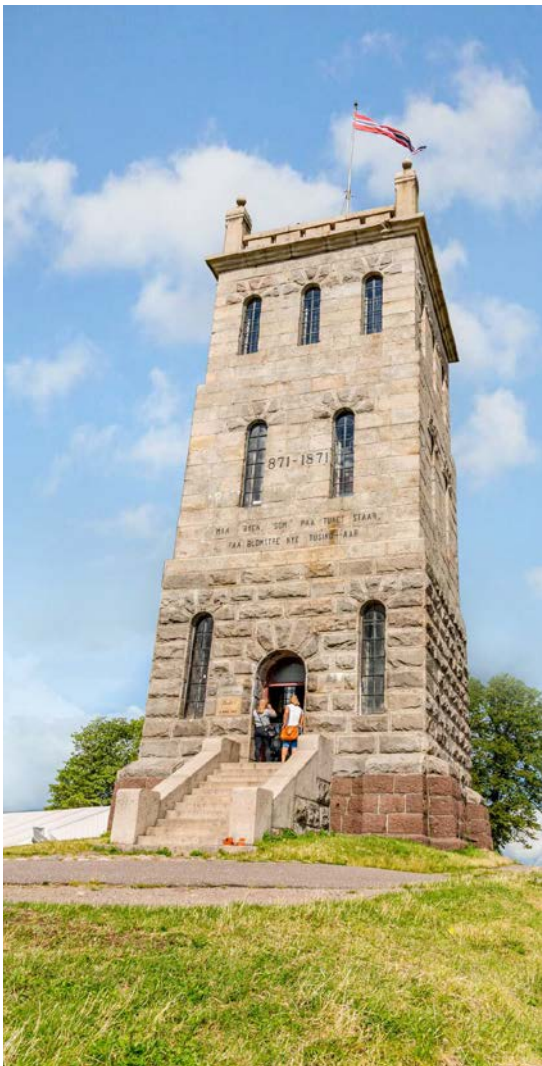


På sydspissen av Tjøme, Verdens Ende ligger besøkssenteret for Færder Nasjonalpark. Det ble åpnet av H.M. Dronning Sonja den 27. juni 2015. Senteret har som mål å informere og skape engasjement og aktivitet rundt Nasjonalparken. Færder nasjonalpark strekker seg fra Ormøy i nord til Færder fyr i sør. Parken er opprettet for å verne om landskap, naturtyper, arter og geologi. Det skal ta vare på kystøkosystemer på land og i sjø i et større område ved kysten i ytre Oslofjord. Her finnes det sjeldne naturtyper som edelløvskog, kystfuruskog, strandenger, gammel slåttemark og naturbeitemark på øyene, og tareskoger, ålegrasenger, bløtbunnsområder og skjellsandområder i sjøen.



# SLOTTSFJELLET

Slottsfjellet er en liten ås i Tønsberg by med en høyde på 63 moh. Der finner man ruinene av en kirke og Tunsberghus festning fra middelalderen. Slottsfjellstårnet som er byens landemerke ble reist til Tønsbergs 1000-årsjubileum i 1888. Ved foten av fjellet ligger Slottsfjellsmuseet. Hvert år har det vært arrangert "Slottsfjell" som er en rock- og popfestival. Konsertscener og publikumsområdet anlegges blant ruinene av middelalderfestningen Tunsberghus på Slottsfjellet og området rundt, og drar både urørte og profilerte artister til byen som yrer av liv på sommerstid. Festivalen har ikke vært arrangert de siste årene, men det blir spennende om det starter opp igjen.



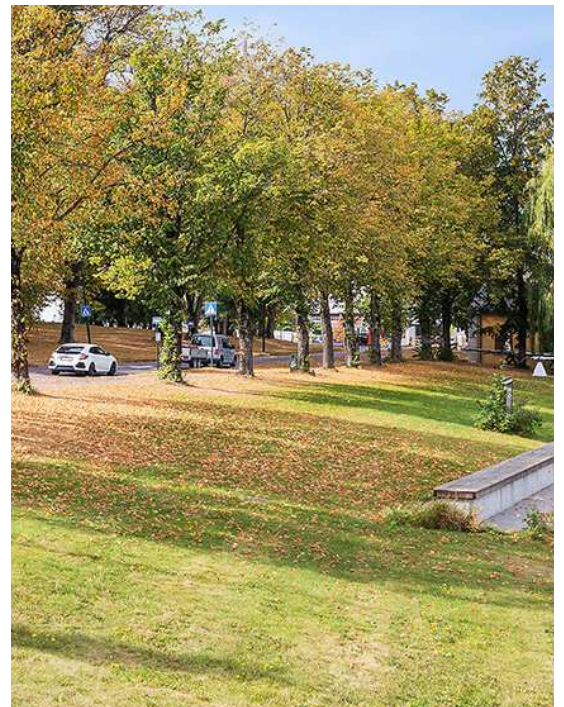


## FÆRDER VIDEREGÅENDE SKOLE

Færder VGS er en offentlig skole som ligger i Tønsberg kommune.

Her er det flere linjer som tiltrekker elever som skulle ønske å gå på en skole som gir mer enn bare tavleopplæring. Skolen byr på opplæring i studieforberedende, det yrkesfaglige og andre spennende tilbud.

Det er i dag ca. 750 elever som går på skolen.



# BRYGGA I TØNSBERG

På Tønsberg brygge finner du Foynhagen, en grønn liten perle ved vannet. Foynhagen er nå gjort om til en fantastisk konsertarena, som på sommerstid huser artister fra inn og utland, men er også en attraktiv utelivsarena, Foyn er også tilgjengelig for utleie for arrangementer. Vegg i vegg ligger også restauranten "The Sense" som tilbyr spennende matretter og stor uteservering ut mot brygga i Tønsberg.



Matrikelkart

Kommune Færder KNR 3911 - GNR 244 / BNR 118 / FNR 0 / SNR 0

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

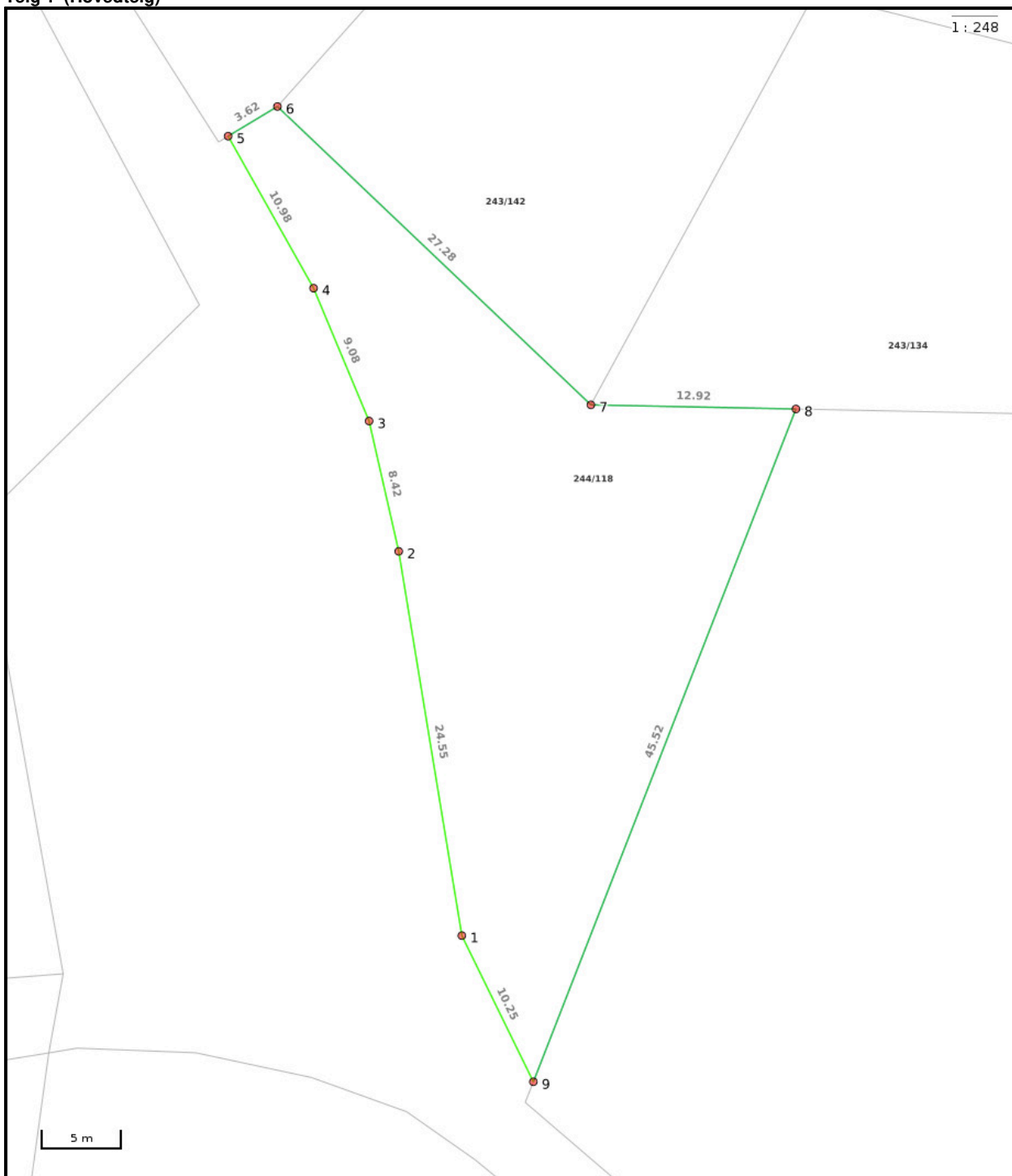
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktbeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring



**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
  - △ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 784,40m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 549 032,34	580 202,21	24,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 549 056,12	580 196,07	8,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 549 064,12	580 193,48	9,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 549 072,15	580 189,24	10,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 549 081,21	580 183,02	3,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 549 083,35	580 185,94	27,28m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 549 066,40	580 207,31	12,92m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 549 067,30	580 220,20	45,52m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 549 023,58	580 207,52	10,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Færder kommune

# Oversiktskart med VA

Eiendom: Gnr: 244 Bnr: 118 Fnr: 0 Snr: 0

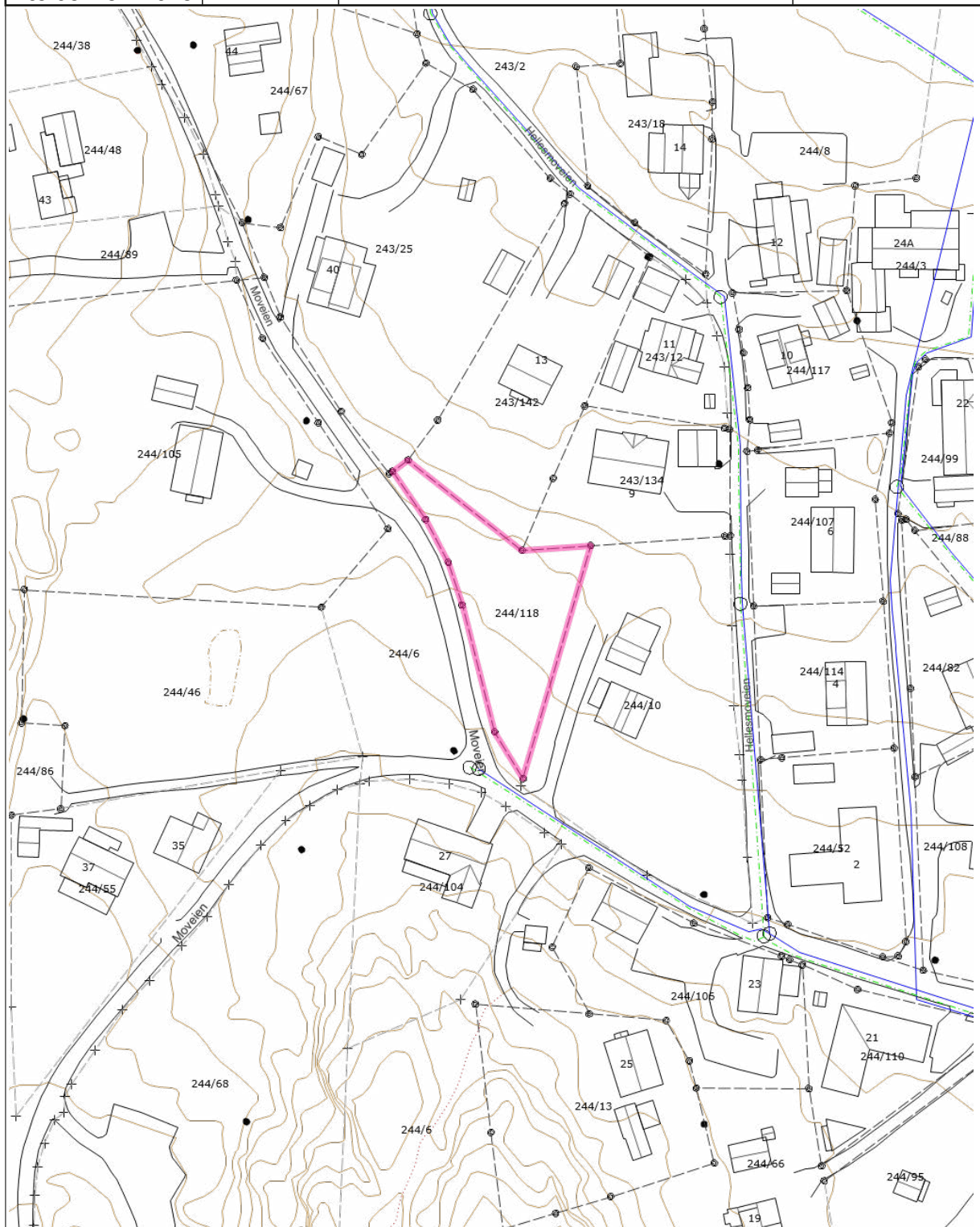
Adresse:

Annen info:


























Målestokk

1:1000



## Tegnforklaring

 Kum - annen eier	 Spillvannsledning	 Vannledning - annen eier
 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	 Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Skap	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Låvebru	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	 Forsenkingskurve
 Høydekurve		



Færder kommune

# Kommuneplan

Eiendom: Gnr: 244 Bnr: 118 Fnr: 0 Snr: 0

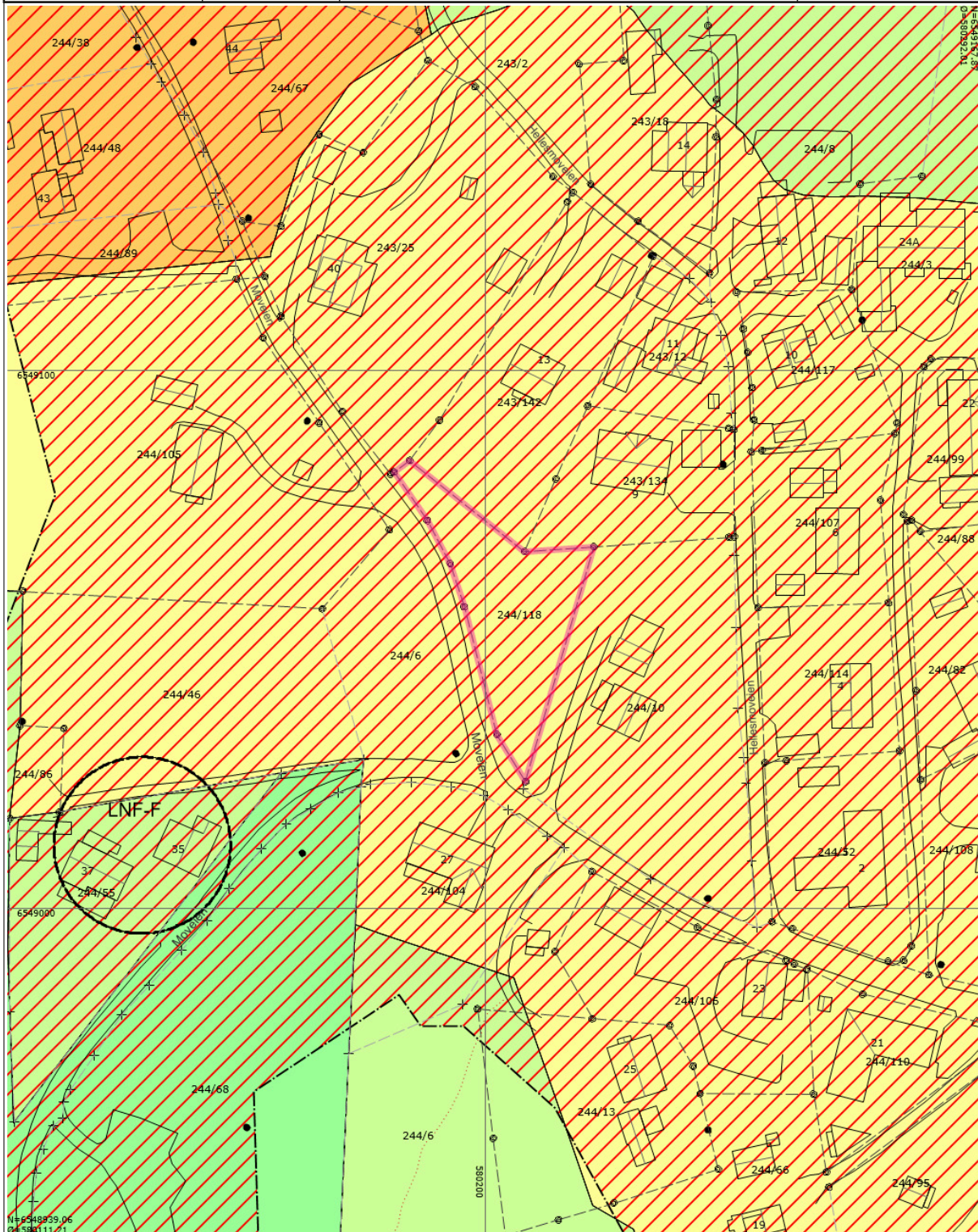
Adresse:

Annen info: Kommuneplanens arealdel































Målestokk

1:1000



## Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
+	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.	·	Gatelys (belysningspunkt)
●	Mast	•	Skap		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Låvebru		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		KpBestemmelseGrense
	KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde
	Grense for arealformål		Grense for faresoner		Ras- og skredfare
	Boligbebyggelse - Nåværende		Fritidsbebyggelse - Nåværende		Friområde - Nåværende
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		KpOmråde gjeldende		Forsenkningskurve
	Høydekurve				

## NOTAT

---

Dato: 01.07.2021

Emne: Kartlegging og verdivurdering av naturtypelokaliteten *Moveien I*

Forfatter av denne rapporten: Jørn Olav Løkken & Jonathan E. Colman

---

### **Kartlegging og verdivurdering av naturtypelokaliteten *Moveien I* på eiendom 244/118, Færder kommune**

#### 1. Bakgrunn

I forbindelse med ønskede byggeplaner i *Moveien 30*, Tjøme (gnr/bnr 244/118, heretter kalt «tomta») har Færder kommune etterspurt en oppdatering av status for en tidligere kartlagt naturtypelokalitet «*Moveien I*» (Naturbase-ID: BN00062971, registrert 02.07.2008). Kommunen ønsker en vurdering av utbyggingsplanen opp mot bestemmelsene i naturmangfoldloven. Naturtypen går gjennom nordvestlig del av tomta (Figur 1).

Den foreløpige planen omfatter utbygging av et atriumhus, med et opparbeidet område inni. I tillegg planlegges garasje, atkomstvei, og evt. en bod. Det vil også etableres skjerming mot vei i vest.

Kommunen ønsker en oppdatert vurdering av naturtypelokaliteten for å kunne vurdere virkningen av evt. utbygging på naturmangfoldet på tomta. NaturRestaurering AS har gått gjennom eksisterende kunnskapsgrunnlag, samt gjennomført en kartlegging av området for å oppdatere kunnskapsgrunnlaget. Basert på dette er det gjort vurderinger av hvordan planforslaget forventes å påvirke naturmangfoldet.

#### 2. Kunnskapsgrunnlag

Datamateriale og annen informasjon er hentet fra kartlegging, samt fra databasene Artsdatabanken, Naturbase, NIBIO-Kilden og Økologiske grunnkart. Alle databasesøk ble utført 15.06.2021. Kunnskapsgrunnlaget i dette notatet vurderes som sikkert. Dokumentet tilfredsstiller §8 (kunnskapsgrunnlaget) i Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven).



**Figur 1.** Aktuell tomt (244/118) og nabotomter. Skravert areal viser utstrekning av naturtypelokaliteten «Moveien I». Kilde: Naturbase.

## 2.1. Databaser

Deler av tomta ligger innenfor tidligere registrerte naturtype «Moveien I» som etter DN-håndbok 13 (DN 2007) er registrert som en beitemark med B-verdi, dvs. *viktig* lokalitet (Naturbase). Naturtypen utgjøres av naturbeitemark (D04), av undertypen frisk/tørr, middels baserik eng (D0407). Verdien er begrunnet med forekomst av en rik karplanteflora, og at lokaliteten er potensielt leveområde for sjeldne sandlevende insekter. Den rødlistede arten kubjelle (nær truet, NT) er tidligere registrert innenfor lokaliteten, men kun vest for veien (jf. Figur 1). Lokaliteten ligger ca. 150 m fra Færder nasjonalpark, og det tidligere naturreservatet Moutmarka, som nå er innlemmet i nasjonalparken. Naturtypelokaliteten går også inn i flere naboeiendommer, som vist i Figur 1.

## 2.2. Kartlegging, 2021

Hele tomta ble kartlagt etter Miljødirektoratets metodikk for NiN-kartlegging (MD 2019) av vegetasjonsøkolog Jørn Olav Løkken den 17.06.2021, og ble grundig saumfart for naturverdier i form av naturtyper, rødlistede arter og andre naturverdier, samt fremmede arter. Særlig ble det lagt vekt på å vurdere tilstanden til den delen av naturtypelokaliteten som ligger på tomta (jf. Figur 1). Siden lokaliteten strekker seg utover tomta, ble hele lokaliteten befart for å få et inntrykk av evt. variasjon i økologisk tilstand, og følgelig i verdi, innenfor lokalitetens registrerte grenser.



Kartleggingen viste at hele lokaliteten totalt sett har klare naturverdier. Veien Moveien går riktignok gjennom sentrale deler av lokaliteten, og deler denne i to. Det er klare kvalitetsforskjeller innad i naturtypen, dvs. mellom arealet som ligger på tomta (Bilde 1) og arealet vest for Moveien. Deler av tomta i nordvest var på befaringstidspunktet slått for å fjerne en del oppslag av ask. Det var derfor vanskelig å vurdere karplantefloraen på disse arealene, men arealet hadde større preg av gjenvekst av trær enn resten av tomta. Vegetasjonen i de åpne partiene hadde et preg av NiN-typen T32: «semi-naturlig eng» (MD 2019), men virket ikke til å ha vært hverken slått eller beitet regelmessig. Det var flere små flekker med åpen sand og spor etter sandlevende insekter på denne delen av tomta.

Det ble utformet artsliste for tomta. I tillegg ble det utarbeidet en artsliste for det som må anses som hovedutbredelsen av naturtypen vest for Moveien. Dette for å kunne vurdere kvaliteten på naturtypen innenfor aktuell tomt opp mot kvaliteten på lokaliteten som helhet. Disse listene viser et svært overlappende artsmangfold. Kvalitetsforskjellene mellom delen av naturtypelokaliteten på tomta og delen vest for veien er primært i form av mengdefordeling: Tomta har større dominans av enkeltarter, og av arter som tilsier et lavere hevdnivå (dvs. mindre grad av skjøtsel i form av slått, beite, brenning m.m.) og høyere nivå av gjødsling. Eksempler på arter som i større grad var til stede på tomta enn vest for veien er var stormaure og hundegras.



**Bilde 1.** Den delen av naturtypelokaliteten som ligger på tomta (244/118), sett fra sør. Foto: Jørn Olav Løkken.

Sju habitatspesifikke arter ble funnet på tomta, men i større grad som spredte enkeltindivider enn vest for veien (hvor disse artene vokste i tettere bestander). Ut over ask (sårbar, VU) ble ingen rødlistede karplanter, inkludert tidligere påvist kubjelle (nært truet, NT) funnet innenfor lokaliteten.

### 2.3. Historisk utvikling på tomta

Det var vanskelig å bedømme hvilken type hevd som tidligere har ført til vegetasjon med semi-naturlige eng-preg på tomta. Historiske flybilder fra norgebilder.no viser at tomta i 1938 var del av et åpent kulturlandskap. Uten inngående lokalkunnskap er det vanskelig å avgjøre om tomta på dette tidspunktet var naturlig åpen, eller om den inngikk i arealer som ble benyttet til beite eller slått. Videre fremover i tid har tomta stort sett vært mer eller mindre åpen, med noe ulikt nivå av gjengroing av busker og trær frem til dags dato. En samtale med grunneier av tomt 244/6 vest for veien ga et innblikk i tomtas utvikling fra 1960-tallet. Han kunne fortelle at tomta tidligere hadde vært begrodd med hasselkratt, men at dette på et tidspunkt var blitt ryddet. Deler av tomta (inkludert arealer innenfor naturtypelokaliteten) har også blitt gravd opp i forbindelse med nedlegging av ny vannledning, og deretter tilsådd med gressblanding. Naturtypelokaliteten innenfor tomta har følgelig blitt noe redusert i nordlig del. Trasé for rørledning ses i Figur 3.



**Figur 3.** Flybilde fra 2017. Her vises gravearbeidet i forbindelse med nytt vannrør (innenfor blå ellipse). Kilde: kart.finn.no

Grunneieren kunne videre fortelle om historien til naturtypelokaliteten som helhet, da spesielt partiet som ligger innenfor eiendom 244/6 vest for veien (jf. Figur 1). Denne delen

har ikke blitt beitet på svært lenge, men har vært utsatt for jevnlig brenning siden 1960-tallet. Videre ble det opplyst at grunneier ikke lenger utfører denne hevden. Han kunne også fortelle at den rødlistede arten kubjelle så vidt han visste ikke har blitt påvist på tomt 244/118 («tomta») så lenge han har bodd her, men kun på tomt 244/6 vest for veien. Kubjellene har gradvis forsvunnet fra lokaliteten også vest for veien på grunn av en kombinasjon av mindre hevd og at privatpersoner hadde gravd opp individer for utplanting i egen hage.

Basert på kartlegging i juni 2021, ser den delen av naturtypelokaliteten som faller innenfor tomtegrensene til 244/118 til å dekke ca. grønt polygon som vist i Figur 4.



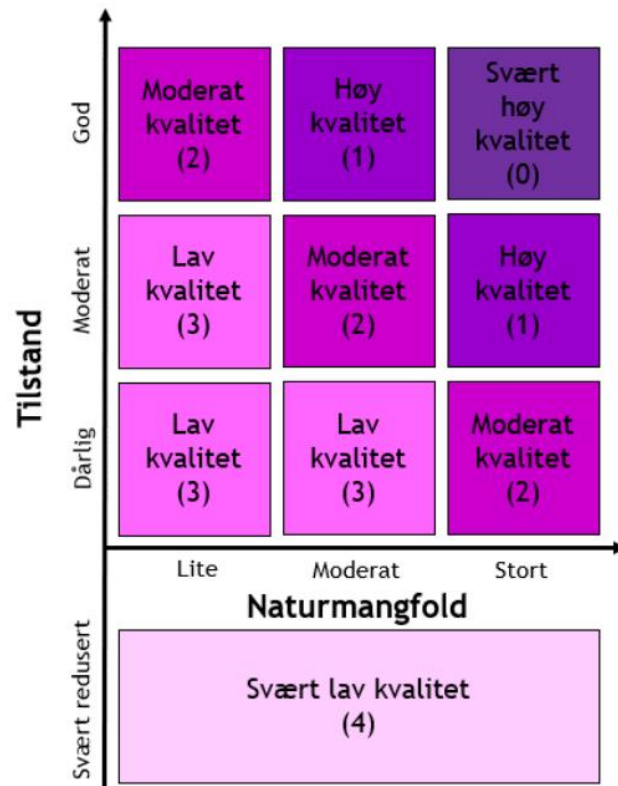
**Figur 4.** Oppdatert avgrensning av naturtypens utbredelse innenfor tomta (244/118; grønt polygon). Prikkede polygon viser avgrensning av hele naturtypen som vist i Naturbase (jf. figur 1). NB: Merk at ny avgrensning for naturtypen kun er oppdatert for denne tomta.

### 3. Vurderinger av verdi og påvirkning

#### 3.1. Generelt

Selv om den rødlistede arten kubjelle (nært truet, NT) i juni 2021 ikke ble påvist innenfor naturtypen, anser vi likevel at tidligere verdivurdering (B-verdi; Naturbase) fortsatt er gjeldende. Dette med grunnlag i en tilstedeværelse av variert og artsrik karplanteflora, og observasjon av flere habitater for sandlevende insekter. Grunnet arbeidet med vannledning, og en del gjengroing som følge av naturlig suksesjon, har naturtypens utbredelse på aktuell tomt riktignok minket noe i areal (Figur 4).

Ny vurdering av tomtas naturverdi, samt oppdatert avgrensning av naturtypen på aktuell tomt ble gjort i henhold til Miljødirektoratets instruks for utvalgskartlegging (Figur 5 og Figur 6). Det er noe usikkerhet knyttet til om arealet kan kategoriseres som en semi-naturlig eng, siden lokaliteten ikke har vært tradisjonelt hevdet på svært lenge. Historisk utvikling av tomta (ikke oppdyrket eller sterkt endret), grunnforhold (ikke utpreget grunnlendt) og vegetasjonssammensetningen på tomta gjør likevel at lokaliteten per juni 2021 oppfyller kravene for semi-naturlig eng.



Figur 5. Vurdering av lokalitetskvalitet etter Miljødirektoratets instruks.



Semi-naturlig eng er en naturtype som er rødlistet som sårbar (VU). Naturtypen omfatter i utgangspunktet eng-habitater som er regelmessig beitet eller slått («Semi-naturlig eng kan være beitemark eller slåttemark.»), men vi er usikre på om semi-naturlig eng som har oppstått gjennom regelmessig brenning inngår i rødlista. Til tross for usikkerheten tilknyttet opprinnelse og historisk utvikling vil vi likevel påpeke at lokaliteten har sammenfallende naturmangfold og økosystemfunksjon som den rødlistede naturtypen. I henhold til «føre-var» prinsippet er derfor naturtypelokaliteten, inkludert arealet på tomta, klassifisert som «Semi-naturlig eng» etter Miljødirektoratets instruks for utvalgskartlegging.

Verdikategori	Ubetydelig verdi	Noe verdi	Middels verdi eller forvaltningsprioritet	Stor verdi eller høy forvaltningsprioritet	Svært stor verdi eller høyeste forvaltningsprioritet
Verneområder og områder med båndlegging					<ul style="list-style-type: none"><li>Verdensarvområder</li><li>Områder vernet etter naturmangfoldloven</li><li>Foreslåtte verneområder</li><li>Utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven § 52</li></ul>
Naturtyper etter Miljødirektoratets instruks		<ul style="list-style-type: none"><li>Naturtyper med sentral økosystemfunksjon med svært lav lokalitetskvalitet</li><li>Nær truede naturtyper (NT) med svært lav lokalitetskvalitet</li><li>Spesielt dårlig kartlagte naturtyper med svært lav lokalitetskvalitet</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Kritisk truede (CR) svært lav lokalitetskvalitet</li><li>Sterkt truede (EN) svært lav lokalitetskvalitet</li><li>Sårbare naturtyper (VU) svært lav lokalitetskvalitet</li><li>Naturtyper med sentral økosystemfunksjon med lav lokalitetskvalitet</li><li>Nær truede naturtyper (NT) med lav og moderat lokalitetskvalitet</li><li>Spesielt dårlig kartlagte naturtyper med lav og moderat lokalitetskvalitet</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Kritisk truede (CR) Lav lokalitetskvalitet</li><li>Sterkt truede (EN) lav eller moderat lokalitetskvalitet</li><li>Sårbare naturtyper (VU) lav, moderat eller høy lokalitetskvalitet</li><li>Naturtyper med sentral økosystemfunksjon moderat og høy lokalitetskvalitet</li><li>Nær truede naturtyper (NT) med høy og svært høy lokalitetskvalitet</li><li>Spesielt dårlig kartlagte naturtyper høy og svært høy lokalitetskvalitet</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Kritisk trua (CR) moderat, høy eller svært høy lokalitetskvalitet</li><li>Sterkt truede (EN) høy eller svært høy lokalitetskvalitet</li><li>Sårbare naturtyper (VU) svært høy lokalitetskvalitet</li><li>Naturtyper med sentral økosystemfunksjon og svært høy lokalitetskvalitet</li></ul>

Figur 6. Tabell for verdivurdering av naturtyper (innenfor rød ramme) kartlagt etter «Miljødirektoratets instruks for utvalgskartlegging» i en konsekvensutredning.

Engas tilstand vil etter gjeldende instruks vurderes i henhold til gjengroing, hevd-nivå, gjødsling og fremmedartsinnslag. Delen av naturtypen som ligger på tomta er vurdert til moderat tilstand på grunn av en del gjengroing (sen brakkleggingsfase) og et visst preg av gjødsel (nitrogen).

Engas begrensede areal innenfor tomta (75 m<sup>2</sup>) tilsvarer et lite naturmangfold, men tilstedeværelse av sju habitatspesifikke arter (blodstorkenebb, hvitmaure, rundbelg, rødknapp, skogkløver, smalkjempe og tirltunge) medfører vurdering til moderat artsmangfold. Samlet sett gir dette en moderat kvalitet på arealet med semi-naturlig eng innenfor tomta (Figur 5).

Vurdert etter Miljødirektoratets instruks for konsekvensutredning gir dette «Stor verdi eller høy forvaltningsprioritet» (Figur 6), uavhengig av om enga vurderes som sårbar naturtype

«semi-naturlig eng» eller som naturtype med sentral økosystemfunksjon. Det må her påpekes at gjengroingen på tomta har kommet så langt at lokaliteten nærmer seg «lav kvalitet». Dette vil i så fall tilsvare «middels verdi eller forvaltningsprioritet» i Figur 6. Gitt at enga ikke lenger er underlagt hevd, vil gjengroing, med påfølgende klassifisering til «middels verdi» sannsynligvis skje i løpet av få år.

Arealet av naturtypen på tomta er, til tross for liten størrelse, fortsatt del av en større naturtypelokalitet med liknende økologiske kvaliteter både øst og vest for tomtegrensene. Selv om lokaliteten er delt av Moveien, vil den økologiske funksjonaliteten innad i hele lokaliteten fortsatt være god, og planter (frø), pollinerende insekter og andre viktige økosystemkomponenter hindres i svært liten grad av veien. Naturtypelokaliteten slik denne er avmerket i Naturbase (Figur 1) anses derfor fortsatt som én lokalitet i henhold til Miljødirektoratets instruks.

Det største arealet av naturtypen ligger vest for Moveien og er preget av jevnlig brenning. Denne delen er nok også den største frøkilden til nærmiljøet. Gjeldende hevdregime (brenning) er uvanlig i Norge, men resulterende artsmangfold vil likevel også her karakteriseres som semi-naturlig eng.

Hele lokaliteten sett under ett er, til tross for at hevd i stor grad har opphørt de siste årene, vurdert til god tilstand da den er ansett som intakt semi-naturlig eng uten særlig gjødselpreg. Naturmangfoldet vest for veien er også ansett som moderat, grunnet tilstedeværelse av åtte habitatspesifikke arter (de samme som på tomta øst for veien, samt vill-lin). Samlet tilsvarer dette høy kvalitet på lokaliteten (Figur 5), og samme verdivurdering (stor verdi) som arealet på tomta etter Miljødirektoratets instruks for konsekvensutredning.

### 3.2. Vurderinger i forhold til naturmangfoldloven (Tabell 1)

**Tabell 1.**

§ 8 KUNNSKAPSGRUNNLAGET	
"Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet."	
	Kommentar
<b>Arter og artsmangfold</b> Kartlegging, 17.06.2021 Databaser (se kap. 5)	Med unntak av små individer av ask (VU) er ingen rødlistede arter, ansvarsarter, truede arter eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse er påvist på tomta.
<b>Vernede vassdrag</b> ( <a href="http://www.nve.no">www.nve.no</a> ).	Ingen innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet.
<b>Verneområder</b> ( <a href="http://www.naturbase.no">www.naturbase.no</a> ).	Tomta ligger ca. 150 m fra Færder nasjonalpark, som inkluderer tidligere Moutmarka naturreservat.
<b>Naturtyper og suksesjon</b> Kartlegging, 17.06.2021 <a href="http://www.naturbase.no">www.naturbase.no</a> <a href="http://www.norgebilder.no">www.norgebilder.no</a>	Naturtypelokalitet «Moveien I» (B-verdi) ligger innenfor nordvestlige deler av tomta. Naturtypevurdering ble oppdatert 17.06.2021, der lokalitetens verdi ble vurdert som opprettholdt, men med en noe oppdatert avgrensning på gjeldende tomt. Naturtypen er på tomta vurdert til «moderat kvalitet» etter Miljødirektoratets instruks for



	utvalgskartlegging, mens lokaliteten som helhet er vurdert til «høy kvalitet».	
<b>Miljøregistreringer i skog</b> ( <a href="http://www.kilden.nibio.no">www.kilden.nibio.no</a> - skogportalen)	Ingen registreringer på eller i nærheten av tomta.	
§ 9 "FØRE VAR" "Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak".		
Fare for irreversibel skade på naturmangfoldet?	Ja.	Planen vil medføre irreversibel skade i form av at deler av naturtypen kan bli bygget ned.
Fare for alvorlig skade på naturmangfoldet?	Ja	Dersom arealer av naturtypen på tomta blir modifisert i byggeprosessen eller etter utbygging. Dette kan skje dersom arealet blir brukt som riggområde, lagerplass, blir forsøplet/forurenset o.l.
Viser "Føre var" behov for handleplikt?	Nei	
§ 10 SAMLET BELASTNING "En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for".		
Vil planforslaget i sum føre til for stor belastning på økosystemet?	Ja, i noe grad	Tiltaket vil medføre nedbygging av en mindre men sentral del av en større naturtypelokalitet som strekker seg over flere eiendommer. Naturtypen er utbredt flere steder i Færder, men er på nasjonal basis svært sjelden. Nærrområdene er, og har vært, preget av et høyt byggepress og slik sett er det stor fare for en «bit-for-bit» nedbygging av naturtypen.
§ 11 KOSTNADER VED MILJØFORRINGELSE "Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter".		
Tiltakshaver dekker merkostnader for å unngå miljøforringelse?	Ja	
§ 12 MILJØFORSVARLIGE TEKNIKKER OG DRIFSMETODER "For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater".		
Er byggemetoden, byggteknikken, driftsmetoden miljøforsvarlig?	Ja, dersom tilrådninger følges	Forutsetter delvis at tilrådninger gjengitt i kap. 4 nedenfor følges.

#### 4. Tilrådninger

Ved å konsentrere fysiske inngrep til deler av planområdet hvor det i dag er minst engvegetasjon, kan det legges til rette for et større og mer sammenhengende areal med denne verdifulle naturtypen på tomta etter utbygging. Konkret medfører dette at garasjen i nordvest bør vurderes flyttet, siden denne i størst grad sammenfaller med arealet med naturtypen. Ved flytting av garasjen vil atkomstvei også kunne legges et annet sted, og naturtypen vil påvirkes negativt i betydelig mindre grad.

Samtidig er det stor sannsynlighet at naturtypen innenfor tomta raskt vil miste økologisk verdi grunnet naturlig gjenvækst/suksesjon (hvilket allerede er fremskredet) dersom skjøtsel ikke gjenopptas. Slik sett vil en utbygging av deler av tomta i sør/øst, kombinert med aktiv og

målrettet skjøtsel (veiledet av eksperter i botanikk) av naturtypen på resten av tomta kunne medføre et netto mindre tap av naturmangfold på tomta i fremtiden.

Anleggsarbeid ifb. med evt. utbygging må generelt utføres med aktsomhet, etter gjeldende miljøstandarder og i henhold til føre-var-prinsippet. Det viktigste vil være å unngå kjøring, graving, dumping av masse, o.l. på de delene av planområdet som er registrert med naturverdier, men som ikke fysisk skal bygges ut eller på annen måte påvirkes. I praksis vil dette relativt enkelt kunne oppnås ved å informere anleggsarbeiderne om naturverdiene, og etablere marksikringsgrenser som markeres med bånd e.l. i anleggsperioden.

Fremmedarter som er vurdert med spredningsrisiko (SE, HI, PH og LO) må helt unngås ved all utsåing eller beplantning innenfor arealet med naturtypen tomta (og helst på resten av tomta også). Dersom fremmedarter naturlig etablerer seg på tomta, bør disse fjernes så fort som mulig, og dette vil inngå i et mulig skjøtselsregime i fremtiden. Det henvises til Plantevernleksikonet (kap. 5) for mer utførlige beskrivelser av bekjempelsestiltak for fremmedarter.

## 5. Referanser

Artsdatabanken (artskart, rødliste 2015, fremmedartliste 2018, økologiske grunnkart). [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no).

Direktoratet for naturforvaltning (DN). 2007. Kartlegging av naturtyper. Verdsetting av biologisk mangfold. DN-håndbok 13.

Miljødirektoratet (MD). 2019. Kartleggingsinstruks - Kartlegging av Naturtyper etter NiN2.

Naturbase. [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no).

NIBIO-Kilden. [www.kilden.nibio.no](http://www.kilden.nibio.no).

Norge i bilder. [www.norgeibilder.no](http://www.norgeibilder.no).

Plantevernleksikonet. NIBIO. [www.plantevernleksikonet.no](http://www.plantevernleksikonet.no).





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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 help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
 Rett skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

For eiendommen:

Adresse: Moveien 30  
3145 TJØMEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Olav Gether

Oppdragsnummer: 1312240031

Telefon: 901 32 133  
E-post: olav.gether@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

14.06.2024

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre