PRIVATMEGLEREN
HORTEN

TVEITAN GÅRDSVEI 37

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

Fritidsbolig
Tveitan Gårdsvei 37
3180 Nykirke

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
5	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Tommy Strange
Dato: 28/11/2025

Aschehougs gate 8
Horten 3183
92654319
post@immensum.no

IMMENSUM AS

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:102, Bnr: 31
Hjemmelshaver:	Sabine Ruth Breustedt Enger og Sven Hans Thorvald Breustedt
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1577,3 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	Ingen avløp
Regulering:	Ikke vurdert
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1969

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	25.09.2025
Forutsetninger:	Værforhold: Sol, 15 * C. Boligen er inspisert i dagslys. Tyngre møbler og inventar er ikke flyttet på.
Oppdragsgiver:	Torunn Breustedt
Tilstede under befaringen:	Torunn Breustedt
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Selveiet tomt, noe opparbeidet med gressplen og busker samt naturtomt. Parkeringsplass ca. 150 m. fra hytta. Mulig å kjøre frem til tomten med egnet kjøretøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Frittliggende hytte fra 1968.
Punktfundamentert med pilarer i betong og stein, trestolper og blokker i lettklinker.
Trebjelkelag med stubbloft.
Yttervegger i trekonstruksjon med fasader av stående trekledning.
Vinduer og balkongdører med 1- og 2-lags glass og karmer av tre og pvc.
Saltak i plassbygget trekonstruksjon, med yttertekking av asfaltpapp.
Takrenner, nedløpsrør og andre beslag hovedsakelig i lakkert og plastbelagt metall.
Sør-østvendt terrasse i trekonstruksjon. Nord-vestvendt, overbygget terrasse i trekonstruksjon.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Eldre fritidsbolig med behov for oppgraderinger.
Det er siden 1997 etablert bad og andre vanninstallasjoner. Det er innlagt vann men ingen avløp eller utslippstillatelse. Badet oppfyller ikke krav til fuktsikkert våtrom og trenger oppgradering. Taktekkingen opplyses å være skiftet i 1997 etter fuktinntrengning. Alder på tekkingen tilsier at det igjen må planlegges fornying. Det ble påvist fuktinntrengning rundt rørgjennomføring i yttertaket.
Boligens alder tatt i betraktning må det påregnes skjevheter og knirk. Hytta er ikke like energivennlig som nyere bygninger.
Det er et uinnredet tilbygg fra 2015, og flere av vinduene er skiftet i 2015.
For øvrig vises det til vurdering av aktuelle bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
Elektrisk og vedfyring.

ETASJESKILLER:
Etasjeskillere kontrolleres ved hjelp av krysslaser for å avdekke evt. skjevheter. Det måles i to tilfeldig valgte rom.
Stue: Fra balkongdør og til soveromsdør ble det målt ca. 3 mm. høydeforskjell.
Gang: Fra ytterdør og til dør mot stuen ble det målt ca. 3 mm. høydeforskjell.
Lokale skjevheter må forventes.

PIPE OG ILDSTED:
Teglsteinspipe fra byggeår. Åpen peis i stuen.
Tilsyn: Det er fremlagt rapport fra feier etter tilsyn med pipe og ildsted, datert 28.06.2019. Det ble ikke oppdaget avvik under tilsynet.
Ved ny kontroll av fyringsanlegget kan det bli påvist avvik som den bygningssakyndige ikke har mulighet eller kompetanse til å oppdage.

DOKUMENTKONTROLL:
Boligopplysninger fra kommunen.
Godkjente tegninger.
Ferdigattest.
Rapport fra brannvesenet etter tilsyn med fyringsanlegget.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
GULV: Lakkerte trebord.
VEGGER: Trepanel
TAK/HIMLING: Trepanel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
KJØKKEN:
Fra byggeår. Slette fronter og benkeplate i laminat.
Nisje for frittstående hybelkomfyr, mini-oppvaskmaskin og kjøleskap.

BAD:
Fra 2000. Gulv med fliser, trebord og metall. Vegger med trepanel og fliser. Himling med trepanel.
Innredning med profilert front og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.
Dusjnisje med 1-greps blandebatteri.
Ingen etablert ventilering.
Badet oppfyller ikke krav til fuktsikkert våtrom.

TOALETTROM:
Gulv med lakkerte trebord. Vegger og himling med trepanel.
Snurredo.
Naturlig ventilasjon med veggventil men ingen etablert tilluft.

BOD:
Varmtvannsbereder og vaskemaskin. Rommet har ikke sluk eller annen lekkasjesikring.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser:

- Skiftet vinduer mot sør og vest i 2015.
- Tilbygg i 2015. (ikke ferdigstilt)
- Taktekking skiftet i 1999.
- Etablert bad/dusjrom i 1997.
- Tilkoblet vanntilførsel fra felles, privat borehull i 1997. (Borehullet er fra byggeår.)

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	51	12	0	45	49	14
SUM BYGNING	51	12	0	45	49	14
SUM BRA	63					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Grillhytte	0	6	0	0	0	0
SUM BYGNING	0	6	0	0	0	0
SUM BRA	6					

BRA-i:

Gang, toalettrom, bod, bad, kjøkken, stue, 2 soverom.

BRA-e:

Uinnredet tilbygg.

MERKNADER OM AREAL:

Tilbygg mot øst er ikke ferdig innredet men er likevel medregnet i bruksrealet og angitt som BRA-e for 1. etasje. Deler av tilbygget er ikke målbart pga. takhøyde under 1,90 m.
Grillhyttens utforming vanskeliggjør nøyaktig arealmåling. Avvik kan forekomme.
Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er ikke beregnet.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer romfunksjon. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

GRILLHYTTE:
Fundamentert med ringmur i naturstein og støpt plate.
Vegger i maskinlaftet trekonstruksjon.
Takkonstruksjon i tre, med yttertekking av asfaltshingel.

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Tommy Strange

IMMENSUM AS ble stiftet i 2013 og er medlem i Byggmestrenes takseringsforbund, BMTF. Vår takstmann har lang og bred erfaring innen byggebransjen. Takstmann har bakgrunn som byggmester og har drevet i byggebransjen i over 40 år. Det gir deg som kunde trygghet for en objektiv og grundig takst. Autorisert innen tilstandsrapport, verditakst, skadetakst og reklamasjonstakst.

28/11/2025



Tommy Strange

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Byggegrunn:
Hytta er plassert ved en fjellkolle og det er naturlig å tro at byggegrunnen består at fjell. Kontroll av etasjeskiller viste ingen unormale skjevheter, og det vurderes derfor at byggegrunnen er stabil.

Fundamentering:
Punktfundamenter av betong og stein, tresøyler og blokker i lettklinker. Det observeres loddavvik på søyler under terrassene. Tiltak kan bli nødvendig.
Deler av fundamentene er ikke synlig for inspeksjon.

Drenering og fuktsikring:
Det er ingen etablert drenering eller fuktsikring, kun naturlig avrenning av overflatevann. På den delen av hytta som har minst avstand ned til terreng må det forventes høyere fuktbelastning og risiko for fuktskader i bjelkelag og kledning. Se også punkt 2.1-Yttervegger.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Selger opplyser at det ikke er krypekjeller. Det er to enkle boder med utvendig tilkomst under hytta, men disse er ikke vurdert som krypekjeller eller rom under terreng.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Det er ikke påvist tilstrekkelig terrengfall i en avstand på 3,00 meter ut fra grunnmuren på alle sider av boligen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig renne vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.
Dette kan over tid gi opphav til fuktskader, redusert levetid på dreneringssystem og økt risiko for biologiske skadegjørere

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Konstruksjon:
Det ble ikke påvist synlige skader eller skjevheter av vesentlig betydning for konstruksjonens stabilitet.
Det er ikke laget destruktive åpninger, og følgelig kan det ikke sies noe sikkert om isolasjon og vindsperre

Kledning:
Det er punktvise råteskader og sprekker i ytterkledningen.
Ytterkledningen er ikke lektet ut med luftespalte i nedkant. Det er ikke unormalt for bygninger fra dette årstallet, og TG 2 gis for å belyse skaderisiko ved manglende lufting av ytterkledning.
Kledning og belistning på vinduer og overganger er montert helt tett mot vannbrett. TG 2 gis for å belyse skaderisiko.
Kledning på endevegg mot nord-øst og tilbygg har marginal avstand til terreng. Konsekvens er høy risiko for fuktskader i kledning og bakenforliggende konstruksjoner.
Helhetlig vurderes kledningen å ha kort gjenværende brukstid.

Merknader: Forventet levetid på malt trekledning er 50 år
Kledningen er kun inspisert fra bakkeplan, med de begrensninger det medfører.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:
Vinduer med 2-lags glass og karmer av pvc fra produksjonsår 2015. Vinduene er ikke fuktsikkert montert. Det er stedvis åpent inn i veggkonstruksjonen, med høy risiko for skjulte skader som konsekvens. Utbedrende tiltak nødvendig.
Enkelte vinduer med enkelt glass og varevindu fra byggeår. Vinduene har for lengst passert forventet levetid og har slitasje som tilsier at de må skiftes.

Ytterdører:
Hoveddør med 2-lags glass og karm av pvc, fra produksjonsår 2015.
Balkongdør med enkelt glass og karm av tre fra byggeår.
Dører i tilbygg har 2-lags glass og karmer av pvc.

Merknader: Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Saltak i plassbygget trekonstruksjon. Noe skjevheter og svikt i konstruksjonen påvist.
Det er ikke påvist tilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen. Konsekvens av manglende ventilering er risiko for skader i konstruksjonen. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
Det er fuktinntrengning rundt rørgjennomføring fra snurredo. Høyst sannsynlig som følge av utett beslagløsning på yttertaket, uten at det kan verifiseres.Fuktmåling med pigg viste 20,7 vektprosent fuktighet. Utbedrende tiltak er nødvendig for å redusere følgeskader.
Det er mye fuktmerker i himling i gang, toalettrom og bod. Selger opplyser at disse stammer fra 1999. Taktekkingen opplyses å være fornyet i 1999. Det er ingen innvendig tilkomstmulighet for inspeksjon av selve takkonstruksjonen, og eksakt tilstand på undertak er derfor ikke mulig å fastslå med sikkerhet. Det kan ikke utelukkes skjulte skader i undertaket.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Hovedtak:
Yttertekking av asfaltpapp fra 1999. Taktekkingen har stedvis høy slitasje og begynnende sprekkdannelse. Det vurderes at taktekkingen har kort gjenstående brukstid.
Pipebeslag og andre beslag tilhørende taket har høy slitasje. Pipebeslag må byttes innen kort tid, senest samtidig med taktekkingen.

Tilbygg:
Asfaltpapp fra ca. 2015. Tekkingen er ikke montert med lengderetning fra takfot til møne, men langs etter møneretningen. Ikke anbefalt løsning da det gir økt risiko for fuktinntrengning, spesielt på tak med slak vinkel.

Merknader: Forventet levetid på asfaltbelegg er 15-25 år.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ingen inspeksjonsmulighet. Se punkt 4.1 for vurdering av takkonstruksjon/loft.
På generelt grunnlag er loftkonstruksjoner utsatt for fuktskader pga. kondens og lekkasjer i taktekking og beslag.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Overbygget terrasse:
Bjelkelaget faller inn mot yttervegg. Synlige skjevheter i bæredrager og fundamentering. Det er noe skjevhet i takkonstruksjonen over terrassen.
Det mangler rekkverk på del av terrassen der hvor nivåforskjell til terreng er mer enn 50 cm. Utbedrende tiltak nødvendig.

Markterrasse:
Punktvis høy slitasje. Rekkverk oppfyller ikke dagens forskriftskrav.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Rekkverk vurderes ut ifra gjeldende forskriftskrav på befaringstidspunktet. Ref. Avhl.§ 2-13

7. Våtrom

7.1 BAD

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad fra 1997. Rommet oppfyller ikke krav til fuktsikkert våtrom.
Det er ingen etablert ventilering. Det er ikke fuktsiker materialer innenfor definert våtsone. Fuktmåling med pigg fra undersiden av bjelkelaget viste 20,2 - 23,5 vektprosent fuktighet.
Etter helhetsvurdering av alder, manglende membran, ventilasjon og forhøyede fuktverdier gis badet TG 3.

Merknader:

Ingen 7.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist knirk i gulvet.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Badet gis TG 3 som helhetsvurdering.

Merknader:

Ingen 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet gis TG 3 som helhetsvurdering.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 KJØKKEN

TG 2 8.1 KJØKKEN

Innredning fra byggeår. Alder tilsier at fornying kan være aktuelt.
Det er ingen ventilator, kun avtrekk via vindu som kan åpnes. Dette oppfyller ikke krav til ventilering av kjøkken.
Konsekvens er risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
Det er ikke innlagt vann eller oppvaskkum på kjøkkenet.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Ikke rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Røropplegg:
Vann- og avløpsrør i kobber og plast fra 1997. Det er sommervann fra felles, privat borehull. Det er ikke fremlagt resultat fra analysert drikkevannsprøve.
Det er installert dusj, oppvaskmaskin og vaskemaskin hvor avløp føres til terreng. Krever vanligvis utslippstillatelse og godkjent renseanlegg.
Vaskemaskin og varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk eller annen lekkasjesikring. Det må monteres automatisk lekkasjestopper.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Vegghengt varmtvannsbereder på ca. 30 liter. Fra 1997. Berederen har passert forventet levetid. Plutselig behov for reparasjon eller utskifting kan derfor ikke utelukkes.
Berederen er ikke lekkasjesikret. Se punkt 10.1.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsberedere er 15 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med veggventiler. Boligen kunne med fordel vært bedre ventilert, selv om den tilfredsstiller kravene i byggeåret.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 40 A. Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer.
Selger opplyser at el-anlegget er oppgradert i flere omganger etter år 2000. Det finnes ingen samsvarserklæringer.
Det kan ikke garanteres at alle kabler og stikkontakter er tilfredsstillende festet.
Det er ukjent når Det Lokale El-tilsyn sist kontrollerte og godkjente el-anlegget. Det bør foretas en utvidet kontroll av hele el-anlegget, utført av godkjent elektrofaglig person. Jf NEK 405-2. Ved kontroll av el-anlegget kan det bli påvist avvik som den bygningssakkyndige ikke har mulighet eller kompetanse til å oppdage.

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Planløsning og fasader:
Dagens planløsning og fasader samsvarer ikke med godkjente tegninger.
På godkjente tegninger er boligen oppført med pulttak, mens det i dag er saltak med overbygget terrasse på hele langsiden mot nord-vest. Terrasse mot sørøst er ikke med på godkjente tegninger.
Det er ikke fremlagt tegninger eller byggetillatelse på tilbygg mot nord eller frittstående grillhytte. Det anbefales å kontakte kommunal bygningsmyndighet for ytterligere opplysninger om evt. behov for å utarbeide nye tegninger og byggesøknad.

Ferdigattest:
Det er fremlagt ferdigattest, datert 10.09.1969.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det observeres loddavvik på søyler under terrassene.
1.3	Terrengforhold
	Det er ikke påvist tilstrekkelig terrengfall i en avstand på 3,00 meter ut fra grunnmuren på alle sider av boligen.
2.1	Yttervegger
	Det er punktvise råteskader og sprekker i ytterkledningen. Ytterkledningen er ikke lektet ut med luftespalte i nedkant. Kledning og belistning på vinduer og overganger er montert helt tett mot vannbrett. Kledning på endevegg mot nord-øst og tilbygg har marginal avstand til terreng.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Taktekkingen har kort gjenstående brukstid. Pipebeslag må byttes innen kort tid, senest samtidig med taktekkingen.
8.1	KJØKKEN KJØKKEN
	Innredning fra byggeår. Alder tilsier at fornying kan være aktuelt. Det er ingen ventilator, kun avtrekk via vindu som kan åpnes.
10.2	Varmtvannsbereder
	Berederen har passert forventet levetid. Plutselig behov for reparasjon eller utskifting kan derfor ikke utelukkes..

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduene er ikke fuktsikkert montert. Det er stedvis åpent inn i veggkonstruksjonen, med høy risiko for skjulte skader som konsekvens. De eldste vinduene og balkongdøren har høy slitasje.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det er fuktinntrengning rundt rørgjennomføring fra snurredo. Utbedrende tiltak er nødvendig for å redusere følgeskader.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det mangler rekkverk på del av overbygget terrasse.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.1.1	BAD Overflate vegger og himling
	Badet gis TG 3 som helhetsvurdering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er ikke gitt utslippstillatelse. Vaskemaskin og bereder er ikke lekkasjesikret.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: ~~Privat~~ Megleren Horten — Oppdragsnr.: 14125020?

Adresse: Tveiten Gårdsvei 37

Postnr.: 3180 Sted: Nykirke

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 2009 Hvor lenge har du bodd i boligen? ____År ____Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Gjensidige Forsikring ASA Polise/avtalenr.: 174 18610

Selger 1 Fornavn: Sabine Ruth Etternavn: Breustedt

Selger 2 Fornavn: Sven Hans Thorvald Etternavn: Breustedt

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
   ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Sprekk i silikonfuge i dusj
2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
   ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Silikon fornyet
   - 2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**
     Beskrivelse: Silikon ble fornyet juni 2025
   - 2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
     ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
   - 2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
     Beskrivelse: –
   - 2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**
     ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Egeninnsats
   - 2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja
3. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse mus i tilbygget

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Kran på yttervegg skiftet ut, august 2024 I den forbindelse ble pannet tak kranen for nye

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse utetthet på taket ved rørgjennomføring trasnurredo Regenvann

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse taktekking 1999, deretter årlig kontroll (egeninnsats) og påsmurt bitumen

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse Torbjørn Hansen

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Nye ledninger, jordfeilbryter

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse Ragnar Hjar

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse sikringsboks ble endret til automatisk avlesning

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse tilbygg øst, grillhytte (byggesett). Grillhytten ble satt opp av kjent snekker

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: tilbygg og sjåhytte under 15 m²

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar: /

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse: /

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Siste målte radonverdi:

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: da tilbygg og sjåhytte er under 15 m²

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: tilstandsrapport

22. 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)? Hvis ja, redegjør:

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: tinglyst veirett over grunneiers eiendom og parkering på grunneiers eiendom

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Veglag „Tveitan gårdsvei" / vannleveranse av grunneier

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 ogforsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 24.11.2025		Sted 27.11.2025

Signatur selger 1: (Sören Breustedt Enger)

Signatur selger 2: (SVEN BREUSTEDT)

HORTEN
KOMMUNE
Postboks 10, 3191 Horten
Telefon 33085000
postmottak@horten.kommune.no

Dato: 22.10.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	102	Bruksnr.	31	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Tveitan gårdsvei 37						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann		X		
Avløp				
Septiktank				

	Forbruk	Avlest
Vannmåler		

	Offentlig	Privat
Vei		X

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?		X
I tilfelle, hvilken?		

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

Det har vært forbudt å bruke fossil olje for oppvarming av bygninger siden 2020. Tanker som ikke lenger er i bruk, skal fjernes/saneres. Mer info på kommunens nettsider.

Det er tankeier som er ansvarlig for eventuelle forurensing, som kan medføre store kostnader.

Grunnforurensing

Det gjøres oppmerksom på at opplysninger om forurenset grunn på eiendommen er å finne på miljødirektoratets database grunnforurensing

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.10.2025
Restanse:	Kr ,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	264,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	80,-

Tilleggsopplysninger:

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.

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-102/31/0 Adresse Tveitan Gårdsvei 37 3180 Nykirke

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 28.06.2019. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført/kontrollert	Ikke utført
Siste feiebesøk	28.06.2019	X	

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Kristina Viftrup Andersen
Direkte tlf:
Vår ref.: 19/516
Deres ref.:

Vår dato: 28.06.2019

Sabine Ruth Breustedt
Schronfeld 75

TVEITAN GÅRDSVEI 37 - 0102/0031 - HORTEN KOMMUNE - RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 28.06.19 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Til stede ved tilsynet:

Eier/representant for eier:	Torunn og Jörgen Breustedt.
For VIB:	Kristina V. Andersen.

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik eller anmerkninger som har betydning for sikkerheten eller atkomsten for anlegget.

Andre forhold

Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Forhold:

- Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 9 liter skumapparat eventuelt 6 liter med slukkeeffekt minst 21A eller husbrannslange tilkoblet vann som rekker alle ytterpunktene i boligen. Brannslukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.
- Røykvarsler må monteres i tilstrekkelig antall og hensiktsmessig. Røykvarsler/brannalarmanlegg skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

Postadresse:
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse:
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon Ollebukta 6, Tønsberg
Nøtterøy brannstasjon Kirkeveien 222, Borgheim
Kopstad brannstasjon Nykirke

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Med vennlig hilsen

Kristina Viftrup Andersen
Feiersvenn
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mona Larsen
Feiermester

KOMMUNEINGENIØREN
I BORRE

Telefon sentralbord 7491

FERDIGATTEST

Byggeanmeldelse nr. 117 / 68

Eiendom: "Havsyn" gårdsnr. 102 bruksnr. 31

Herved attesteres at det anmeldte byggearbeide:
hytte m/bod 1 etg. br.gr.fl. 54.0 m^2.

Byggherre: Harald Sundby, Nykirke.

er utført i henhold til godkjent byggemelding og under lovmessig tilsyn. Ved avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Byggmester: Ole Meås, Hoatveit p.å. Sandsvær.

Rørlegger:

Anmerkninger: Kjøper Anne Margrethe Hygen.
Aleksander Kjellandsvei 10 A, Lillestrøm.

Borre kommuneingeniørkontor den 10 september 1969.

J.Nordaas.
Bygningssjef.

Spesielle opplysninger. (Fylles ut av anmelderen.)

Påtegninger (brannstyret, helseråd, arbeidstilsyn m.v.)

Dette byggemeldingsskjema fylles ut i 2 eksemplarer og sendes bygningsvesenet sammen med behandlingsgebyr og følgende bilag:

1. 2 sett signerte tegninger i målestokk 1 : 50 eller 1 : 100 (planer, fasader, snitt og eventuelle detaljer).
2. Målsatt situasjonskart (kfr. bygningsvesenets krav til disse).
3. For bygg over 60 m²: Utfyll skjema til forsyningsnemnden bilagt tegninger og situasjonskart.
4. Eventuelle tinglyste naboerklæringer. (Når det søkes om dispensasjon fra gjeldende avstandsbestemmelser.)
5. Eventuell tillatelse fra veisjefen om privat avkjørsel fra riks- eller fylkesvei.
6. Eventuelle statiske beregninger for spesielle konstruksjoner i tre/betong/stål.
7. Eventuelle søknader om dispensasjoner fra lov, forskrifter, vedtekter o.l.
8. Erklæring om at nabo(er) er varslet.
9. Eventuelle erklæringer om tilknytning til privat kloakk og/eller vannverk.
10. Eventuelle erklæringer fra naboer som blir berørt, f.eks. p.g.a. kloakkutslipp.

for gebyrmerker, notater o.l.

for stempel o.l.

Bærum 23/69.

BYGGEMELDING

Mottatt:

Til bygningsrådet i Bærum

I henhold til bygningsloven anmeldes at det på Torstad (eiendommens navn)

g.nr. 132 br.nr. X 37 tomt nr. Nordbyveien gnr 132 br 37

gate/vel sted Nordbyhaugen

skal utføres flg. arbeider:

☐ boligbygg ☐ forretningsbygg ☐ fabrikk ☐ verksted ☐ lager ☐ skole ☒ hytte

annet

Byggearbeidets art:

☒ nybygg ☐ ombygging ☐ utvidelse ☐ hovedreparasjon annet

Bygningen brukes i dag til:

Bygningen skal senere brukes til: Fritids bolig

Anslått verdi av byggearbeidet: 25-28 000 kr

BRUTTO GOLVFLATE (G) ..... 37 - M²
(inkl. uthus, garasje, o.l., ekskl. kjeller og loft)

BOLIGFLATE ..... ca 32 M²

DERAV NYBYGG ..... M²

TOMTENS STØRRELSE (A) ..... M²

UTNYTTELSESGRAD $\frac{G}{A}$ =

Følgende bilag vedlegges byggemeldingen (se rettledning på baksiden):

Situasjonskart
Tegninger

Regulering Hvis området er regulert, er huset på situasjonskartet plassert i henhold til reguleringsplanen?
Er huset prosjektert etter gjeldende vedtekter til reguleringsplan?

Oppmåling Er tomten godkjent av bygningsrådet for bebyggelse? ja
Er tomten oppmålt? ja

Kloakk Helserådets vedtekter.
Er kloakkutløpet godkjent av bygningsrådet og helsevesenet?
Stikkledning føres til:
☐ off kloakk ☐ priv. kloakk ☐ til bekk/elv ☐ til synkekum ☐ til sjø.

Vann Er vannforsyningen godkjent av bygningsrådet og helsevesenet?
☐ off. vannverk ☒ privat vannverk ☐ brønn.
Tillatelse til tilkobling foreligger fra ____ vannverk.

Adkomst Er adkomsten ferdig opparbeidet og godkjent? ja
☐ off vei ☒ privat vei
Dersom De har avkjørsel fra riks- eller fylkesvei, har veisjefen godkjent avkjørselen?

Vedlegg i tilfelle kopi av tillatelsen.

Naboforhold På hvilken måte er naboene varslet? Gunstein Ask
Følgende naboer er varslet Arnold Eriksen

Minsteavstander Til eiendomsgrense ____ m Til veimidt ____ m
Til annen bygning ____ m

Takvinkel 5 grader.

Golvflater Oppgi rommenes flateinnhold på plantegningene.

Lysflater Oppgi vinduenes glassflater på plantegningene.

Etasjehøyder Oppgi etasjehøyder på snittegningene.

Byggegrunn ☒ fjell ☐ grus/sand ☐ leire annet
Er grunnundersøkelser foretatt?
Vedlegg i tilfelle rapport om undersøkelsene.

Fundamentering Sålebredde 25 cm x 50 cm Grunnmursdybde under planert terreng ____ cm

Drenering ☐ 2 rader 3" rør ☐ 1 rad 4" rør annet

Byggematerialer ☒ lett bindingsverk ☐ tegl ☐ betong ☐ lettbetong ☐ tømmer
annet

Bjelkelag ☒ trebjelkelag ☐ betongdekke ☐ lettbetongelementer, annet

Isolasjon i vegg 10 cm mineralull ____ cm lettbetong, annet

Isolasjon i himling 10 cm mineralull, annet

Isolasjon i gulv 10 cm mineralull, annet

Kledning Vegg- og himlingskledning i garasje og andre brannfarlige rom:
Hva slags kledning?

Fasadekledning ☐ liggende panel ☒ stående panel ☐ puss ☐ spekket tegl
☐ metallplater ☐ sement-asbestplater annet

Taktekning ☐ taksten ☒ 2 lag papp ☐ sement-asbestplater ☐ metallplater
☐ naturskifer ☐ annet

Innvendige trapper Bredde ____ cm Opptrinn ____ cm Inntrinn ____ cm
Bredde ____ cm Opptrinn ____ cm Inntrinn ____ cm

Piper Antall / Antall løp / Løpenes dimensjoner 9 x 9

Ildsteder Antall: ovner ____ kaminer ____ peiser / ☐ sentralfyr

Brensel ☐ elektrisitet ☐ petroleum ☐ olje ☒ ved, kull, koks

Ventilasjon Friskluftventil i ☐ bad, ☐ wc, ☒ kjøkken, ☐ vaskerom,
☐ stue, ☒ soverom, ☐ entre, ☐ kott, ☐ kjeller/loft, andre
Avtrekksventil over tak fra ☐ bad, ☐ wc, ☐ kjøkken,
☐ vaskerom, andre

Sanitæranlegg Antall: Bad ____ Klosetter ____ Sluk ____ Tappekraner ____
Septiktankens nyttbare volum ____ m³

Utnyttelse av rommene Påfør plantegningene hva rommene skal brukes til.
Skal rom i kjeller og på loft nå eller senere brukes til oppholdsrom?

Underskrifter med sted, dato og adresse

Nykirke 17/10 61

Harald Erindly Nykirke	byggherre	adresse
—	anmelder/arkitekt	adresse
Ole Mårs, Arnstad pr. Sandsvær.	ansvarshavende	adresse

Ole Mårs

6. desember 1968.

321/68

Byggemelding nr. 117/68.
Byggherre: Harald Sundby.
Anmelder: " "
Ansvarsh.: Ole Meås.
Oppføring av hytte på gnr. 102 bnr. 31 på 54,0 m^2.

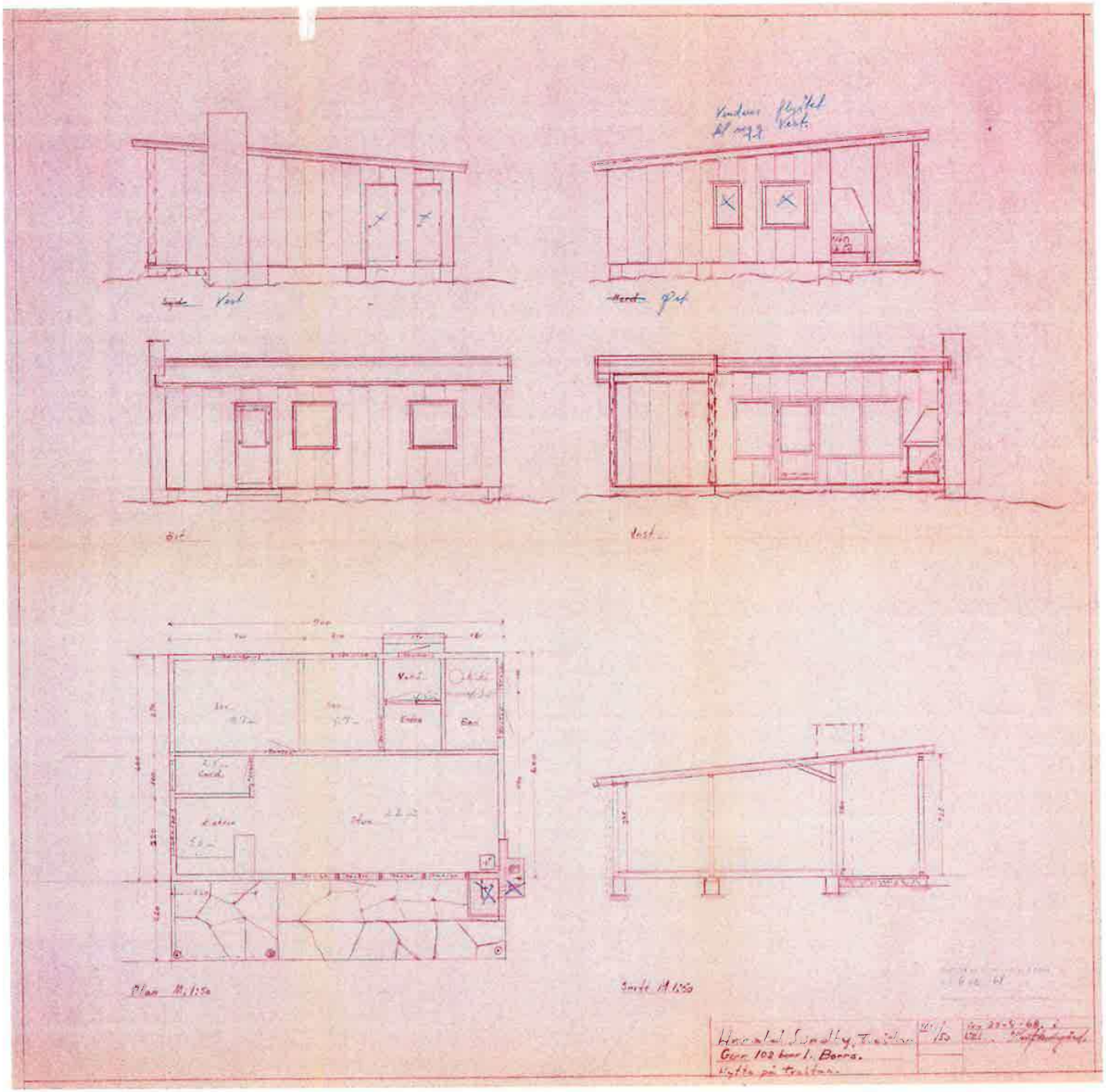
Godkjent av bygningssjefen i henhold til tinglyst erklæring.

Bjørg Larsen.

herr Harald Sundby, Nykirke.

6. desember 968.

J.Nordaas.


Vindauer flyttet
Vest
Plan M. 1:50
Snitt M. 1:50
Harald Sandby, Tveiten
Gnr. 102 bnr. 1. Berra.
Nytte på Tveiten.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 21.10.2025 14:13

Eiendom 3901-102/31 Havsyn

Bruksnavn	Havsyn				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	31.10.1968	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	1543 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	102	Beregnet areal	1577,3	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	31	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Tveitan Gårdsvei 37	3180 Nykirke	Freberg	Horten	Nykirke

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
31.10.1968	Skylddeling	3901-102/31	Mottaker	1543
		3901-102/1	Avgiver	-1543
01.01.2020	Omnummerering	3901-102/31	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-102/31	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	161643017			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.12.1968	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	10.09.1969	Areal, annet (bruk/brutto)	59/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	59/0	Energikilde	Biobrensel
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	54/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	59	3	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	59/0	59/0

Horten kommune

1:1 000

- Standard kart
- Arealplaner
- Offentlige eiendommer

Velg karttype

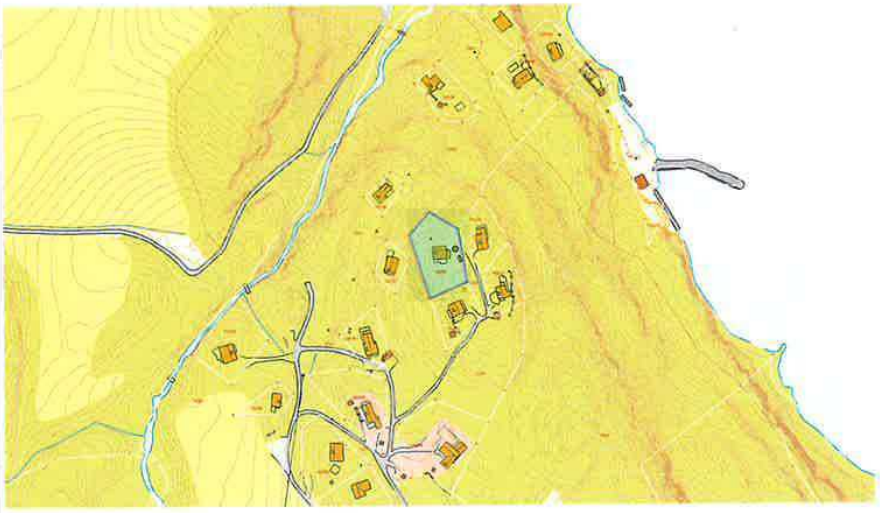
Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/102/31/0/0
Naboliste

Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: HAVSYN
- Beregnet areal : 1577.3
- Oppgitt areal: 1543
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
  - Tveitan Gårdsvei 37 3180 NYKIRKE
    - Gatenummer: 4800
    - Representasjonspunkt
    - Kretser
    - Bruksenheter
- Bygninger
  - Bygningsnr 161643017
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
- Kulturminner registrert: Nei
- Grunnforurensing registrert: Nei

Logg inn



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

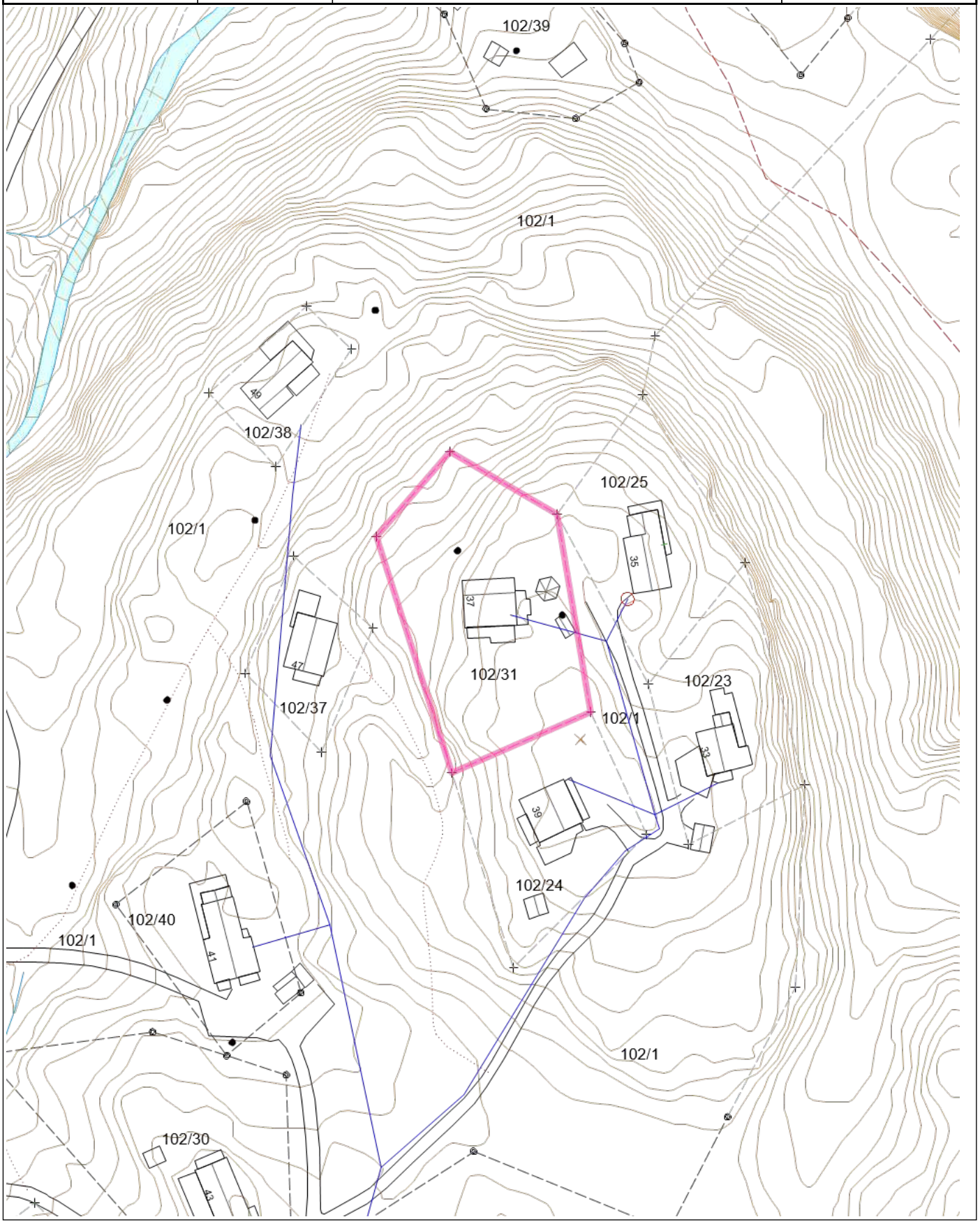
opplysninger i kartet. Visning av reguleringsplaner er en tilnærmet gjengivelse av planvedtaket. Eksakt informasjon finnes i

Horten kommune

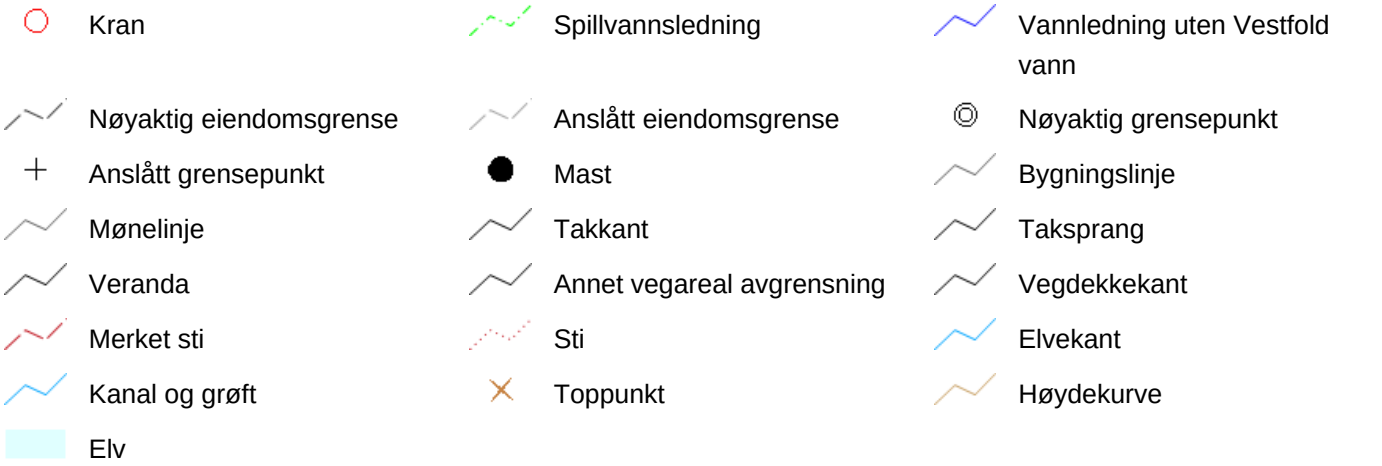
Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 31	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tveitan Gårdsvei 37 3180 NYKIRKE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



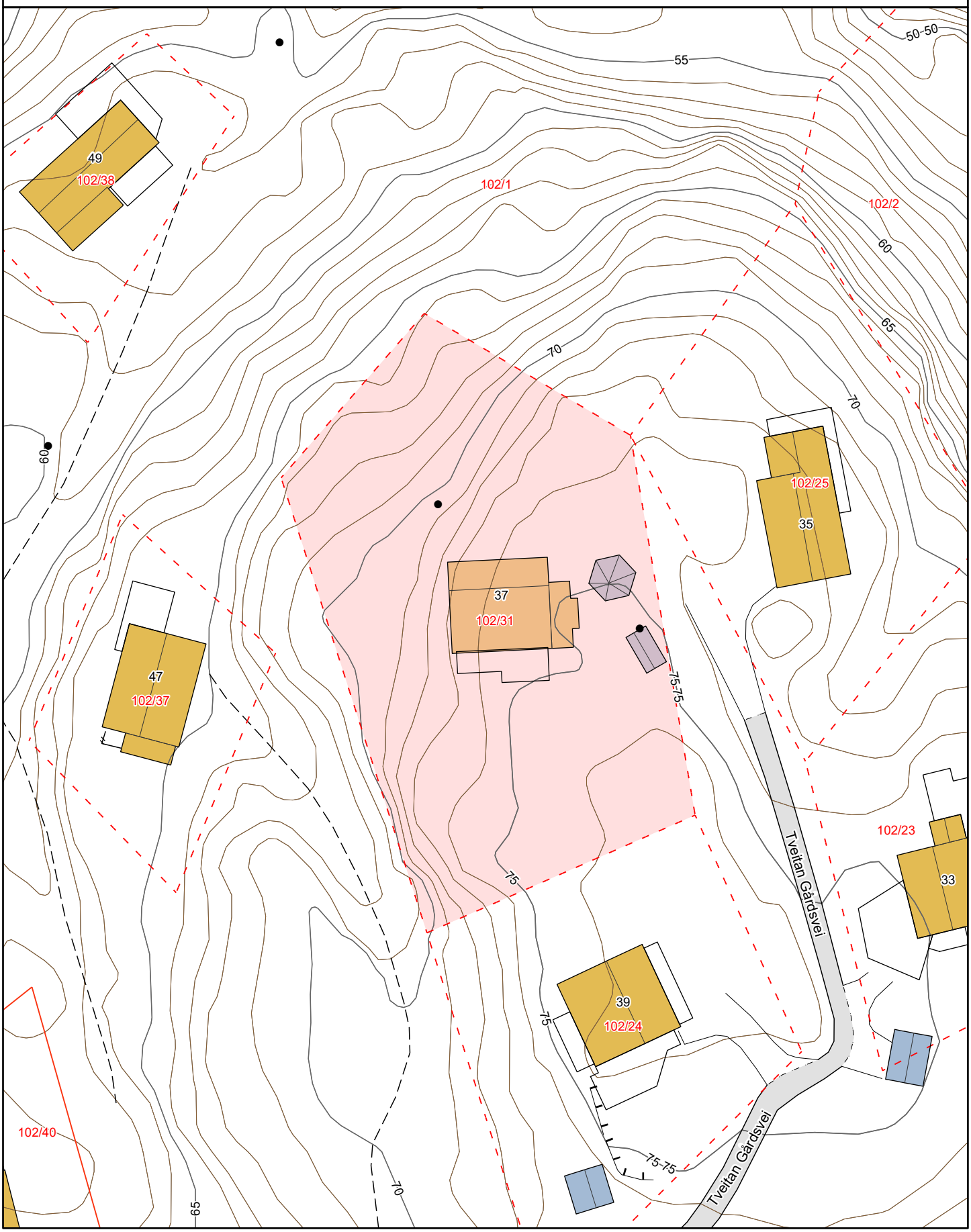
Tegnforklaring



Oversiktskart

Adresse: **Tveitan Gårdsvei 37, 3180 Nykirke**
Gnr/Bnr: **3901/102/31/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1577 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.10.2025



Matrikkelkart

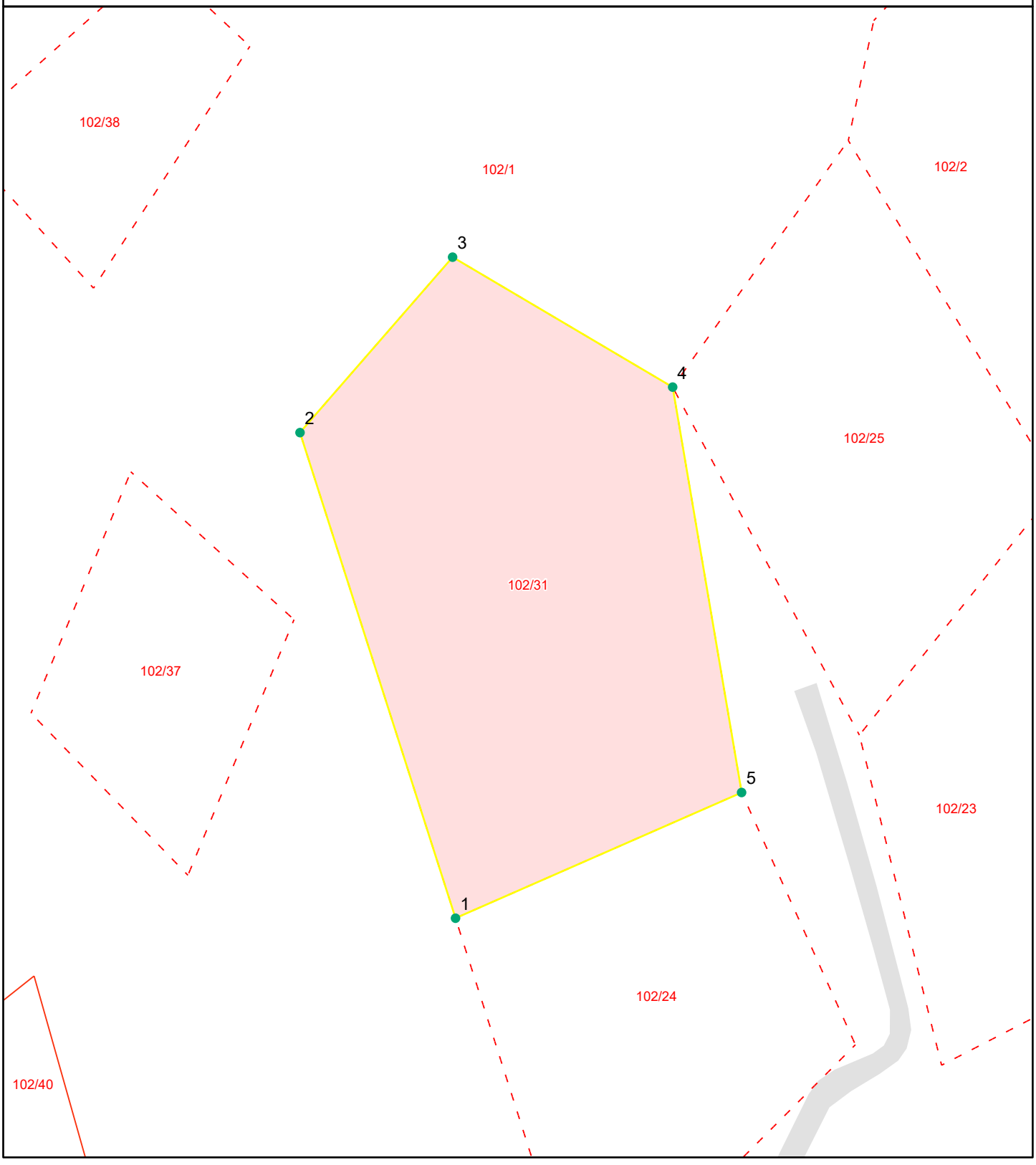
Adresse: **Tveitan Gårdsvei 37, 3180 Nykirke**
Gnr/bnr: **3901/102/31/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1577 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.10.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1577 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6589821.51	578166.35	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	47.01	0
2	6589866.24	578152	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	21.45	0
3	6589882.4	578166.08	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	23.59	0
4	6589870.43	578186.39	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	37.91	0
5	6589833.09	578192.75	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	28.85	0

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**102**	**31**	**0**	**0**	Tveitan Gårdsvei 37, 3180 NYKIRKE

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	1577.3m^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

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Prt.koll side
J. nr.
L. nr. 2230

Dagbok nr. 3487 1968 31/10
Horten sorenskriverembede

...BORRE..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av TVEITAN (eiend. navn), gr. nr. 102 br. nr. 1

Parsellen er gitt br. nr. 31 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet HAVSYN gate/vei nr.
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 1968 den 6/10 ble det i medhold av § ~~57~~ 62 i «Lov om bygningsvesenet av ~~22. februar 1924~~ 18/6-65 ~~med endringer av 28. februar 1947~~ og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over 102 - 1

Forretningen er forlangt av HARALD SUNDBY

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av J. WISTRØM.

i nærvær av kartvitne G. GUNDERSEN
A. WISTRØM.

4000. 6947/64. R.A.

Ved forretningen møtte: [1])

HARALD SUNDBY for gnr 102 br.nr 1

PARSELLEN GRENSER:

MOT NORD: HOVEDBRUKET

" ØST: — " —

" VEST: — " —

" SYD: FJORDGLØTT

J. Wistrøm

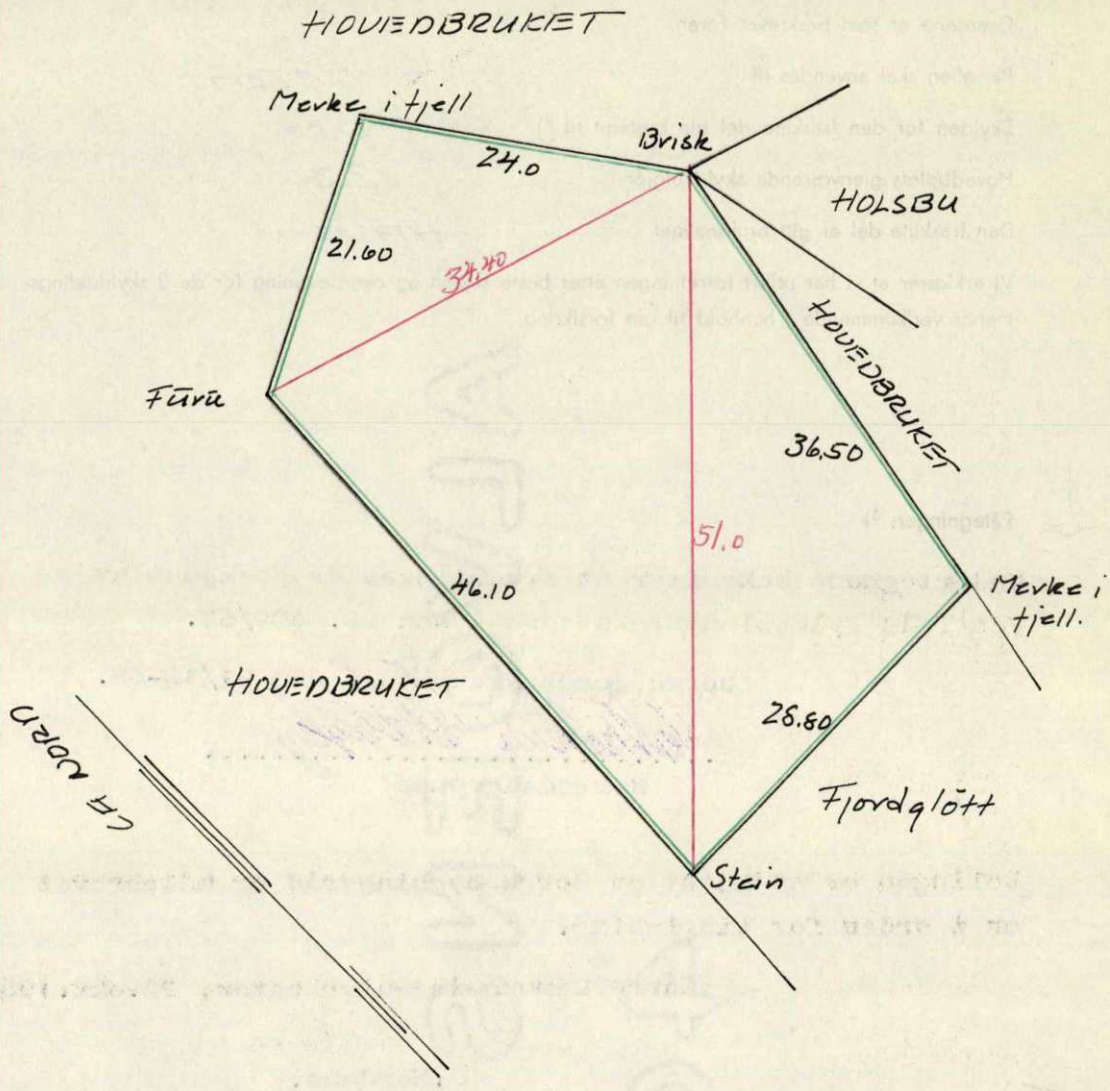
G. Gundersen (sign)

H. Wistrøm (sign)

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

For inntegning eller innliming av kart.

1 : 500



TOMTEAREAL: 1543,7 m²

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1]

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til HYTTETOMT

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2] 0.03

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2.31

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet HAUSVN.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Påtegninger: [3]

Undertegnede bekrefter at fradelingen er godkjent av Vestfold fylkeslandbruksstyre i sak nr. 609/63.

Borre jordstyrekontor, den 21/10-68.

Arthur Nordby
.....
Herredsagronom

Delingen er godkjent av Borre bygningsråd og målebrevet er i orden for tinglysing.

Borre kommuneingeniørkontor, 22.okt.1968.

J. Nordaas
J.Nordaas.
Kommuneingeniør.

---

[1]) Hvis den utskilte del er større enn 2 dekar og parsellen ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

[3]) F. eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e. l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

Rekvirent: Horten kommune
Kommunenr. 0701
Org.nr: 964951284

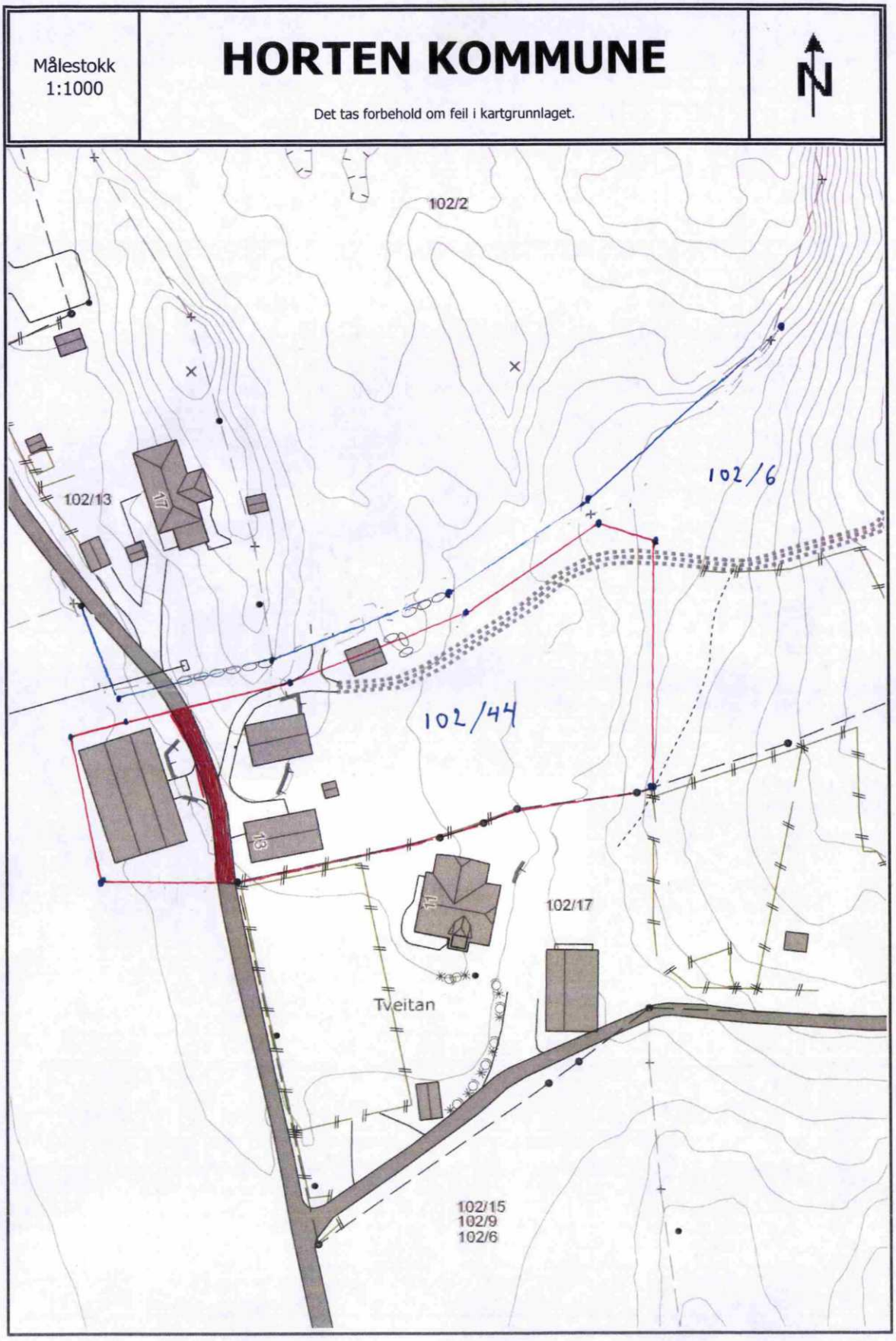
Erklæring om adkomst

Gbnr. 102/1, 6, 13, 15, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 37, 38, 40, 41 og 42 skal ha rett til adkomst over gbnr. 102/44. (Rød farge på kart).

Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Horten komune.

Eiendom	Hjemmelshaver (evt.fester/rettighetshaver)
Gbnr. 102/44	Underskrift: Ole Johan Aas-Haug Ole Johan Aas-Haug
	Fødselsnr: (11 siffer) 080773[redacted]

Doknr: 1026108 Tinglyst: 26.11.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Målestokk
1:1000
HORTEN KOMMUNE
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
N
102/2
102/13
17
102/6
102/44
13
11
102/17
Tveitan
102/15
102/9
102/6

Dagbok nr. 3560 1968 5/11
Horten sorenskriverembede

Undertegnede Harald Sundby, eier av g.nr. 102, br.nr.1 iBorre, godtar Borre helseråds betingelser for å kunne få bebygget min hyttetomt H a v s y n, g.nr.102, br.nr.31
Der må ikke innlegges vann eller sanitærannlegg av noe slag i hytten, før der er etlabert ornede kloakkforhold på stedet.
Hytten kan ikke benyttes til helårsbolig.
Bygningsrådet eller den de bemyndiger, skal ha anledning til senere kontroll av hytten.
Erklæringen blir å tinglyse som heftelse på eiendommen.

HAVSYN, gnr. 102,bnr. 31 av sk.m. 0,03 i Borre

Nykirke 29 / 10 - 1968.

Harald Sundby

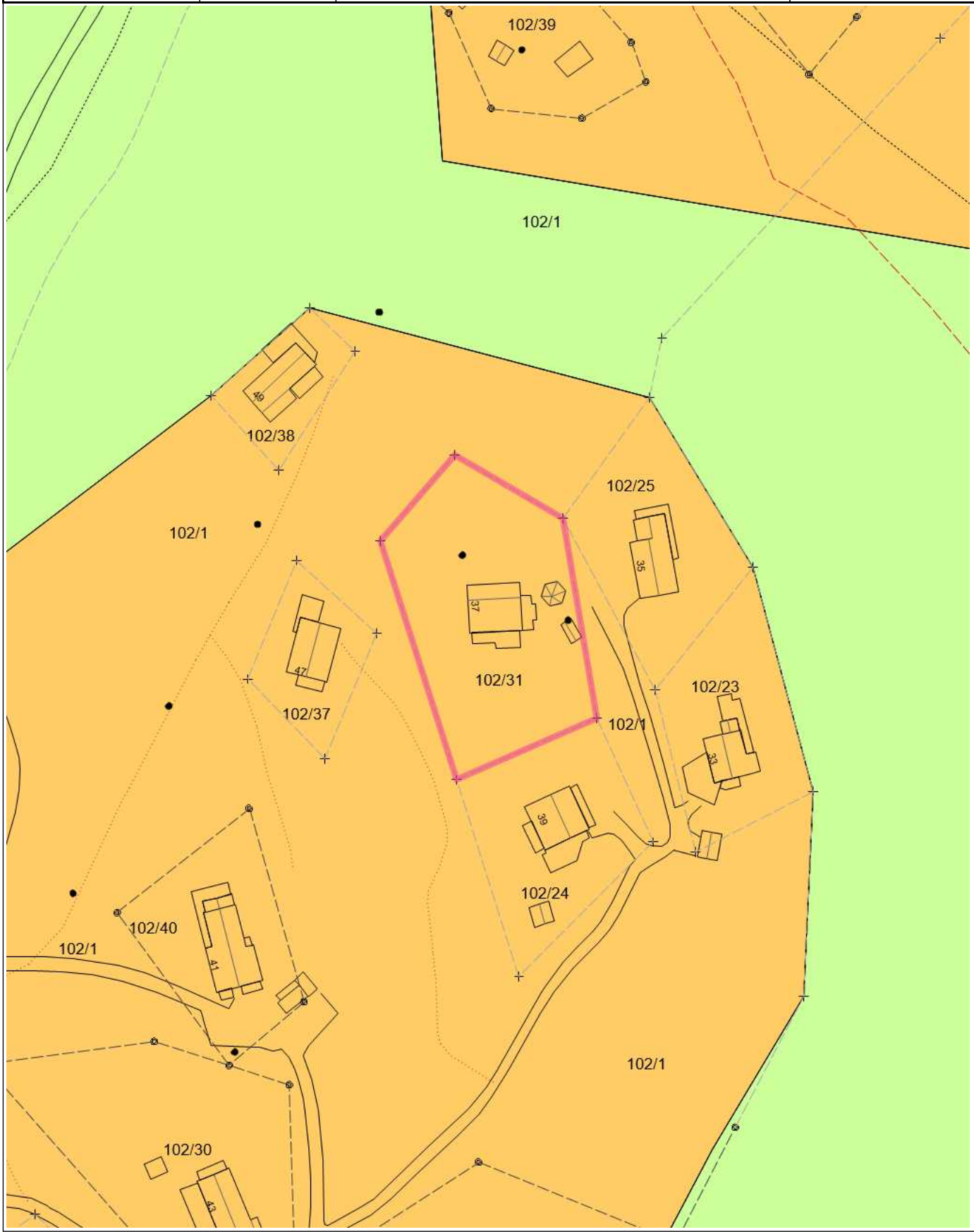
Gjenpartens riktighet bekreftes
Horten sorenskriverembete 5/11 1968

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 31	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tveitan Gårdsvei 37 3180 NYKIRKE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt


Mast


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Taksprang


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Merket sti


Sti


Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Fritidsbebyggelse - Nåværende


LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende


KpOmråde igangsatt


KpOmråde gjeldende


Elvekant


Kanal og grøft


Toppunkt


Høydekurve

Skilt og reklameinnretninger

for areal- og sentrumutvikling i Horten kommune

2015 - 2027

Skilt- og reklameinnretninger, jf § 11-9 nr. 5

1 Formål

1.1 Bestemmelsene har som formål å ivareta prinsippet om universell utforming, trafikksikkerhet og en estetisk god utforming av skilt og reklame i felles omgivelser og offentlig rom i kommunen, i samsvar med plan- og bygningsloven.

1.2 Bestemmelsene gjelder også for tiltak unntatt søknadsplikt, jf byggesaksforskriften

2 Generelle bestemmelser

2.1 Skilt og reklameinnretninger i det offentlige rom skal forholde seg til, underordne seg og tilpasse seg et byggs arkitektur eller et bygningsmiljø både med hensyn til plassering, innbyrdes gruppering omgivelser, utforming og materialvalg.

2.2 Skilt, reklameinnretning og lignende som er større enn 1,0 m² kan ikke settes opp uten søknad og tillatelse. Det tillates oppført to skilt for hver virksomhet. Det kan settes opp flere enn to skilt dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate der det er naturlig å sette opp skilt. Virksomhetsskilt skal angi navn og logo, og begrenses til fasaden der virksomheten er.

2.3 Skilt på gesims og over tak er ikke tillatt.

2.4 Plakater på vegg som er større enn 1 m² er å regne som skilt. Plakater for arrangementer skal settes opp på anviste plasser.

2.5 Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat utforming og farge som er tilpasset bebyggelsen og skal ha løse (utskårete) bokstaver og symboler. På bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer skal skilt og reklameinnretninger utføres i tidsriktig stil og materiale.

2.6 Ved belysning av skilt, skal det benyttes indirekte belysning. Det tillates ikke sjenerende lys, neonlys, lyskasser.

2.7. Vinduer skal fremstå som vinduer. Skilt, reklame og foliering på vinduer kan ikke dekke mer enn ¼ av vindusflaten.

2.8 I næringsbygg som inneholder flere virksomheter skal firmaenes skilt samles i felles presentasjon og framstå helhetlig. Ved søknad kan

kommunen kreve utarbeidet skiltplan som viser prinsipper for plassering, utførelse, materialbruk og belysning for skiltene. Skiltingen kan være frittstående. Virksomhet i lokaler med fasade langs fortau eller langs gate med egen inngang kan ha egne skilt.

2.9 Uthengsskilt kan ha størrelse inntil 0,5 m². Fri høyde over fortau skal minst være 2,25 meter og ikke stikke mer enn 1,0 meter ut fra vegglivet inkludert innfesting. Avstand fra fortauskant skal ikke være mindre enn 0,5 meter. Flagg på vegg over 0,3 m² regnes som uthengsskilt.

2.10 Markiser, baldakiner og annen solskjerming skal være like over hele bygningen. Reklame på markiser er ikke tillatt, men firmanavn eller logo kan aksepteres i forkant om den ikke er dominerende. Fri høyde over fortau skal være minst 2,25 meter.

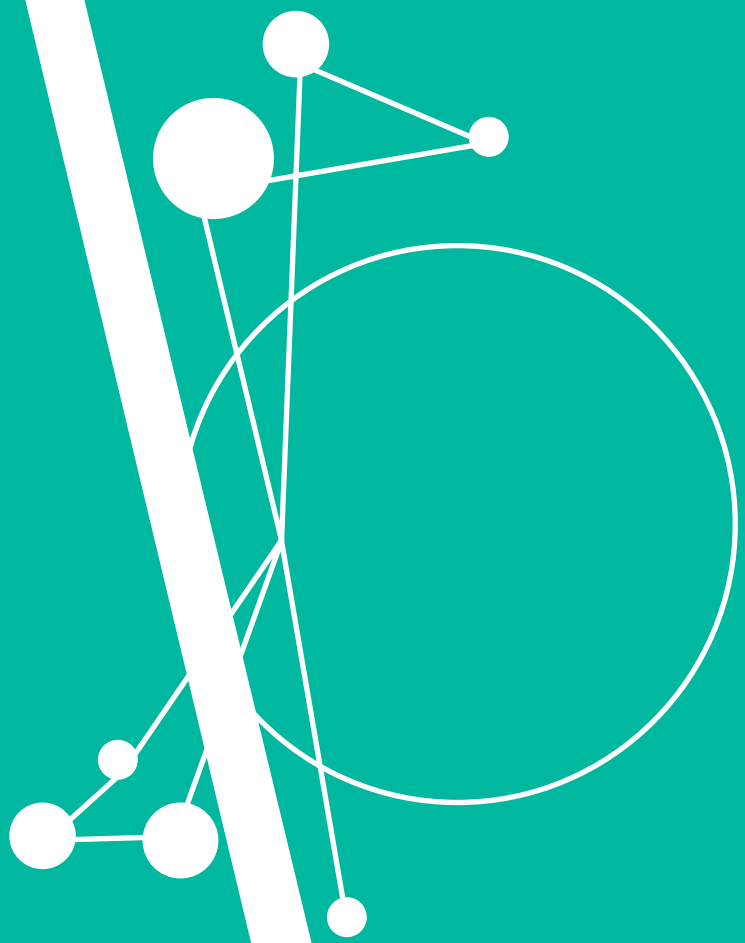
2.11 Det tillates kun én gatebukk per virksomhet, maksimalt to for en forretningsgård. Gatebukker kan utplasseres dersom de ikke er til hinder for myke trafikanter (tilgjengelighet for alle) og for vedlikehold av fortauet. De kan bare stå ute i forretningens åpningstid.

2.12 Skilting i parker, naturlandskap, landbruksområder, kulturlandskap og friområder skal utføres i materialer og farger tilpasset miljøet. Reklameskilt er ikke tillatt.

2.13 Master med reklameflagg og skilt tillates ikke innenfor tettbebygd strøk. Følgende kan tillates uten krav om søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven:

Midlertidige stillasseil i byggeperioden med begrenset reklameflate.

Midlertidige horisontale og vertikale bannere, vimpler og flagg i inntil to måneder.

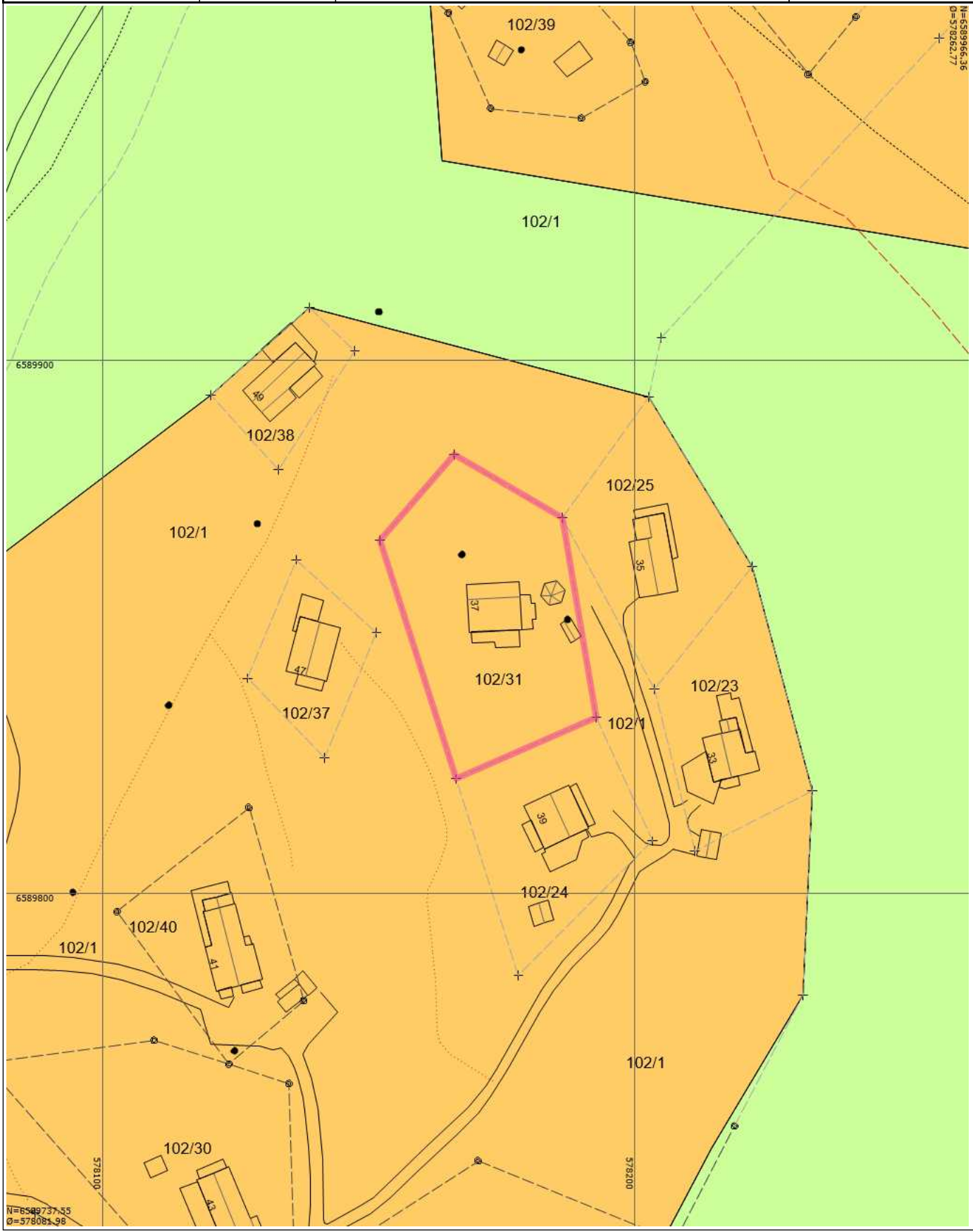


Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 31	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tveitan Gårdsvei 37 3180 NYKIRKE			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt


Mast


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Taksprang


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Merket sti


Sti


Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Fritidsbebyggelse - Nåværende


LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende


KpOmråde igangsatt


KpOmråde gjeldende

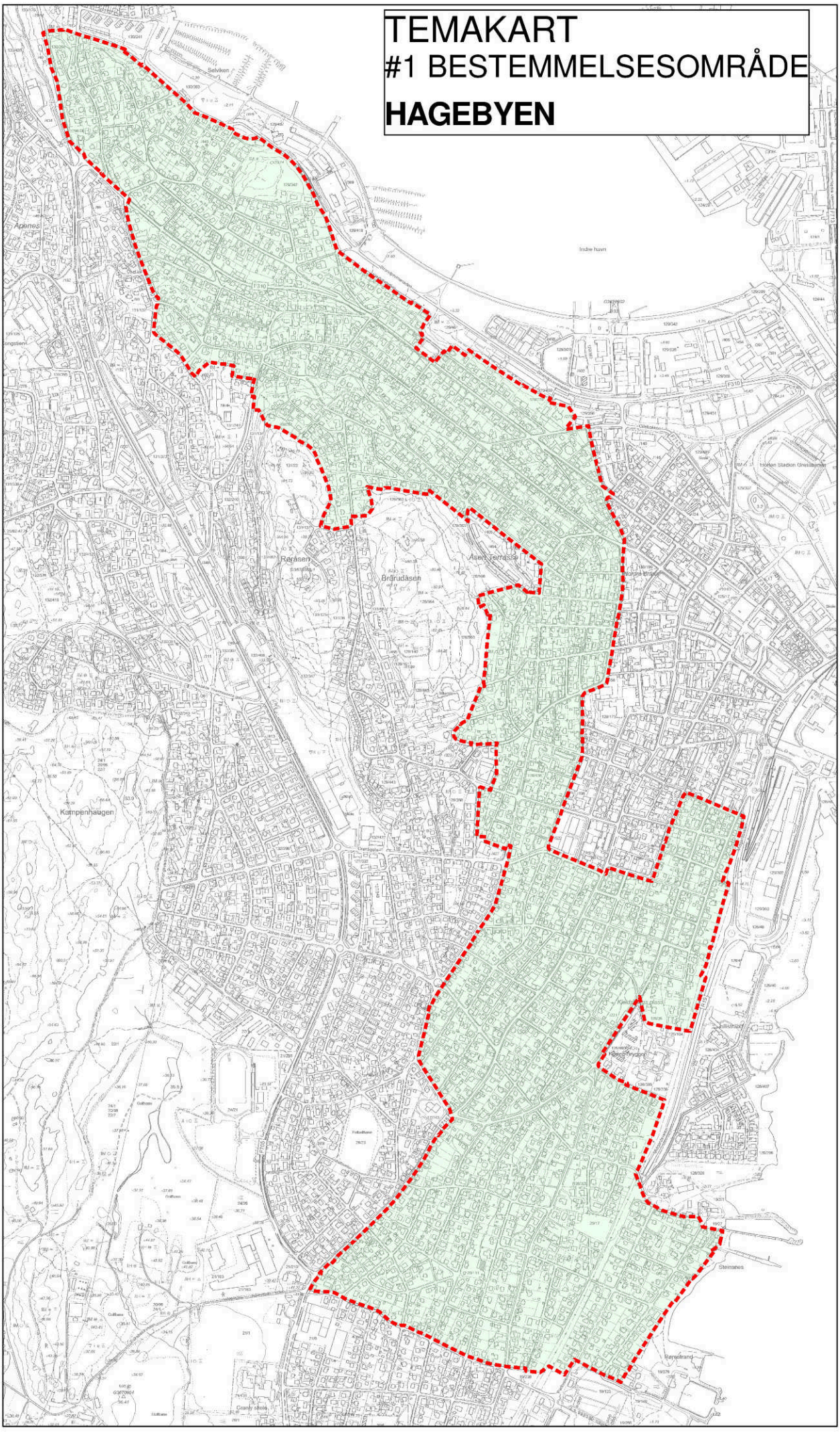

Elvekant


Kanal og grøft


Toppunkt


Høydekurve

TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN



VESTFOLD JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926727176

Tinglysingsutdrag

Sak:	19-090185REN-JVES TVEITAN
Gnr.:	98, 101 og 102
Kommune:	Horten
Saken gjelder:	Oppretting av lag og vedtekter

Avsluttet ved jordskifteretten: 10.03.2023

Doknr: 1224122 Tinglyst: 02.11.2023
STATENS KARTVERK

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato: 12.02.2021

Sted: Statens Park i Tønsberg

Sak: 19-090185REN-JTON TVEITAN

Saken gjelder: Oppretting av lag og vedtekter, rettsutgreiing, grensefastesettelse

Jordskiftedommer: Håkon Brørvik

Parter	*Prosessfullmektiger*	*Kommune*	*Gnr.*	*Bnr.*	*Fnr.*
Ole Johan Aas-Haug		Horten (3801)	98	3	
Ingjerd Merete Gjessvåg		Horten (3801)	101	1	
Hanneli Bugge-Hansen		Horten (3801)	101	2	
Hanneli Bugge-Hansen Erling Kristensen		Horten (3801)	101	18	
Andreas Brenne Teresa Lefsaker Brenne		Horten (3801)	102	1	
Rune Suther Frostvin		Horten (3801)	102	2	
Torbjørn Eiken		Horten (3801)	102	4	
Frank Emil Tichy		Horten (3801)	102	13	
Rune Suther Frostvin		Horten (3801)	102	15	
Nykirke småbåtforening	Frode Arnesen	Horten (3801)	102	15	
Nina Skovly Andersen		Horten (3801)	102	15	1
Bonnie Jean Mcgregor Baard Aksum		Horten (3801)	102	17	
Terje Kristiansen		Horten (3801)	102	18	
Rune Suther Frostvin		Horten (3801)	102	20	
Signe Lyseng Bjotveit Sondre Bjotveit		Horten (3801)	102	21	
Rebekka Sørfjord		Horten (3801)	102	23	
Maria Årnes Bodilsen		Horten (3801)	102	23	
Margrete Sellæg Moe		Horten (3801)	102	24	
Jan Erik Hoel		Horten (3801)	102	25	
Lars Gunnar Sevatdal Hege Sevatdal		Horten (3801)	102	26	
Bente Arverud		Horten (3801)	102	27	
Irene Tharaldsen Hans Erik Tharaldsen		Horten (3801)	102	28	
Odd-Helge Helland		Horten (3801)	102	29	
Lars Sverre Holm		Horten (3801)	102	30	
Karin Furnes		Horten (3801)	102	30	
Sven Hans Thorvald Breustedt		Horten (3801)	102	31	
Sabine Ruth Breustedt		Horten (3801)	102	31	
Odd-Helge Helland Tone Helland		Horten (3801)	102	33	

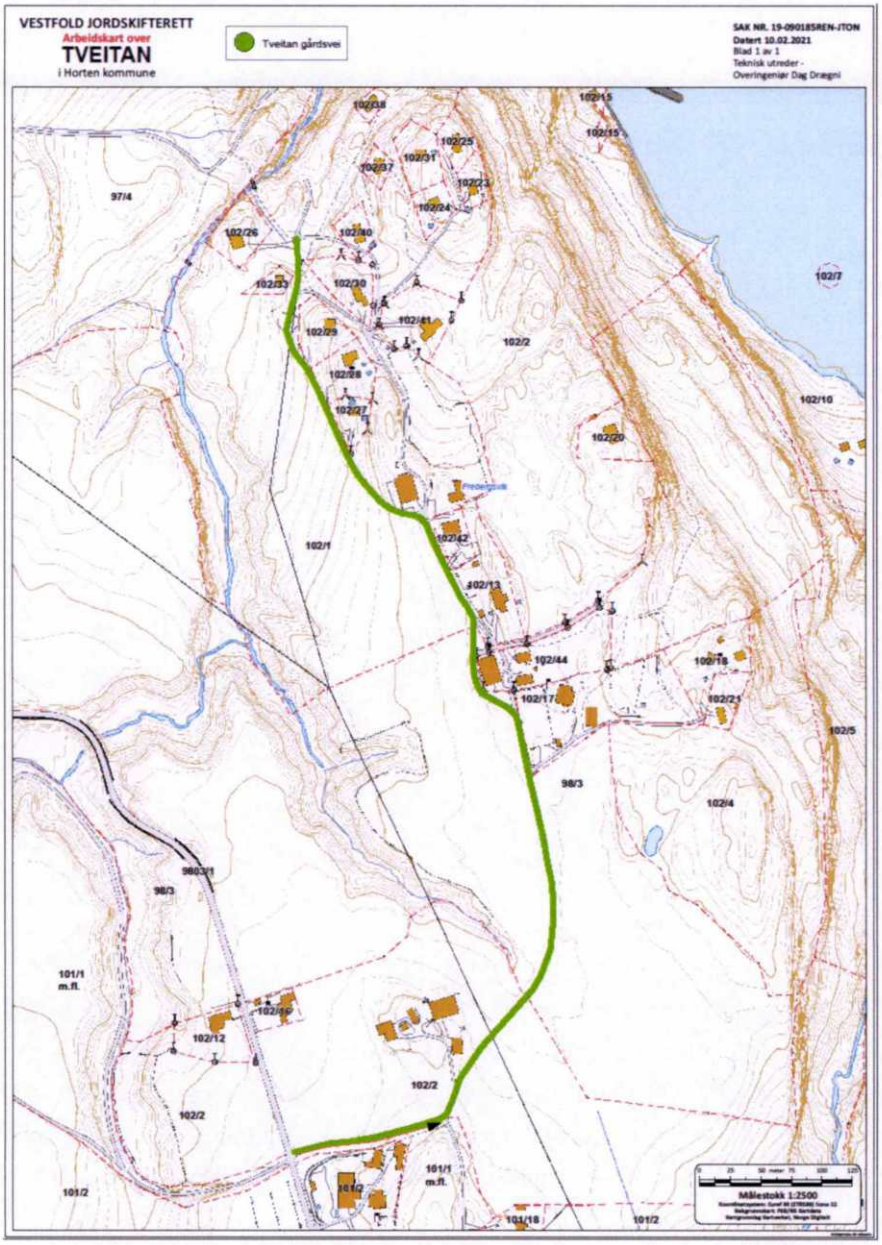
Kjell Magne Ellingsen Marit Ellingsen		Horten (3801)	102	37	
Jan Røed Ellingsen Karin Bilgrei		Horten (3801)	102	38	
Torbjørn Kleven Ragnhild Margaret Berg-Sæther Kleven		Horten (3801)	102	40	
Andreas Brenne Teresa Lefsaker Brenne		Horten (3801)	102	40	
Kåre Haukåssveen		Horten (3801)	102	41	
Teresa Lefsaker Brenne Andreas Brenne		Horten (3801)	102	42	
David James Orieux Clarke Anne Dorthe Wold		Horten (3801)	102	44	
Tveitan Hyttevell		Horten (3801)			

Hjemmel for avgjørelsen
Avgjørelsen blir gjort med hjemmel i jordskifteloven§ 6-23 fjerde ledd bokstav a, jf. jordskifteloven § 6-9.

Avgjørelsen gjelder
Avgjørelsen gjelder den saklige og geografiske avgrensingen av saken.

Faktiske forhold
Kravet om sak for jordskifteretten er fremsatt av Ole Johan Aas-Haug og Rune Suther Frostvin ved kravskjema datert 12.06.2019, jf. dok.nr.1. Kravet gjelder bruksordning med oppretting av veilag med vedtekter for en del av Tveitan gårdsvei, en privat grusvei fra den kommunale Hellandveien (Kv. 1948) og nordøstover til snuplass, jf. markering på kart fremlagt som bilag 1 til kravet. Kravet omfatter ikke stikkveier. Veistrekningen som omfattes av kravet er ca.950 m lang (kartmålt avstand). Kravet omfatter også grensefastsetting på en mindre grensestrekning på ca. 130 m fra Hellandveien og østover, samt rettsutgreiing for eierforholdene til veigrunnen og veilegemet.

Tveitan gårdsvei er adkomst til landbrukseiendommer, boligeiendommer og fritidseiendommer. Veistrekingen som omfattes av kravet er markert på kart inntatt nedenfor.



Bilde 1: Kart med markering (grønn) av den aktuelle strekningen av Tveitan gårdsvei. Kartet er ikke målestokkriktig.

Det ble avholdt rettsmøte 08.09.2020 i Træleborg konferansesenter i Tønsberg.

.....

Partene sine synspunkt

.....

Retten sin vurdering

Jordskifteretten (retten) har kommet til at vilkårene for jordskifte er oppfylt. Retten har videre kommet til at saken avgrenses til bruksordning og etablering av lag og fastsetting av vedtekter, samt rettsutgreiing og grensefastsettelse. Retten begrunner nedenfor hvordan den er kommet til dette standpunktet.

.....

Slutning

1. Vilkårene for jordskifte i jordskifteloven § 3-2, § 3-3 og § 3-18 er oppfylt.

2. Sakens avgrenses saklig til jordskifteloven bruksordning iht. jordskifteloven § 3-8, etablering av veilag med fastsetting av vedtekter iht. § 3-10, grensefastsettelse iht. § 4-2 og rettsutgreiing iht. § 4-1.

3. Jordskifteområdet omfatter Tveitan gårdsvei fra Hellandveien (Kv.1948) i vest og inn til den innerste snuplassen, jf. markering (grønn) på kart inntatt ovenfor side 4.

12.02.2021

Håkon Brørvik (sign.)

DOM

Dato: 27.10.2022

Sted: Statens Park i Tønsberg

Sak: 19-090185REN-JVES TVEITAN

Saken gjelder: Bruksordning, rettsutgreiing, grensefastsettelse

Jordskiftedommer: Håkon Brørvik

Parter	*Prosessfullmektiger*	*Kommune*	*Gnr.*	*Bnr.*	*Fnr.*
Ole Johan Aas-Haug	Per Ole Aas-Haug	Horten (3801)	98	3	
Ingjerd Merete Gjessvåg		Horten (3801)	101	1	
Hanneli Bugge-Hansen		Horten (3801)	101	2	
Hanneli Bugge-Hansen Erling Kristensen		Horten (3801)	101	18	
Linda Annette Olaussen Gjessvåg Philip Mikael Gjessvåg		Horten (3801)	101	35	
Andreas Brenne		Horten (3801)	102	1	
Teresa Lefsaker Brenne	Andreas Brenne	Horten (3801)	102	1	
Rune Suther Frostvin		Horten (3801)	102	2	
Torbjørn Eiken		Horten (3801)	102	4	
Frank Emil Tichy		Horten (3801)	102	13	
Rune Suther Frostvin		Horten (3801)	102	15	
Nykirke småbåtforening	Frode Arnesen	Horten (3801)	102	15	
Nina Skovly Andersen		Horten (3801)	102	15	1
Bonnie Jean McGregor	Baard Aksum	Horten (3801)	102	17	
Baard Aksum		Horten (3801)	102	17	
Terje Kristiansen		Horten (3801)	102	18	
Rune Suther Frostvin		Horten (3801)	102	20	
Signe Lyseng Bjotveit Sondre Bjotveit		Horten (3801)	102	21	
Maria Årnes Bodilsen	Jan Ingar Hansen	Horten (3801)	102	23	
Anne Berit Lindstad Tian Nicolay Henrik Wahlmann		Horten (3801)	102	24	
Jan Erik Hoel		Horten (3801)	102	25	
Lars Gunnar Sevatdal Hege Sevatdal		Horten (3801)	102	26	
Bente Arverud	Jan Ingar Hansen	Horten (3801)	102	27	
Irene Tharaldsen Hans Erik Tharaldsen	Jan Ingar Hansen	Horten (3801)	102	28	
Odd-Helge Helland	Jan Ingar Hansen	Horten (3801)	102	29	
Rune Furnes		Horten (3801)	102	30	
Sabine Ruth Breustedt	Jan Ingar Hansen	Horten (3801)	102	31	

Sven Hans Thorvald Breustedt	Jan Ingar Hansen	Horten (3801)	102	31	
Odd-Helge Helland Tone Helland	Jan Ingar Hansen	Horten (3801)	102	33	
Kjell Magne Ellingsen Marit Ellingsen		Horten (3801)	102	37	
Jan Røed Ellingsen Karin Bilgrei		Horten (3801)	102	38	
Torbjørn Kleven Ragnhild Margaret Berg-Sæther Kleven		Horten (3801)	102	40	
Andreas Brenne		Horten (3801)	102	40	
Teresa Lefsaker Brenne	Andreas Brenne	Horten (3801)	102	40	
Kåre Haukåssveen	Jan Ingar Hansen	Horten (3801)	102	41	
Andreas Brenne		Horten (3801)	102	42	
Teresa Lefsaker Brenne	Andreas Brenne	Horten (3801)	102	42	
David James Orieux Clarke Anne Dorthe Wold		Horten (3801)	102	44	
Tveitan Hyttevell	Jan Ingar Hansen				

Dommen gjelder
Dommen gjelder tvist om eiendomsrett til veigrunn og veilegeme for Tveitan gårdsvei.

Hjemmel

Tvisten blir avgjort med hjemmel i jordskifteloven § 4-1, jf. også jordskifteloven § 3-13 og avgjøres ved dom, jf. jordskifteloven § 6-23 første ledd.

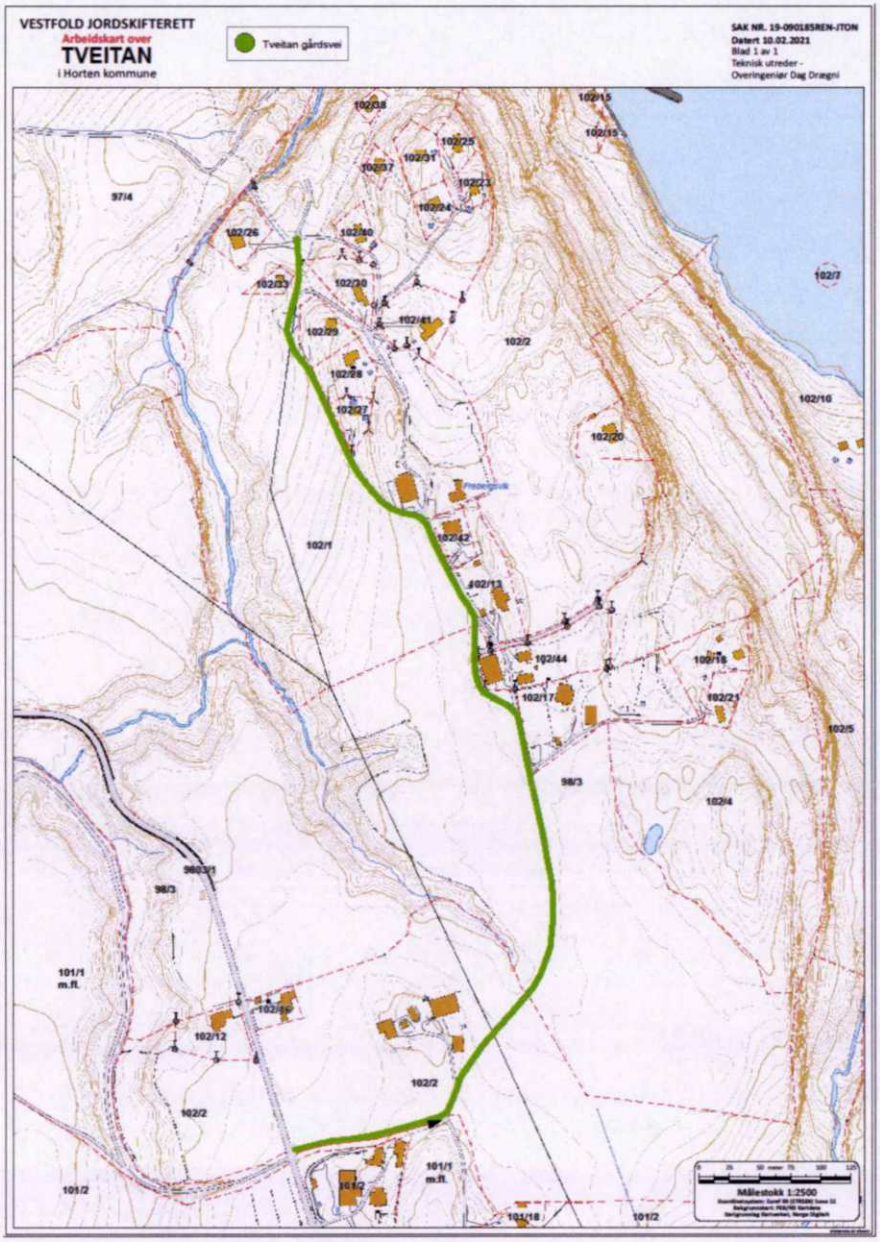
Om tvisten

Tvisten gjelder hvem som eier veigrunn og veilegeme til Tveitan gårdsvei. Tveitan gårdsvei er adkomst til landbrukseiendommer, boligeiendommer og fritidseiendommer. Veistrekingen som omfattes av kravet er markert på kart inntatt nedenfor (figur 1).

Om kravet og saksbehandlingen

Kravet om sak for jordskifteretten er fremsatt av Ole Johan Aas-Haug og Rune Suther Frostvin ved kravskjema datert 12.06.2019, jf. dok.nr.1. Kravet gjelder bruksordning med oppretting av veilag med vedtekter for en del av Tveitan gårdsvei, en privat grusvei fra den kommunale Hellandveien (Kv. 1948) og nordøstover til snuplass, jf. markering på kart fremlagt som bilag 1 til kravet. Kravet omfatter ikke stikkveier. Veistrekningen som omfattes av kravet er ca.950 m lang (kartmålt avstand). Kravet omfatter også grensefastsetting på en mindre grensestrekning på ca. 130 m fra Hellandveien og østover, samt rettsutgreiing for eierforholdene til veigrunnen og veilegemet. Denne dommen behandler rettsutgreiingsdelen av kravet.

Ved jordskifteavgjørelse av 12.01.2021 tok retten stilling til sakens avgrensing. I avgjørelsen ble det lagt til grunn at eierskapet til veigrunn/veilegeme måtte avklares før retten utarbeidet forslag til jordskifteløsning (vedtekter m.m.). Det ble likevel avholdt rettsmøte 16.11.2021 både for å behandle eierskapet til veigrunn og veilegeme og rettens første forslag til jordskifteavgjørelse (vedtekter), jf. dok.nr.822 m.fl. I rettsmøtet ble spørsmålet om eierskap til veggrunn og veilegeme utsatt. Samtidig ble det holdt åpent for at jordskifteretten kunne utarbeide nytt forslag til jordskifteavgjørelse (vedtekter), jf. dok.nr.894. Jordskifteretten sendte ut forslag II til jordskifteavgjørelse for oppretting av veilag med vedtekter, jf. dok.nr.989. Heller ikke dette forslaget ble godtatt av alle partene, bl.a. med bakgrunn i de uavklarte eierforholdene til veilegemet og veigrunnen. Etter dette ble partene innkalt til rettsmøte (hovedforhandling) for behandling av tvistene om eierforholdet til veggrunnen og veilegemet. Hovedforhandlingen ble avholdt 04.10.2022. Partene møtte og forklarte seg slik det fremgår av egen rettsbok.



Figur 1: Kart med markering (grønn) av den aktuelle strekningen av Tveitan gårdsvei. Kartet er ikke målestokkriktig.

PARTENE SITT SYN PÅ TVISTESPØRSMÅLENE

.....

Jordskifterettens vurdering

Jordskifteretten har kommet til at eiendomsretten til veigrunnen under Tveitan gårdsvei er en del av de tilgrensende eiendommene gnr.98/3, gnr.102/1, gnr.102/2 og gnr.102/13. Videre har

retten kommet til at eiendomsretten til veilegemet på den ytterste delen mot Hellandsveien tilhører eiendommene gnr.98/3, gnr.102/1, gnr.102/2, gnr.102/4 og gnr.102/17 i fellesskap. Atter videre har retten kommet til at eiendomsretten til veglegemet på den innerste delen tilhører gnr.102/1 alene. Rettens standpunkt grunngis nedenfor.

Tveitan gårdsvei på fremlagte kart

Det er fremlagt flere kart som viser noe forskjellig trase for det som i denne saken omtales som Tveitan gårdsvei. Retten går først gjennom disse kartene. Jordskiftekartet fra 1904 er i tillegg spesielt vurdert siden under «*Jordskiftesaken fra 1903-1904*».

På matrikkelkartet er Tveitan gårdsvei i hovedsak sammenfallende med slik den er markert på kartet inntatt ovenfor (figur 1 side 9). Matrikkelkartet har i tillegg markert sideveien østover til skogteigen tilhørende gnr.98/3 som en del av Tveitan gårdsvei. Tveitan gårdsvei er tidligere lagt om fra gnr.102/17 og nordover. Veitraseen ble flyttet vestover og utenom gårdstun. Tveitan gårdsvei ble knyttet sammen med Hellandsveien nord for gnr. 101/1 m.fl. for ca. 80 år siden, jf. Andreas Brenna Lund mfl. dok.nr.621, jf. også dok.nr.622 bilag 2a og 2b.

Kart fra 1907 tegnet av kaptein Ræder viser vei nord til gårdstunet på gnr.102/1, jf. dok.nr.622 bilag 2b. På kartet er det markert trase videre nordover med prikket linje. Jordskiftekartet fra 1904 synes å vise den samme traseen, da først som en gårdsvei frem til gårdstunet på gnr.102/1, og med en smalere trase videre nordover, jf. dok.nr.559. Kartet fra 1825 viser vei frem til gårdstunet på gnr.102/1, men her gjør veien en krapp sving mot sørvest, jf. dok.nr.622 bilag 1a og 1b.

Eiendomsretten til veggrunnen

Retten har som partene lagt til grunn at veigrunnen i dag ikke eies av det offentlige. Om Tveitan gårdsvei tidligere har vært offentlig synes ikke dokumentert ut fra den dokumentasjon som foreligger. Dette kan imidlertid ikke ha avgjørende betydning for resultatet siden Tveitan gårdsvei etter rettens syn må anses å ha vært i privat eie siden før jordskiftesaken i 1903-1904, se nedenfor. Dette gjelder for så vidt både veigrunnen og veilegemet.

Jordskiftesaken fra 1903-1904

I 1904 ble det gjennomført en jordskiftesak, eller utskiftning som det da ble kalt, over innmarka på gården Tveitan (sak nr.0700-1904-0003). Resultatet av jordskiftesaken den gang ble at eiendommene fikk samlet sine flere innmarksteiger i en større teig. De fremtidige eiendomsforholdene ble beskrevet i utskiftningsprotokollen og innlagt på eget jordskiftekart, jf. dok.nr.557, dok.nr.559 og dok.nr.819. Eiendomsforholdene før utskiftningen ble også innlagt på det samme jordskiftekartet (dok.nr.559).

På jordskiftekartet fra 1904 er gårdsveien på Tveitan i hovedsak sammenfallende med dagens trase fra veikrysset ved nordøstre hjørne av gnr.101/1, 9 og 17 og nordover til veikrysset sør for gnr.102/44, jf. dok.nr.559. Veitraseen vestover fra nordøstre hjørne av gnr.101/1, 9 og 17 og til Hellandveien er anlagt etter jordskiftesaken fra 1904. I nyere tid er Tveitan gårdsvei flyttet fra tunet på gnr.102/44 (tidligere gnr.102/6) og vestover til det som i dag fremstår som gnr.98/3. Videre nordover er veitraseen flyttet lenger vest og bort fra tunområdet på gnr.102/13 og inn på gnr.102/1. Også den del av traseen som tidligere gikk gjennom tunet på gnr.102/1 har blitt flyttet vestover, men fortsatt på gnr.102/1.

Så vidt retten kan se er det ikke i utskiftningsprotokollen fra 1903-1904 nevnt noe direkte om eierforholdene til veigrunnen. De nye eiendomsgrensene, eller skiftelinjene, er beskrevet i utskiftningsprotokollen. Eiendomsgrensa mellom litra C (gnr.102/4) og litra B (gnr.102/2 og 3) krysser Tveitan gårdsvei og er beskrevet slik:

> *«Skiftelinien mellem litra C, Mathea Opdal paa østre side og litra B, Brynte Jonassen, brugs no 2 og 3 paa vestre side, gaar fra den førnevnte nedrammede pæl i dalen i OSO retning 19 meter til x i nedsat sten. Derfra i SO retning 39 m til x i nedsat sten. Herfra i SO retning 34 m til x i nedsat sten i bakkekanten, 41 m til x i nedsat sten paa søndre side og lige ved hovedveien og videre i samme retning langs Brynte Jonassens bruksvei 90 meter til x i nedsat sten ved sammes østre side.»* (understreket her)

Så vidt retten kan forstå beskrives den nye eiendomsgrensa mellom gnr.102/2 (gnr.102/3 ble sammenslått med gnr.102/2 i 2007) og gnr.102/4 i ett fra nordsiden til sørsiden av Tveitan gårdsvei. Tveitan gårdsvei, som her da deler innmarksteigen til gnr.102/2 og 3 i to teiger, er ikke nevnt verken som egen eiendom eller som offentlig vei. Det samme synes å fremgå av det tilhørende jordskiftekartet, jf. dok.nr.559. Etter rettens syn ble det i jordskiftesaken fra 1903-1904 lagt til grunn at veigrunnen skulle være en del av henholdsvis gnr.102/2 og 3 og gnr.102/4 på strekningen fra nordøstre hjørne av gnr.101/1, 9 og 17 og nordover til dagens gnr.102/17.

På jordskiftekartet fra 1904 er det tegnet en grense langs vestre side av veien vest for dagens gnr.102/17. Samtidig er det tegnet en grense med rød strek midt i veien på samme strekning. Jordskifteretten ser ikke bort fra at den røde streken markerer at grensa er rettet til midt i veien. I alle tilfelle kan det se ut som at gnr.102/4 også ble utlagt med veigrunn på denne veistrekningen; enten i halve eller i hele veibredden. I følge grunnboka ble innmarka på gnr.102/4 fradelt som gnr.102/9 i 1927 og solgt til eieren av gnr.102/6. Skylddelings-forretningen er ikke fremlagt. Retten anser det som lite sannsynlig at veigrunnen vest for dagens gnr.102/17 fulgte med gnr.102/9 da denne innmarksteigen ble fradelt gnr.102/4.

Som nevnt ovenfor viser jordskiftekartet fra 1904 eiendomsforholdene før og etter skifte. Både de tidligere eierne og de tidligere eiendomsgrensene er innlagt på kartet. De nye eierne etter jordskifte er markert med store bokstaver (litra), mens eierne før jordskifte er markert

med små bokstaver. De tidligere grensene fremstår med en svakere strek enn de nye grensene. Så vidt retten kan forstå er grensa for gnr.102/2 og 3 før skifte i nordøst markert med en stiplet linje på østsiden av veien mot gnr.102/6. Også grensa mellom gnr.102/2 og 3 og gnr.102/1 før skifte er markert med en stiplet linje på vestre side av veien vest for gårdstunet på gnr.102/2 og 3. Samtidig synes det som at nordgrensene for gnr.102/2 og 3 før jordskifte er trukket tvers over veiene, også over Tveitan gårdsvei.

Ut fra ovenstående mener jordskifteretten at det fremgår av jordskiftesaken fra 1903-1904 at veigrunnen er en del av de tilgrensende eiendommene både før og etter skiftet.

Skjønnet fra 1987

I 1987 ble det gjennomført skjønn etter veglovens § 54 for fordeling av veivedlikeholdskostnadene for den ytterste delen av Tveitan gårdsvei, dvs. veistrekningen fra Hellandsveien og til «Harald Sundbys eiendommer», en veistrekning på ca. 544 m, jf. dok.nr.1 bilag 2. Harald Sundby var den gang eier av både gnr.102/1 og gnr.102/13. Etter kontrollmåling av avstanden på kart synes det sannsynlig at skjønnet gjaldt frem til sørgrensa for gnr.102/13.

I skjønnet fra 1987 har skjønnsretten bl.a. protokollert følgende vedrørende veien:

> *«Veien ligger på privat grunn tilhørende de saksøkte Tor Suthers og Synnøve Hønsis eiendommer. Den har en lengde på ca.544 meter fra offentlig vei på Nykirke frem til saksøkerens Harald Sundbys eiendom.*
> *Saksøkt Jan Hansens eiendomsgrunn grenser til en del av veien som går over Synnøve Hønsis eiendom, men den ligger ikke på noen del av hans grunn.»*

I skjønnet er det protokollert at veien lå på privat grunn og at denne grunnen var en del av eiendommene til Tor Suther og Synnøve Hønsi. Videre er det i skjønnet protokollert at Jan Hansen ikke var eier av veigrunn. I skjønnet står Tor Suther oppført som eier av gnr.102/2, Synnøve Hønsi som eier av gnr.102/6 og Jan Hansen som eier av gnr.102/17. I dag er Rune Suther Frostvin eier av gnr.102/2. I følge grunnboka ble gnr.102/6 sammenslått med gnr.98/3 i 2013. I dag er Ole Johan Aas-Haug eier av gnr.98/3, mens Bonnie Jean McGregor og Baard Aksum er eiere av gnr.102/17.

I følge grunnboka ble gnr.102/17 fradelt gnr.102/4 i 1954. Skylddelingsforretningen er ikke fremlagt. Jordskiftesaken fra 1904 tilsier, slik retten er kommet til ovenfor, at gnr.102/4 den gang ble lagt ut med veigrunn. Spørsmålet er da om gnr.102/17 ble lagt ut med veigrunn da eiendommen ble opprettet ved skylddelingsforretningen i 1954. Skjønnet fra 1987 er imidlertid klar på at gnr.102/17 *ikke* omfatter veigrunn. Det er tinglyst målebrev fra både 1967 og 1986 på gnr.102/17. Målebreva er ikke fremlagt. Retten ser imidlertid ikke bort fra at det fremkommer av disse målebrevene at gnr.102/17 ikke omfatter veigrunn. På denne bakgrunn synes det sannsynlig at grensene for gnr.102/17 var avklart da skjønnet ble avholdt i 1987, også at gnr.102/17 ikke er eier av veigrunn. I skjønnet fra 1987 er heller ikke gnr.102/4 nevnt

som eier av veigrunn. Dagens eier av gnr.102/4 påstår heller ikke at han er eier av veigrunn til Tveitan gårdsvei. Ut fra dette anser retten at veigrunnen vest for gnr.102/17 i dag ligger som en del av gnr.98/3.

Ut fra ovenstående legger retten til grunn det som ble protokollert om eierskapet til veigrunnen i skjønnet fra 1987.

Skjønnet fra 1987 gjaldt frem til sørgrensa av gnr.102/13, dvs. også over det som i dag er gnr.102/44. Gnr.102/44, det tidligere gårdstunet på gnr.102/6, ble ifølge grunnboka fradelt i 2006. Gnr.102/6 ble sammenslått med gnr.98/3 i 2013. Eier av gnr.98/3 har lagt veien om, dvs. vest for gnr.102/44. Etter rettens vurdering er det ikke noe som tilsier annet enn at denne veistrekningen ble lagt om til grunn tilhørende gnr.98/3.

Fra sørgrensa til gnr.102/1 og til snuplassen i nord er det etter rettens syn ikke noe som tilsier annet enn at Tveitan gårdsvei i all hovedsak ligger på grunn tilhørende gnr.102/1. Tveitan gårdsvei gikk tidligere over gnr.102/13. I følge matrikkelkartet ligger fortsatt en liten del av østre kant av Tveitan gårdsvei på gnr.102/13 etter at veien ble omlagt. Når dette legges til grunn må også eier av gnr.102/13 være eier av veigrunn under Tveitan gårdsvei.

Som det fremgår ovenfor har retten da kommet til at Tveitan gårdsvei ligger på henholdsvis grunneiendommene gnr.98/3, gnr.102/1, gnr.102/2 og gnr.102/13. Eierne av disse eiendommene er da grunneiere for Tveitan gårdsvei. Slutningens punkt 1 utformes i tråd med dette.

Eiendomsrett til veglegeme

Retten legger til grunn at veilegeme ikke eies av det offentlige, men er i privat eie. For retten synes situasjonen å være forskjellig for de opprinnelige gårdsbruka og hytteeiendommene. For retten synes også situasjonen å være forskjellig for den ytterste del av Tveitan gårdsvei (til sørvestre hjørne av gnr.102/42), og den innerste delen av veien videre nord til snuplassen.

Retten er kjent med at det foreligger en praksis fra tidligere jordskiftesaker hvor det opprettes veilag hvor det vedtektsfestes at veilegeme skal ligge i sameie mellom alle brukerne av veien. Om dette har vært den opprinnelige ordningen eller om ordningen har blitt etablert ved selve jordskiftet, kan nok variere. Ofte har vel spørsmålet om eierskapet til veilegemet ikke blitt satt på spissen eller det har fremstått som uproblematisk at veilegemet i fremtiden skal eies av alle brukerne av veien. I vår sak foreligger det imidlertid en tvist om eiendomsretten til veglegemet. Da må jordskifteretten i første omgang fastslå hva som er eksisterende rettstilstand før det kan vurderes eventuelle rettsendrende tiltak, jf. jordskifteloven § 3-13.

Retten vurderer først om hytteeiendommene, og for så vidt veilaget, kan anses som medeiere i veilegemet.

Spesielt vedrørende hytteeiendommene

Etter 1950 ble det fradelt flere hyttetomter som er brukere av Tveitan gårdsvei som eneste adkomst. En stor andel av hytteeierne bruker hele eller nesten hele veien, jf. dok.nr.989 bilag 1. Etter rettens vurdering skal det mye til for at hytteeierne har blitt medeiere av veilegemet. I vår sak er det ikke dokumentert ved avtaler, skyldsettinger, kjøpekontrakter eller annet skriftlig dokumentasjon at hytteeierne er blitt medeiere av veilegemet. Så vidt retten kan forstå har hytteeiendommene bruksrett til veien, eller rett til adkomst slik det bl.a. fremkommer av dok.nr.1200 bilag 2. Retten har oppfattet at partene nå er enige om at alle hytteeierne har bruksrett til veien selv om dette kan ha vært uklart tidligere.

Retten finner støtte for sitt syn i dom fra Borgarting lagmannsrett fra 2013 (LB-2013-112780) hvorfra gjengis:

> *«Det er ikke tvilsomt at hytteeiernes samlede innsats fra 1960-tallet og fremover har vært betydelig. De ankende parters oppstilling over samlede kostnader viser dette, selv om beløpet fordelt årlig på den enkelte hytteeier ikke fremstår som spesielt høyt. Lagmannsretten kan ikke se at det verken i juridisk teori eller rettspraksis er støtte for at et slikt vedlikehold osv. gir grunnlag for erverv av eiendomsrett til veilegemet, heller ikke når arbeidene er omfattende og har pågått over lang tid. Det skal mer til for å endre de opprinnelige eierforholdene, slik det også går frem av dommen i LB-2009-30727.»*

Retten finner støtte for sitt syn også i annen sak for Borgarting lagmannsrett (LB-2012-173385) som det siteres følgende fra:

> *«For lagmannsretten framstår det som tvilsomt om man i det hele tatt kan opparbeide eiendomsrett til veglegeme på en annen persons grunn gjennom å bidra med tilskudd eller med arbeidsinnsats til utbedring og vedlikehold, jf. for eksempel LB-2009-30737.»*

Retten har etter dette kommet til at hytteeierne ikke er medeiere i veilegemet. Det samme må gjelde for opprinnelige hyttetomter som nå benyttes som boligtomter. Etter rettens vurdering er det heller ikke noe som tilsier at veglegemet eies av veilaget, og herunder hytteeierne, som sådant. I tilfelle burde dette fremkommet ved en uttrykkelig avtale, jf. LB-2012-173385. Det er heller ikke fremkommet annen dokumentasjon eller andre forhold som sannsynliggjør at eiendomsretten til veilegemet er overført til veilaget.

Ytterste del av Tveitan gårdsvei

Slik retten ser saken, så var ytterste del av Tveitan gårdsvei felles vei for alle de fire gårdsbrukene gnr.102/1, gnr.102/2, gnr.102/4 og gnr.102/6 fra i hvert fall 1871, dvs. etter at de fire gårdsbruka var etablert som egne eiendommer. Den innerste delen av veien må i all hovedsak ha vært til bruk for eier av gnr.102/1, og har heller ikke hatt samme standard som den ytterste delen av veien.

Retten legger til grunn at det som i dag fremstår som gnr.102/1 er det som gjenstår av den opprinnelige Tveitan gård. Under jordskiftesaken i 1903-1904 var det fire gårdsbruk på Tveitan; gnr.102/1 eid av Ludvig Holm, gnr.102/2 og 3 eid av Brynte Jonassen, gnr.102/4 eid

av Mathea Opdal og gnr.102/6 eid av Anton Hansen. I følge bygdeboka syntes de tre siste gårdsbruka å ha blitt etablert mellom 1824 og 1871, jf. dok.nr.1200 bilag 5. Det fremlagte kartmaterialet viser at det i hvert fall fra 1825 gikk en vei nord til Tveitan gård.

Det er ikke fremlagt skriftlig dokumentasjon som opplyser noe om eierskapet til veilegemet, heller ikke fra da de tre gårdsbruka ble fradelt frem til 1871. Retten legger til grunn at disse fire gårdsbruka alle har bidratt til vedlikehold og oppjusteringer av den ytterste delen av veien fra eiendommene ble etablert, dvs. i over 150 år. Alle de fire gårdsbruka har hatt behov for å benytte hele eller hoveddelen av denne ytterste veistrekningen både for adkomst og drift av sine inn- og utmarksteiger. Som retten ovenfor har kommet til lå også en større del av veien på gnr.102/2 og 3 før jordskiftet i 1903-1904. På dette grunnlag finner jordskifteretten det sannsynlig at selve eierskapet til veglegemet på den ytterste delen av Tveitan gårdsvei ble etablert som felleseie for de fradelte gårdsbruka ved avtale, eventuelt muntlig avtale eller stilltiende avtale, da disse eiendommene ble fradelt på 1800-tallet. Etter rettens vurdering må det samme gjelde for den delen av veien som ble anlagt ut til Hellandsveien.

Innmarka på gnr.102/4 ble fradelt som gnr.102/9 i 1927 og solgt til eieren av gnr.102/6, jf. 1200 bilag 5. Etter 1927 bestod således gnr.102/4 av det opprinnelige gårdstunet og de opprinnelige skogarealene til eiendommen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som opplyser noe om eierskapet til veilegemet ved fradelingen av innmarka. Både eierne av gnr.102/4 og gnr.102/9 må ha vært avhengig av veien for adkomst og drift av sine arealer. Etter rettens vurdering må i hvert fall hovedbruket, dvs. gnr.102/4, ha beholdt en del av eierskapet til veilegemet etter fradelingen i 1927. Det er ikke dokumentert eller sannsynliggjort på annen måte at gnr.102/4 sin eierandel i veilegemet skulle følge gnr.102/9. Retten synes ikke det er usannsynlig at det ikke ble overført noe veirett til veilegeme som en del av gnr.102/9 siden eieren hadde eiendomsrett til veilegeme fra før i kraft av å eie 102/6. En stor del av Tveitan gårdsvei ble imidlertid liggende på gnr.102/9 etter 1927. Etter rettens vurdering er det da likevel mye som tilsier at det nå må legges til grunn at det i 1927 ble avtalt, eventuelt muntlig eller stilltiende, at eierskapet til veilegemet skulle deles mellom gnr.102/4 og gnr.102/9.

I 1954 ble gårdstunet på gnr.102/4, samt noe utmark, fradelt som gnr.102/17. Heller ikke her er det fremlagt dokumentasjon som opplyser noe om eierskapet til veilegemet. Etter delingen i 1954 gjenstod gnr.102/17 som et lite småbruk på ca. 12 dekar og med det opprinnelige tunområdet med det som tidligere hadde vært drift- og våningshus på gnr.102/4. Bruken av veien har vært så omfattende og fast knyttet til dette småbruket i nesten 70 år, at også det tilsier at gnr.102/17 og gnr.102/44 må oppfattes som medeiere i veglegemet. Etter rettens vurdering er det også her sannsynlig at det ble avtalt, eventuelt muntlig eller stilltiende, at eiendomsretten til veilegemet skulle deles mellom gnr.102/4 og gnr.102/17.

Tunområdet på gnr.102/6 ble fradelt gnr.102/44 i 2013. Gnr.102/6 ble deretter sammenslått med gnr.98/3. Heller ikke her er det fremlagt dokumentasjon som kan opplyse om eierskapet til veilegemet. Det er ikke noe som tilsier at det ble avtalt at gnr.102/44 skulle ha eierandel i

veilegemet. Eiendommen fremstår som en romslig boligtomt som ble fradelt for kun 9 år siden. Situasjonen for gnr.102/44 er mer sammenlignbar med de hyttetomtene som ble fradelt på 1950- og 1960-tallet enn med gnr.102/17, jf. ovenfor. På denne bakgrunn kan ikke retten se at gnr.102/44 er eier av veilegemet.

Ifølge grunnboka ble gnr.102/11 fradelt gnr.102/2 i 1943 med skyld 7 øre og solgt til eier av gnr.102/1 Fritjof Bringaker. Videre synes det å fremgå av grunnboka at i 1951 ble hele gnr.102/11 delt i to nye eiendommer; gnr.102/13 med skyld på 4 øre og gnr.102/14 med skyld på 3 øre. Til sammen utgjorde de to teigene ca. 5,5 dekar som i grunnboka først er beskrevet som tilleggsareal til henholdsvis gnr.102/1 og gnr.102/2. Det fremgår av grunnboka at gnr.102/14 ble sammenslått med gnr.102/2 i 2007. Gnr.102/13 har imidlertid aldri blitt sammenslått med gnr.102/1, men fremstår i dag som en egen boligtomt.

Jordskifteretten legger til grunn at gnr.102/13 og gnr.102/14 opprinnelig var små ubebygde utmarksareal som var tiltenkt som tilleggsareal til henholdsvis gnr.102/1 og gnr.102/2. På denne bakgrunn kan ikke retten se at det er sannsynlig at disse eiendommene fikk eiendomsrett til veglegemet.

Ut fra ovenstående har retten da kommet til at veilegemet på den ytterste delen av Tveitan gårdvei eies i sameie mellom eierne av gnr. gnr.98/3, gnr.102/1, gnr.102/2, gnr.102/4 og gnr.102/17 som en del av deres eiendommer. Slutningens punkt 2 utformes i tråd med dette.

For ordens skyld tilføyes at veiomleggingene medførte, i hvert fall slik retten ser det, at eierskapet til veglegemet uforandret ble flyttet til den nye traseen.

Innerste del av Tveitan gårdsvei

Denne delen av Tveitan gårdsvei, dvs. fra sørvestre hjørne av gnr.102/42 og til snuplassen, ligger kun på gnr.102/1. Denne delen av Tveitan gårdsvei har opp gjennom tidene hatt lavere standard enn den ytterste delen. Både jordskiftekartet fra 1903-1904 og kartet fra 1907 støtter en slik forståelse, jf. dok.nr.559 og dok.nr.622 bilag 22b. På jordskiftekartet fra 1903-1904 er denne delen av veien tegnet smalere enn den ytterste delen. På kartet fra 1907 er denne delen av veien markert med en prikket strek, noe som vanligvis markerer en sti. På kartet fra 1825 er det heller ikke tegnet noen veitrase videre nord fra tunområdet på gnr.102/1, jf. dok.nr.622 bilag 1b.

Eierforholdene både før og etter jordskiftesaken i 1903-1904 tilsier at det blant eierne av de fire gårdsbruka, er det eier av gnr.102/1 som i all hovedsak har hatt behov for den innerste delen av Tveitan gårdsvei. Så vidt retten har forstått er det da også eier av gnr.102/1 som anla dagens trase i forbindelse med hytteutbyggingen. Denne innerste delen av veien brukes da også av svært mange av hytteeierne.

Den innerste delen av Tveitan gårdsvei skiller seg således på flere måter fra den ytterste delen, både når det gjelder standard og brukere. Ut fra dette er jordskifteretten kommet til at

veilegemet på den innerste delen av Tveitan gårdsvei eies av eier av gnr.102/1. Punkt 3 i slutningen utformes i samsvar med dette.

- * -

Dommen er avsagt etter lovens frist pga. annet presserende arbeid.

Slutning

1. Veggrunnen under Tveitan gårdsvei er en del av de tilgrensende eiendommene gnr.98/3, gnr.102/1, gnr.102/2 og gnr.102/13, jf. markering på vedlagt kart (dok.nr.1301 bilag 1)

2. Eierne av gnr.98/3, gnr.102/1, gnr.102/2, gnr.102/4 og gnr.102/17 eier i fellesskap veglegemet på den ytterste del av Tveitan gårdsvei nord til sørvestre hjørne av gnr.102/42, jf. markering på vedlagt kart (dok.nr.1301 bilag 2).

3. Eier av gnr.102/1 eier alene veilegemet på den innerste del av Tveitan gårdsvei fra sørvestre hjørne av gnr.102/42 og nord til snuplassen, jf. markering på vedlagt kart (dok.nr.1301 bilag 2).

27.10.2022

Håkon Brørvik (sign.)

DOM

Dato: 20.01.2023

Sted: Statens Park i Tønsberg

Sak: 19-090185REN-JVES TVEITAN

Saken gjelder: Bruksordning, stifting av veglag, grensefastsettelse

Jordskiftedommer: Håkon Brørvik

Parter	*Kommune*	*Gnr.*	*Bnr.*
Ingjerd Merete Gjessvåg	Horten (3801)	101	1 m.fl.
Rune Suther Frostvin	Horten (3801)	102	2

Dommen gjelder en eiendomsgrense mellom gnr.101/1 m.fl. og gnr.102/2 i Horten kommune. Grensa er vel 120 meter lang.

Hjemmel

Avgjørelsen blir gjort med hjemmel i jordskifteloven § 4-2 og avgjøres ved dom, jf. jordskifteloven § 6-23 første ledd.

Om saksbehandlingen m.m.

Grensefastsettelsen er en del av en jordskiftesak som også gjelder bruksordning og opprettelse av veilag for Tveitan gårdsvei, samt rettsutgreiing for eierforholdene til veigrunnen og veilegemet. Saken er krevd av Ole Johan Aas-Haug og Rune Suther Frostvin ved kravskjema datert 12.06.2019, jf. dok.nr.1. Sakens avgrensing ble avgjort i jordskifteavgjørelse datert 12.02.2021 (dok.nr.787). Tvist om eierforhold til veigrunn og veilegeme ble avgjort i dom datertr 27.10.2022 (dok.nr.1301). Bruksordning og opprettelse av veilag er fortsatt under behandling.

I rettsmøtet 08.09.2020 var partene enige om grenseforløpet. Med grunnlag i denne enigheten utarbeidet jordskifteretten forslag til grensebeskrivelse og tilhørende grensekart, jf. dok.nr.681. Forslaget ble forkynt for partene 13.11.2020 med lovbestemt merknadsfrist. Ingen av partene har hatt merknader til forslaget når det gjelder selve grenseforløpet, og heller ikke satt fram krav om behandling grenseforløpet på rettsmøte, jf. jordskifteloven § 6-22.

Jordskifterettens vurdering

Jordskifteretten konstaterer at partene er enige om grenseforløpet og legger forslaget til grunn. Grensa går da på søndre side av første del av Tveitan gårdsvei. I dom av 27.10.2022 ble det fastsatt at eier av gnr.102/2 er grunneier for bl.a. denne delen av Tveitan gårdsvei, jf. dok.nr.1301. Med dette lagt til grunn er det altså grensa mellom gnr.101/1 m.fl. og gnr.102/2 som går på sydsiden av Tveitan gårdsvei.

På matrikkelkartet ligger grensa mellom gnr.101/1 m.fl. og gnr.102/2 på nordsiden av Tveitan gårdsvei. For retten synes det omforente grenseforløpet på sydsiden av Tveitan gårdsvei å være mer i overensstemmelse med slik grensa for gnr.102/2 er tegnet på jordskiftekartet fra 1904 (sak nr.0700-1904-0003 Tveitan) enn slik grensa ligger på matrikkelkartet.

Slutningen utformes i tråd med ovenstående. Fastsettingen av grensemerkingen og koordinatfestingen med grensebeskrivelse og grensekart vil bli gjort i jordskifteavgjørelsen som avslutter saken.

Slutning

1. Grensa mellom gnr.101/1 m.fl. og gnr.102/2 i Horten kommune fastsettes i samsvar med forslaget datert 05.11.2020 (dok.nr.681).

20.01.2023

Håkon Brørvik (sign.)

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato: 10.03.2023

Sted: Statens Park i Tønsberg

Sak: 19-090185REN-JVES TVEITAN

Saken gjelder: Bruksordning og stifting av veglag, grensefastsettelse

Jordskiftedommer: Håkon Brørvik

Parter	*Kommune*	*Gnr.*	*Bnr.*	*Fnr.*
Caja-Sofie Aas Haug	Horten (3801)	98	3	
Ingjerd Merete Gjessvåg	Horten (3801)	101	1	
Hanneli Bugge-Hansen	Horten (3801)	101	2	
Hanneli Bugge-Hansen Erling Kristensen	Horten (3801)	101	18	
Linda Annette Olaussen Gjessvåg Philip Mikael Gjessvåg	Horten (3801)	101	35	
Andreas Brenne	Horten (3801)	102	1	
Teresa Lefsaker Brenne	Horten (3801)	102	1	
Rune Suther Frostvin	Horten (3801)	102	2	
Torbjørn Eiken	Horten (3801)	102	4	
Frank Emil Tichy	Horten (3801)	102	13	
Rune Suther Frostvin	Horten (3801)	102	15	
Nykirke småbåtforening *(fester)* ved Frode Arnesen	Horten (3801)	102	15	
Nina Skovly Andersen	Horten (3801)	102	15	1
Bonnie Jean McGregor	Horten (3801)	102	17	
Baard Aksum	Horten (3801)	102	17	
Terje Kristiansen	Horten (3801)	102	18	
Rune Suther Frostvin	Horten (3801)	102	20	
Signe Lyseng Bjotveit Sondre Bjotveit	Horten (3801)	102	21	
Maria Årnes Bodilsen	Horten (3801)	102	23	
Anne Berit Lindstad Tian Nicolay Henrik Wahlmann	Horten (3801)	102	24	
Jan Erik Hoel	Horten (3801)	102	25	
Lars Gunnar Sevatdal Hege Sevatdal	Horten (3801)	102	26	
Bente Arverud	Horten (3801)	102	27	
Irene Tharaldsen Hans Erik Tharaldsen	Horten (3801)	102	28	
Odd-Helge Helland	Horten (3801)	102	29	
Rune Furnes	Horten (3801)	102	30	
Sabine Ruth Breustedt	Horten (3801)	102	31	
Sven Hans Thorvald Breustedt	Horten (3801)	102	31	

Odd-Helge Helland Tone Helland	Horten (3801)	102	33	
Kjell Magne Ellingsen Marit Ellingsen	Horten (3801)	102	37	
Jan Røed Ellingsen Karin Bilgrei	Horten (3801)	102	38	
Torbjørn Kleven Ragnhild Margaret Berg-Sæther Kleven	Horten (3801)	102	40	
Andreas Brenne	Horten (3801)	102	40	
Teresa Lefsaker Brenne	Horten (3801)	102	40	
Kåre Haukåssveen	Horten (3801)	102	41	
Andreas Brenne	Horten (3801)	102	42	
Teresa Lefsaker Brenne	Horten (3801)	102	42	
David James Orieux Clarke Anne Dorthe Wold	Horten (3801)	102	44	

Jordskifteavgjørelsen gjelder

Jordskifteavgjørelsen gjelder den endelige jordskifteløsningen, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav h og sakskostnadene for jordskifteretten, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav g. Avgjørelsen gjelder også merking og koordinatfesting av grensa fastsatt i dom av 20.01.2023 (dok.nr.1439), jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav c.

Hjemmel

Jordskifteavgjørelsen blir gjort med hjemmel i jordskifteloven § 3-**8, § 3-10**, § 6-29, § 7-1 og § 7-6.

Parter

Grunnbokshjemmelen til gnr.98/3 ble den 24.01.2023 overført fra Ole Johan Aas-Haug til Caja Sofie Aas-Haug. Caja Sofie Aas-Haug trer inn som part i saken.

Tveitan Hyttevell er ikke formell part i saken. Jan Inger Hansen har representert flere av hytteeierne etter fullmakt, jf. dok.nr.543-552. Av praktiske årsaker har disse hytteeierne vært omtalt som «Tveitan Hyttevell».

Bakgrunn

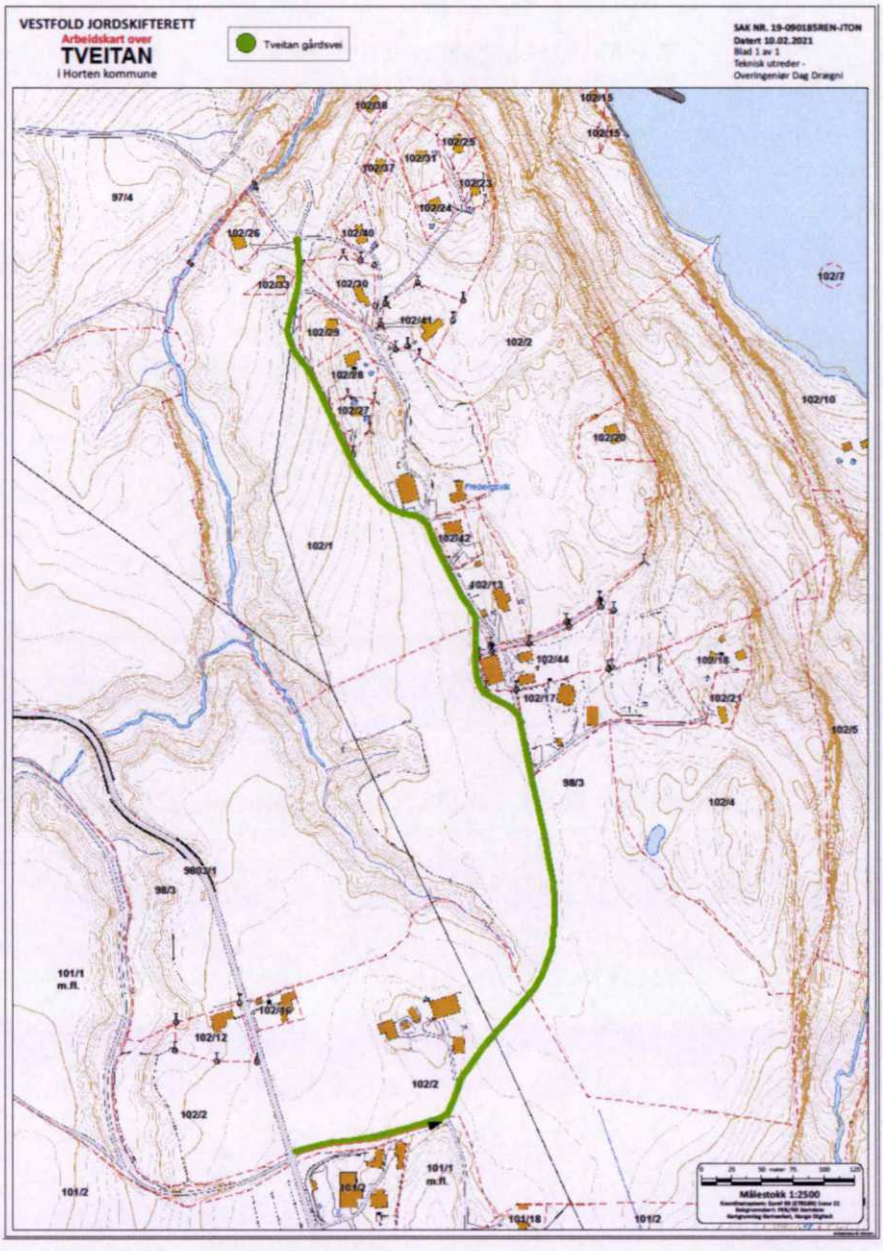
Kravet om sak for jordskifteretten er fremsatt av Ole Johan Aas-Haug og Rune Suther Frostvin ved kravskjema datert 12.06.2019, jf. dok.nr.1. Kravet gjelder bruksordning med oppretting av veglag med vedtekter for Tveitan gårdsvei, en privat grusvei fra den kommunale Hellandveien (Kv. 1948) og nordøstover til snuplass, jf. markering på kart fremlagt som bilag 1 til kravet. Kravet omfatter ikke stikkveier. Veistrekningen er ca. 950 m lang (kartmålt avstand). Kravet omfatter også rettsutgreiing for eierforholdene til veigrunnen og veilegemet, samt grensefastsetting på en mindre grensestrekning på ca. 130 m.

Det første rettsmøtet ble avholdt 08.09.2020, jf. dok.nr.542. Sakens avgrensing ble avgjort i jordskifteavgjørelse av 12.02.2021 (dok.nr.787). Rettsutgreiing for eierforholdene til veigrunnen og veilegemet ble avgjort ved dom av 27.10.2022 (dok.nr.1301) etter hovedforhandling avholdt 04.10.2022 (jf. dok.nr.1202). Grensa mellom gnr.101/1 m.fl. og gnr.102/2 ble fastsatt ved dom av 20.01.2023 (dok.nr.1439).

Tveitan gårdsvei er adkomst til landbrukseiendommer, boligeiendommer og fritidseiendommer. Veistrekningen som omfattes av kravet er markert på kart inntatt nedenfor (Bilde 1).

Jordskifteretten har utarbeidet tre forslag til jordskifteløsning, dvs. tre forslag til etablering av veglag med vedtekter for Tveitan gårdsvei; forslag I datert 24.08.2021 (dok.nr.818), forslag II datert 25.02.2022 (dok.nr.989) og forslag III datert 24.11.2022 (dok.nr.1335). Forslag III er

utarbeidet på bakgrunn av forslag I, forslag II og tilhørende innspill og merknader fra partene, samt jordskifterettens dom av 27.10.2022 (dok.nr.1301).



Bilde 1: Kart med markering (grønn) av den aktuelle strekningen av Tveitan gårdsvei. Kartet er ikke målestokkriktig.

PARTENES MERKNADER TIL RETTENS FORSLAG

.....

JORDSKIFTERETTENS VURDERING

Jordskifteretten har kommet til at det opprettes et veglag fra Hellandveien til den innerste snuplassen («B»), og med vedtekter som i forslag III, dog med noen endringer. Retten begrunner endringene nedenfor under den enkelte paragraf. Endringene er markert med gjennomstryking («~~gjennomstreking~~») av det som går ut, og fet skrift («fet skrift») for det som er nytt. I kapittel I er de endelige vedtektene ført samlet, men da uten markering av endringene.

Spesielt vedrørende eierskap til veilegemet

Jordskifteretten tok stilling til eierforholdet til veilegemet for Tveitan gårdsvei i dom av 27.10.2023 (dok.nr.1301). Punkt 2 og punkt 3 i slutningen i dommen lød slik:

> *«2. Eierne av gnr.98/3, gnr.102/1, gnr.102/2, gnr.102/4 og gnr.102/17 eier i fellesskap veglegemet på den ytterste del av Tveitan gårdsvei nord til sørvestre hjørne av gnr.102/42, jf. markering på vedlagt kart (dok.nr.1301 bilag 2).*
>
> *3. Eier av gnr.102/1 eier alene veilegemet på den innerste del av Tveitan gårdsvei fra sørvestre hjørne av gnr.102/42 og nord til snuplassen, jf. markering på vedlagt kart (dok.nr.1301 bilag 2).»*

I rettens forslag III ble det lagt til grunn at eierskapet til veilegemet overføres vederlagsfritt til veglaget. Eierne av gnr.98/3, gnr.102/2, gnr.102/4 og gnr.102/17 har alle gått inn for en slik løsning. Eierne av gnr.102/1 har gått inn for en slik løsning når det gjelder den ytterste delen av veien, dvs. fra Hellandveien og til grensa mot gnr.102/1. Eierne av gnr.102/1 er imot at eierskapet til veglegemet på den del av gårdsveien som ligger på gnr.102/1 overføres til veglaget. Eierne av gnr.102/1 er også imot at den innerste delen av Tveitan gårdsvei medtas i Tveitan veglag.

Etter rettens vurdering *kan* det være i strid med jordskifteloven § 3-18 å overføre eierskapet til veglegemet vederlagsfritt til veglaget mot eiers vilje. Retten har vurdert om en differensiert løsning med hensyn på eierskapet til veilegemet; at veglaget eier veilegemet på den ytterste delen mens eier av gnr.102/1 fortsetter som eier på den innerste delen. Etter rettens vurdering vil imidlertid en slik løsning vanskeliggjøre organiseringen av veglaget og vedtektene. Etter rettens videre vurdering bør imidlertid eierskapet til veilegemet ikke være avgjørende for om veglaget skal omfatte hele eller bare en del av Tveitan gårdsvei, jf. rettens merknader til § 1 nedenfor.

Selv om ikke partene eier veglegemet sammen, så kan de være «medeiere» i et tingsrettslig sameie som Tveitan veglag. Det er i så tilfelle «*den felles retten til bruk*» som er å anse som sameieobjektet, jf. punkt 1.3 side 6 i «*Veileder til bruksordning for vei*» Domstoladministrasjonen 21.08.2019 (revidert 2022). I den foreliggende situasjonen synes det for retten som at den beste løsningen er at eierskapet til veglegemet ikke overføres til veglaget for noen del av veien. Etter rettens videre vurdering vil et veglag her likevel ha tilstrekkelig faktisk og rettslig rådighet over hele veistrekningen til å kunne ivareta formålet med veglaget. Vedtektene må imidlertid tilpasses denne situasjonen, bl.a. ved at «*eierskap til vegen*» erstattes med «*eierskap til den felles retten til bruk av vegen*» i § 4, § 5 og § 15.

Til § 1 *Vegen*

Kravet om jordskifte gjaldt i utgangspunktet veistrekningen fra «A» til «B» slik dette er avmerket på kart vedlagt kravet, jf. dok.nr.1 bilag 1, dvs. veistrekningen fra Hellandveien til den innerste snuplassen på gnr.102/1. I rettsmøtet 08.09.2020 ble det lagt til grunn at det er denne veistrekningen som skal inngå i jordskiftesaken, jf. rettsboka side 4 (dok.nr.542). Det samme ble fastsatt i jordskifteavgjørelsen av 12.02.2021 (dok.nr.787). Først ved e-post av 22.03.2022 har eierne av gnr.102/1 fremmet krav om at den del av Tveitan gårdsvei som ligger på deres eiendom gnr.102/1 holdes utenfor veglaget. Jordskifterettens forslag til vedtekter omfatter alle den samme veistrekningen.

Flere av partene, herunder de tre store grunneierne, har i ettertid ikke vært imot at det etableres et veglag kun for den ytterste delen av Tveitan gårdsvei, dvs. uten den del av veien som ligger på gnr.102/1. Dette er den samme veistrekningen som ble behandlet i skjønnet fra 1987. Selv med en slik begrensing i veistrekningen vil fortsatt alle hytteeierne kunne bli med som parter i veglaget. Den innerste delen av Tveitan gårdsvei har en lavere standard enn den ytterste delen og er i hovedsak brukt av hytteeiere og eierne av gnr.102/1. Retten kan således se at det er forhold som *kan* tilsi at veglaget begrenses til den ytterste delen av Tveitan gårdsvei. Etter rettens mening er det imidlertid andre forhold som med større styrke tilsier at hele veistrekningen bør inngå i ett veglag.

Dersom den innerste veistrekningen utelates fra Tveitan veglag, vil det her likevel eksistere et veglag «i kraft av loven», jf. vegloven § 55. Dette veglaget, som da ikke vil være formalisert med egne fastsatte vedtekter, vil bestå av alle de som bruker denne delen av veien, jf. veglova § 54 første ledd, jf. også veglova § 55. Også et slikt veglag som kun eksisterer «i kraft av loven» må grunneieren forholde seg til når det gjelder rådigheten over veien, også om grunneieren alene eier veilegemet. Her er det forholdsvis mange brukere av veien som grunneieren må forholde seg til. Dette tilsier også at det bør fastsettes bestemmelser også for denne delen av veien.

At hytteeierne skal måtte forholde seg til to veglag, ett formelt veglag med vedtekter for den ytterste delen av veien, og et «veglag i kraft av loven» for den innerste delen, synes tungvint og lite hensiktsmessig. For retten synes dette også å gjelde for eierne av gnr.102/1, selv om denne forfekter et annet syn.

Etter en samlet vurdering, synes det for retten at den beste løsningen er at det opprettes ett veglag for Tveitan gårdsvei, dvs. ett veglag for hele veistrekningen fra Hellandveien og til den innerste snuplassen. Retten har lagt spesielt vekt på hytteeiernes ønske om at også denne veistrekningen skal inngå i det formelle veglaget. Det synes som store fordeler ved å organisere hele veistrekningen under ett veglag. Uten en slik organisering vil det kunne være vanskelig å få til god medvirkning fra alle brukerne når det gjelder den innerste delen av veien. Informasjon, dialog og medinnflytelse for alle vil kunne redusere konflikter om avgjørelser om bruken og driften av veien. Dette gjelder for den innerste delen av veien så vel som for den ytterste delen av veien.

I skjønnet fra 1987 er veibredden fastsatt til minimum 2,90 meter pluss 0,20 meter på hver side. Rekvirentene har fremholdt at veibredden bør være 3,00 meter pluss 0,20 meter på hver side, jf. dok.nr.1. Retten er for så vidt enig i breddeutvidelsen. Det har heller ikke kommet motforestillinger fra de andre partene. Retten legger da fortsatt til grunn en veibredde på 3,00 meter pluss 0,20 meter på hver side, dvs. den samme veibredden som i forslag II og forslag III.

Etter dette kan ikke retten se at det er grunn til ytterligere vurdering av endring av § 1. Bestemmelsen i § 1 vil da lyde som i rettens forslag III. Bestemmelsen inntas slik i vedtektene i kapittel I nedenfor.

Til § 2 *Formål*

Jordskifteretten er for så vidt enig med rekvirentene om at det kan inntas bestemmelse om redusering av fart og støv i formålsparagrafen. Etter jordskifterettens syn er det tilstrekkelig at det inntas et tillegg om at veglaget skal *arbeide for* å redusere støvplagen og høy fart. Ut fra de innkomne merknadene kan ikke retten se at det er grunn til å vurdere ytterligere endring av § 2. Bestemmelsen i § 2 vil etter dette lyde slik:

> Veglaget skal sørge for å opprettholde standarden på vegen ved vedlikehold og utbedring, samt sørge for aktuell vinterdrift av vegen **og arbeide for å redusere støvplagen og høy fart**.
>
> Vegen skal tjene medeiernes interesser som adkomst til eiendommene.

Bestemmelsen inntas slik i kapittel I nedenfor.

Til § 3 *Ansvar*

Ut fra de innkomne merknadene kan ikke retten se at det er grunn til å vurdere endring av § 3. Bestemmelsen i § 3 vil da lyde som i rettens forslag III. Bestemmelsen inntas slik i kapittel I nedenfor.

Til § 4 *Rådighet over vegen*

Forslag III baserte seg på at eiendomsretten til veglegemet overføres vederlagsfritt til veglaget. Som det fremgår ovenfor blir ikke dette resultatet i denne avgjørelsen. Eierskapet til veglegemet overføres ikke til veglaget.

Ved denne jordskifteløsningen overføres heller ikke kompetanse fra grunneierne til veglaget når det gjelder å etablere veirett over grunneieres eiendommer. Dette var presisert i forslag III § 4 tredje setning. Dette betyr at det er grunneieren som fortsatt har denne rettigheten til å etablere veirett over grunneierens eiendom, også dersom det opprettes nye eiendommer. I rettspraksis har det imidlertid blitt lagt til grunn at også fraskilte tomter kan benytte hovedbrukets veiretter så langt det ikke medfører urimelige belastninger for grunneier (tjenende eiendom), jf. bl.a. Rt-1915-20, Rt-1968-750, Rt-1973-229, Rt-2015-120. Eventuelle tvister om slike rettighetsspørsmål bør etter rettens mening ikke forsøkes løst med ytterligere bestemmelser i vedtektene, men løses konkret dersom de oppstår.

En tilsvarende problemstilling er omtalt i veglovens kommentarutgave hvorfra siteres (Otto Arnulf og Erik Gauer, Veglova. Lovkommentar, § 55, Juridika (kopiert 02. februar 2023)) hvorfra det gjengis følgende:

> *«Det er ikke gitt at veglaget også forvalter den privatrettslige veirett til å krysse privat eiendom. Som regel forvalter veglaget også dette, men interessene kan tenkes å stå mot hverandre; Vegutbyggerne kan tenkes å ha interesse i at flest mulig deltar slik at kostnadene reduseres, mens gårdbrukeren som har veien gjennom gårdstunet slett ikke er interessert i økt trafikk, og nekter å gi vegrett til nye brukere.»*

Etter ovenstående klargjøring, jf. også «*Til § 15*» nedenfor, synes bestemmelsen i forslag III § 4 tredje setning unødvendig. Bestemmelsen fjernes dermed fra de endelige vedtektene. Retten har ovenfor under *«Spesielt vedrørende eierskap til veilegemet»* lagt til grunn at det i dette tilfellet er *den felles retten til bruk av veien* som er sameieobjektet. Bestemmelsen i § 4 vil etter dette lyde slik:

> Eierskapet til **den felles retten til bruk av** vegen disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådigheten over **den felles retten til bruk av** vegen utøves av veglagets styre på vegne av medeierne. ~~Veglaget forvalter ikke den privatrettslige veirett til å krysse privat eiendom~~.
> Vegen ligger som en bruksrett på de eiendommer den går over.

Bestemmelsen inntas slik kapittel I nedenfor.

Til § 5 *Medeiere*

Jordskifteretten ser, som flere av partene, at hytteeierne får forholdsvis stor myndighet i veglaget med andelene i forslag III. Hytteeierne vil etter forslag III få en samlet stemmeandel på 40 prosent, og vil i så tilfelle få en forholdsvis dominerende innflytelse i veglaget dersom de opptrer samlet som en gruppe. Hytteeierne har sagt seg villig til å redusere sin innflytelse i veglaget. Samtidig kan også hytteeiernes andel i forslag III synes å være noe i overkant sett i forhold til andelen til de fastboende. Dette gjelder spesielt siden andelen også skal gjelde for vintervedlikehold. Ut fra dette har jordskifteretten kommet til at det er grunnlag for å redusere hytteeiernes andel fra 2,5 til 2. Tre av hytteeierne bruker en mindre del av veistrekningen enn de andre hytteeierne. I forslag III var disse oppsatt med 2 andeler. Ved reduksjon til 2 andeler slik det er redegjort ovenfor er det likevel mindre grunn til å differensiere hytteeiernes andel. Alle hytteeierne får da samme andel.

Andelsfordelingen er basert på dagens bruk som henholdsvis bebygd landbrukseiendom, boligeiendom og fritidseiendom, samt ubebygde eiendommer, jf. dok.nr.989 bilag 1. Om den enkeltes veirett omfatter rett til ytterligere bruk av veien tas det ikke stilling til i denne avgjørelsen. Dersom spørsmålet om ytterligere veirett settes på spissen må det i tilfelle avgjøres etter en konkret vurdering i det enkelte aktuelle tilfelle, jf. også det rettens standpunkt i spørsmålet om den privatrettslige rett til å krysse privat eiendom.

Eier av gnr.101/35 har trådt inn som part i saken etter opplysning fra Rune S. Frostvin om at denne eiendommen er gitt tillatelse til bruk av den del av vegen som ligger på grunn tilhørende gnr.102/2. Ingen av de andre partene har fremmet innsigelser eller merknader til slik bruk eller at gnr.101/35 tillegges andel tilsvarende gnr.101/18. Jordskifteretten legger ut fra dette til grunn at eier av gnr.101/35 inngår i veglaget med samme andel som gnr.101/18.

I jordskifteavgjørelsen av 12.02.2021 (dok.nr.787) er det lagt til grunn at Nykirke småbåtforening bør være part i saken så lenge det ikke avklares av Nykirke småbåtforening ikke lenger har rettigheter knyttet til Tveitan gårdsvei. Dette spørsmålet er ikke avklart. Retten legger imidlertid til grunn at Nykirke småbåtforening nå ikke er brukere av Tveitan gårdsvei, og at de dermed heller ikke bør inngå som medeiere i veglaget.

Ut fra eiernes bemerkninger legger jordskifteretten til grunn at gnr.102/4 bruker vegen mindre enn først antatt. Andelen for denne eiendommen reduseres derfor i forhold til forslag III fra 1,5 til 1,0.

Jordskifteretten kan ikke se at det er grunnlag for å redusere andelen til gnr.102/1. Eiendommen er en bebygd landbrukseiendom som benytter hele veistrekningen. Retten har da tatt høyde for at vegen også kan benyttes til all transport i forbindelse med driften av selve jord- og skogbruksarealene på denne eiendommen.

I denne saken er det flere medeiere som har alternativ adkomst. Bestemmelsen i § 5.2 om endring av medeierskap må gjenspeile dette. Det tas derfor inn et tillegg om at medeiere som allerede har annen adkomst kan fritas for medeierskap. Det tas også inn at slik søknad ikke kan avslås uten særlig grunn. Opphør av medeierskap medfører i tilfelle at man ikke lenger har rett til å bruke vegen.

Det er ikke innkommet motforestillinger til at Nina Skovly Andersen, fester av gnr.102/15/1, kun betaler for sporadisk bruk av vegen (om lag hvert 15. år) etter avtale med veglaget. Heller ikke at dette inntas som en egen bestemmelse i jordskifteavgjørelsen, jf. brev fra Vestfold jordskifterett datert 04.03.2022 (dok.nr.991-1016). Bestemmelsen om slik bruk av vegen tas da inn som en egen bestemmelse i slutningen punkt 3 nedenfor.

Eierforholdene på gnr.102/24 oppgraderes til dagens hjemmelshavere, dvs. Anne Berit Lindstad og Tian Nicolay Henrik Wahlmann, ikke Margrete Sellæg Moe.

Bestemmelsen i § 5 vil etter dette lyde slik:

§ 5.1 Medeiere, andeler

Eier av eiendom som har andel, er medeier.

Medeiere	***Gnr.***	***Bnr.***	***Andel***
Ole Johan Aas-Haug	98	3	5
Hanneli Bugge-Hansen	101	2	2
Hanneli Bugge-Hansen og Erling Kristensen	101	18	1
Linda Annette Olaussen Gjessvåg og Philip Mikael Gjessvåg	**101**	**35**	**1**
Andreas Brenne og Teresa Lefsaker Brenne	102	1	14
Rune Suther Frostvin	102	2	8
Torbjørn Eiken	102	4	**1**
Frank Emil Tichy	102	13	5
Bonnie Jean Mcgregor og Baard Aksum	102	17	5
Terje Kristiansen	102	18	2
Rune Suther Frostvin	102	20	2
Signe Lyseng Bjotveit og Sondre Bjotveit	102	21	2
Rebekka Sørfjord og Maria Årnes Bodilsen	102	23	**2**
Anne Berit Lindstad og Tian Nicolay Henrik Wahlmann	102	24	**2**
Jan Erik Hoel	102	25	**2**
Lars Gunnar Sevatdal og Hege Sevatdal	102	26	**2**
Bente Arverud	102	27	5
Irene Tharaldsen og Hans Erik Tharaldsen	102	28	**2**
Odd-Helge Helland	102	29	**2**
Lars Sverre Holm og Karin Furnes	102	30	**2**
Sven Hans Thorvald Breustedt og Sabine Ruth Breustedt	102	31	**2**
Odd-Helge Helland og Tone Helland	102	33	**2**

Kjell Magne Ellingsen og Marit Ellingsen	102	37	**2**
Jan Røed Ellingsen og Karin Bilgrei	102	38	**2**
Torbjørn Kleven og Ragnhild Margaret Berg-Sæther Kleven	102	40	**2**
Kåre Haukåssveen	102	41	**2**
Teresa Lefsaker Brenne og Andreas Brenne	102	42	5
David James Orieux Clarke og Anne Dorthe Wold	102	44	5
Sum			***89***

Andel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til vegen og ikke har annen vegadkomst. Andelene er grunnlaget for medeiernes rettigheter og plikter i veglaget.

Medeierne har plikt til å informere styret om forhold som er av interesse for veglaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon og skade på vegen. Endret utnytting av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen – jf. § 16.2, skal meldes til styret så tidlig som mulig. Eierskifte og fradelinger skal meldes til styret senest innen tre uker fra eierskifte/fradeling er offisielt gjennomført.

Medeierne må rette seg etter vedtektene og vedtak i årsmøtet og styret.

§ 5.2 Endring av medeierskap og andeler
Medeier kan søke om opphør av eierskap ~~når~~ **dersom eiendom har eller** får annen vegadkomst. Årsmøtet avgjør søknaden **som ikke kan avslås uten særlig grunn**. Opphør av eierskap gir ikke krav på verdier fra veglaget.

Ved endring av utnytting av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen – jf. § 16.2, kan andelen endres. Årsmøtet avgjør om andelen skal endres.

Fradelt ny eiendom blir medeier i **den felles retten til bruk av** vegen når årsmøtet krever engangsvederlag etter § 15 og dette betales.

Eier av eiendom som ikke er medeier, kan søke om å få bli medeier. Årsmøtet avgjør søknaden – se § 15 om betaling av engangsvederlag **for andel i den felles retten til bruk av vegen.**

Eiendom med nytt medeierskap skal av årsmøtet tildeles en andel som står i forhold til andre medeieres andel og bruk av vegen.

Totalrevidering av andelene kan gjøres dersom forutsetningene for gjeldende fordeling er endret vesentlig. Totalrevidering er ikke grunnlag for endring av tidligere fordeling av anleggskostnader.

Bestemmelsen inntas slik i vedtektene i kapittel I nedenfor.

Til § 6 *Årmøtet*

Jordskifteretten kan ikke se at det er innkommet merknader eller at det er annet grunnlag for å endre § 6 i forhold til forslag III. Etter de innkomne merknadene finner jordskifteretten imidlertid grunn til å presisere at bestemmelsen om representasjon ved skriftlig fullmakt gjelder for to *eiendommer*. Der det er flere eiere av en eiendom kan man gjerne representere alle disse etter skriftlige fullmakter, men fullmektigen representere da kun en eiendom.

Fullmektigen har således anledning til å representere ytterligere en eiendom, også om denne eiendommen har flere eiere.

Bestemmelsen i § 6 vil da lyde som i forslag III og inntas slik i kapittel I nedenfor.

Til § 7 *Styret*

Jordskifterettens anser det fortsatt som aktuelt å fordele styreplassene slik at både landbrukseiendommene, boligeiendommene og fritidseiendommene blir representert. Disse gruppene kan ha noe ulike interesser i veglaget og vegen. Etter jordskifterettens mening er det derfor viktig at alle gruppene er representert i styret.

Det er godt mulig, slik som hevdet av rekvirentene, at det ikke er behov for forsikring av Tveitan gårdsvei. I standardvedtekter i «*Veileder til bruksordning for vei*» Domstoladministrasjonen 21.08.2019 (revidert 2022) inngår bestemmelse om at styret skal tegne forsikring for vegen. Etter jordskifterettens vurdering bør ikke jordskifteretten påta seg ansvaret ved å fjerne denne bestemmelsen. Dersom veglaget ikke ønsker bestemmelsen kan de eventuelt endre vedtektene iht. dette, jf. § 17. Det samme må gjelde for innmelding i offentlige registre.

Det presiseres at bestemmelsen i § 7.4 punkt 18 gjelder kortvarig og midlertidig bruk av vegen, ikke om nye brukere skal bli medeiere i veglaget.

Jordskifteretten kan etter dette ikke se at det er innkommet merknader eller at det er annet grunnlag for å endre § 7 i forhold til forslag III. Bestemmelsen i § 7 vil da lyde som i forslag III og inntas slik i kapittel I nedenfor.

Til § 8 *Mindretallsvern*

Jordskifteretten kan ikke se at det er innkommet merknader eller at det er annet grunnlag for å endre § 8 i forhold til forslag III. Bestemmelsen i § 8 vil da lyde som i forslag III og inntas slik i kapittel I nedenfor.

Til § 9 *Signaturrett*

Jordskifteretten kan ikke se at det er innkommet merknader eller at det er annet grunnlag for å endre § 9 i forhold til forslag III. Bestemmelsen i § 9 vil da lyde som i forslag III og inntas slik i kapittel I nedenfor.

Til § 10 *Regnskap*

Jordskifteretten kan ikke se at det er innkommet merknader eller at det er annet grunnlag for å endre § 10 i forhold til forslag III. Bestemmelsen i § 10 vil da lyde som i forslag III og inntas slik i kapittel I nedenfor.

Til § 11 *Valgnemd*

Jordskifteretten kan ikke se at det er innkommet merknader eller at det er annet grunnlag for å endre § 11 i forhold til forslag III. Bestemmelsen i § 11 vil da lyde som i forslag III og inntas slik i kapittel I nedenfor.

Til § 12 *Inntekter*

Jordskifteretten kan ikke se at det er innkommet merknader eller at det er annet grunnlag for å endre § 12 i forhold til forslag III. Bestemmelsen i § 12 vil da lyde som i forslag III og inntas slik i kapittel I nedenfor.

Til § 13 *Kostnader*

Flere av partene har tatt opp spørsmålet om kostnadene ved vinterdrift (snøbrøyting m.m.) bør fordeles etter andelen i § 5.1. Jordskifteretten er enig i at dersom det er medeiere som ikke benytter vegen om vinteren må veglaget ha anledning til å frita disse for slike kostnader. Dette kan gjerne presiseres i selve bestemmelsen med en tilføyelse i annet avsnitt. Slikt fritak kan ikke gjøres for hytteeierne da det må legges til grunn at disse også har behov for tilgang til eiendommene sine vinterstid.

Jordskifteretten kan etter dette ikke se at det er innkommet merknader eller at det er annet grunnlag for å endre § 13 ytterligere i forhold til forslag III. Bestemmelsen i § 13 vil etter dette lyde slik:

> Kostnader som ikke blir dekket av vegavgifter og andre inntekter, skal utlignes på medeierne. Slik utligning kan innkreves på forhånd for nødvendig inndekking av kostnader til normal drift og/eller på grunnlag av budsjett for konkrete utbedringstiltak.
>
> Kostnader med vedlikehold, vinterdrift og utbedringer skal utlignes etter andelene i § 5.1. For større tiltak som omlegging av vegen og standardheving, skal det vurderes om noen medeier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket. **Medeiere som ikke benytter vegen om vinteren kan fritas for kostnader ved vinterdrift.**
>
> Veglaget kan ikke ta opp lån.

Bestemmelsen inntas slik i kapittel I nedenfor.

Til § 14 *Særlig avgift*

Jordskifteretten kan ikke se at det er innkommet merknader eller at det er annet grunnlag for å endre § 14 i forhold til forslag III. Bestemmelsen i § 14 vil da lyde som i forslag III og inntas slik i kapittel I nedenfor.

Til § 15 *Engangsvederlag for medeierskap*

Jordskifteretten har kommet til at det er grunnlag for å endre § 15 i forhold til forslaget slik det er redegjort for tidligere under «*Til § 4*». Bestemmelsen i § 15 gjelder engangsvederlag for andel i medeierskap i den felles bruksretten til vegen. Bestemmelsen om engangsvederlag gjelder altså ikke i forholdet mellom evt. ny medeier og eierne av veigrunn og veilegeme. Dersom eierne av veigrunn, eller for så vidt også eierne av veilegemet, motsetter seg at nye medeiere i veglaget får rett til å krysse deres grunneiendom (på vegen) og/eller deres veilegeme, så må dette løses på annen måte, f.eks. ved avtale med grunneierne/eierne av veglegemet eller ved vegskjønn. Det ville vært praktisk å ha bestemmelser i vedtektene som løste også slike spørsmål. Etter rettens vurdering er det imidlertid svært vanskelig å lage bestemmelser som er dekkende for alle de ulike tilfellene som kan oppstå.

Eierne av veigrunnen og veilegemet er medeiere i veilaget. Hvordan de stiller seg til nye medeieres rett til bruk av veigrunn og veilegeme kan eventuelt forsøkes avklart når spørsmålet om medeierskap i den felles retten til bruk av vegen er til behandling i årsmøtet.

Retten ser at det kan være urimelig dersom veglaget skal være avskåret for å pålegge nye medeiere å betale sin forholdsmessige andel av en større opprusting, eller for så vidt annen større investering i vegen, foretatt av veglaget de siste årene. Dersom vegen f.eks. er blitt asfaltert nylig er det ikke mer enn rett og rimelig at nye medeiere må betale en forholdsmessig andel av asfalteringskostnadene. Under merknadsrunden er det foreslått at slike kostnader kan pålegges for store investeringer gjort de siste fem år, jf. dok.nr.1368. Denne begrensingen synes rimelig og rettferdig i dette tilfellet. Retten legger denne begrensingen til grunn og endrer bestemmelsen i § 15 med et tillegg i første ledd om at nye medeiere kan kreves for en forholdsmessige andel av større opprustingskostnader foretatt de siste fem år. Det samme vil gjelde for eventuelt andre større investeringer i vegen.

Bestemmelsen i § 15 vil da lyde slik:

> Årsmøtet avgjør om det skal kreves engangsvederlag for nytt medeierskap i **den felles retten til bruk av vegen**, jf. § 5.2. Årsmøtet fastsetter i tilfelle engangsvederlaget. Engangsvederlaget skal i tilfelle bare dekke veglagets eventuelle merutgifter som følger av nytt medeierskap. **Nye medeiere kan kreves for en forholdsmessige andel av større opprustingskostnader o.l. foretatt de siste fem år.**
>
> Betalt engangsvederlag gir medeierskap i **den felles retten til bruk av** vegen.
>
> Ved fradeling av eiendom, skal engangsvederlaget betales av medeieren som fradeler eiendommen.
>
> Ved innvilget søknad om nytt medeierskap, skal engangsvederlaget betales av søkeren.

Bestemmelsen inntas slik i vedtektene i kapittel I nedenfor.

Til § 16 *Bruk av vegen*

Jordskifteretten kan ikke se at det er innkommet merknader eller at det er annet grunnlag for å endre § 16 i forhold til forslag III. Bestemmelsen i § 16 vil da lyde som i forslag III og inntas slik i kapittel I nedenfor.

Til § 17 *Vedtektsendring*

Jordskifteretten har, bl.a. på grunnlag av de innkomne merknadene, funnet grunn til å ytterligere begrense veglagets mulighet til å endre vedtektene. Retten ser spesielt behovet for å begrense flertallets mulighet til å utestenge brukere fra veglaget. Dette tilsier at bestemmelsen i § 1 om hvilke vegstrekning som inngår i veglaget, samt bestemmelsen om pliktig medeierskap i § 5.1 tredje ledd, ikke bør kunne endres ved flertallsvedtak. Det inntas derfor et tillegg i § 17 om at § 1 og § 5.1 tredje ledd heller ikke kan endres

Jordskifteretten kan etter dette ikke se at det er innkommet merknader eller at det er annet grunnlag for å endre § 17 ytterligere i forhold til forslag III. Bestemmelsen i § 17 vil etter dette lyde slik:

> Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 5.1. Bestemmelsene i **§ 1 (vegen)**, § 2 (formål), § 3 (ansvar), **§ 5.1 tredje ledd** og § 17 (vedtektsendring) kan ikke endres.
>
> Unntak fra kravet om 2/3 flertall:
> - Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 5.1, er ikke vedtektsendring.
> - Opptak av ny medeier avgjøres ved alminnelig flertall, jf. § 5.2

Bestemmelsen inntas slik i vedtektene i kap.I nedenfor.

Kap. I BRUKSORDNING OG STIFTING AV VEGLAG

VEDTEKTER for Tveitan gårdsvei

§ 1. VEGEN

Tveitan veglag, heretter kalt veglaget, omfatter Tveitan gårdsvei i Horten kommune (3801) fra den kommunale Hellandveien (Kv. 1948) og nordøstover til og med snuplass, jf. markering på kart inntatt på side 25. Vegstrekningen er ca. 950 m lang (kartmålt avstand). Sideveier og innkjøringer til eiendommene langs vegen inngår ikke i veglagets ansvarsområde.

Vegbredden er på 3,00 m veibredde pluss 0,20 m på hver side.

§ 2. FORMÅL

Veglaget skal sørge for å opprettholde standarden på vegen ved vedlikehold og utbedring, samt sørge for aktuell vinterdrift av vegen og arbeide for å redusere støvplagen og høy fart.

Vegen skal tjene medeiernes interesser som adkomst til eiendommene.

§ 3. ANSVAR

Veglaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5.1 (pro rata-ansvar), jf. jordskifteloven § 3-29.

§ 4. RÅDIGHET OVER VEGEN

Eierskapet til den felles retten til bruk av vegen disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådigheten over den felles retten til bruk av vegen utøves av veglagets styre på vegne av medeierne. Vegen ligger som en bruksrett på de eiendommer den går over.

§ 5. MEDEIERE

§ 5.1 Medeiere, andeler

Eier av eiendom som har andel, er medeier.

Medeiere	*Gnr.*	*Bnr.*	*Andel*
Ole Johan Aas-Haug	98	3	5
Hanneli Bugge-Hansen	101	2	2
Hanneli Bugge-Hansen og Erling Kristensen	101	18	1
Linda Annette Olaussen Gjessvåg og Philip Mikael Gjessvåg	101	35	1
Andreas Brenne og Teresa Lefsaker Brenne	102	1	14
Rune Suther Frostvin	102	2	8
Torbjørn Eiken	102	4	1
Frank Emil Tichy	102	13	5
Bonnie Jean Mcgregor og Baard Aksum	102	17	5

Terje Kristiansen	102	18	2
Rune Suther Frostvin	102	20	2
Signe Lyseng Bjotveit og Sondre Bjotveit	102	21	2
Rebekka Sørfjord og Maria Årnes Bodilsen	102	23	2
Anne Berit Lindstad og Tian Nicolay Henrik Wahlmann	102	24	2
Jan Erik Hoel	102	25	2
Lars Gunnar Sevatdal og Hege Sevatdal	102	26	2
Bente Arverud	102	27	5
Irene Tharaldsen og Hans Erik Tharaldsen	102	28	2
Odd-Helge Helland	102	29	2
Lars Sverre Holm og Karin Furnes	102	30	2
Sven Hans Thorvald Breustedt og Sabine Ruth Breustedt	102	31	2
Odd-Helge Helland og Tone Helland	102	33	2
Kjell Magne Ellingsen og Marit Ellingsen	102	37	2
Jan Røed Ellingsen og Karin Bilgrei	102	38	2
Torbjørn Kleven og Ragnhild Margaret Berg-Sæther Kleven	102	40	2
Kåre Haukåssveen	102	41	2
Teresa Lefsaker Brenne og Andreas Brenne	102	42	5
David James Orieux Clarke og Anne Dorthe Wold	102	44	5
Sum			*89*

Andel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til vegen og ikke har annen vegadkomst. Andelene er grunnlaget for medeiernes rettigheter og plikter i veglaget.

Medeierne har plikt til å informere styret om forhold som er av interesse for veglaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon og skade på vegen. Endret utnytting av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen – jf. § 16.2, skal meldes til styret så tidlig som mulig. Eierskifte og fradelinger skal meldes til styret senest innen tre uker fra eierskifte/fradeling er offisielt gjennomført.

Medeierne må rette seg etter vedtektene og vedtak i årsmøtet og styret.

§ 5.2 Endring av medeierskap og andeler

Medeier kan søke om opphør av eierskap dersom eiendom har eller får annen vegadkomst. Årsmøtet avgjør søknaden som ikke kan avslås uten særlig grunn. Opphør av eierskap gir ikke krav på verdier fra veglaget.

Ved endring av utnytting av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen – jf. § 16.2, kan andelen endres. Årsmøtet avgjør om andelen skal endres.

Fradelt ny eiendom blir medeier i den felles retten til bruk av vegen når årsmøtet krever engangsvederlag etter § 15 og dette betales.

Eier av eiendom som ikke er medeier, kan søke om å få bli medeier. Årsmøtet avgjør søknaden – se § 15 om betaling av engangsvederlag for andel i den felles retten til bruk av vegen.

Eiendom med nytt medeierskap skal av årsmøtet tildeles en andel som står i forhold til andre medeieres andel og bruk av vegen.

Totalrevidering av andelene kan gjøres dersom forutsetningene for gjeldende fordeling er endret vesentlig. Totalrevidering er ikke grunnlag for endring av tidligere fordeling av anleggskostnader.

§ 6. ÅRSMØTET

Årsmøtet er veglagets øverste myndighet. Alle medeiere har møterett på årsmøtet.

§ 6.1 Innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes i mars eller april hvert år.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må meldes skriftlig til styret innen 10. februar. Alle saker fremmet til behandling som sak i årsmøtet innen fristen, skal føres opp på sakslisten.

Styret innkaller til årsmøtet. Innkallingen skal skje med minst tre ukers varsel. Innkallingen skal sendes skriftlig eller som e-post til alle medeierne. Sakslisten skal følge innkallingen. Årsmelding, revidert regnskap, forslag til tiltaksplan med budsjett og valgnemnda sitt forslag til valg skal være vedlagt. Ved forslag om vedtektsendring skal det konkrete forslaget være vedlagt innkallingen.

Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Punktene under § 6.3 er vanlige årsmøtesaker, og skal være oppført i sakslisten.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler

Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn medeiere kan også møte med fullmakt. Ingen kan møte med fullmakter for mer enn to eiendommer. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg har hver medeier stemmerett i samsvar med sin andel, jf. § 5.1. Personlig sameie bør ved avstemning avgi en felles stemme for eiendommen.

Vedtak på årsmøtet blir avgjort med alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 17. Stemmelikhet blir avgjort ved loddtrekning.

Ved flere enn to alternative vedtaksforslag, tas alternativet med færrest stemmer bort i hver avstemningsrunde, inntil ett av alternativene får alminnelig flertall.

§ 6.3 Årsmøtet skal:

(1) Velge møteleder
(2) Velge protokollfører
(3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
(4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne

(5) Behandle årsmelding og revidert regnskap
(6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett: Blant annet vedta eventuell. øvre beløpsgrense for anbud styret har kompetanse til å godta
(7) Vedta utligninger etter § 13 og vegavgifter etter § 14
(8) Gjennomføre valg av
- Styreleder for to år dersom denne er på valg
- Styremedlem(-mer) som er på valg for to år
- Vararepresentant(-er) som er på valg for to år
- Medlem(-mer) i valgnemnda som er på valg for to år. Årsmøtet avgjør hvem som skal være leder i valgnemnda
- Intern revisor for to år dersom denne er på valg

(9) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten.

Årsmøtet kan blant annet:
- Delegere myndighet og arbeidsoppgaver til styret
- Vedta godtgjørelse til styrelederen og andre i styret
- Vedta retningslinjer for vinterdrift, dvs. når det skal brøytes, strøs og skrapes
- Vedta leie av hjelp til regnskapsføring og fakturering
- Vedta endringer av vedtektene.

§ 6.4 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst 1/5 av andelene krever det. Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i sakslisten. Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers de samme som for ordinært årsmøte.

§ 7. STYRET

§ 7.1 Sammensetning

Veglaget blir ledet av et styre på fem medlemmer. Både landbrukseiendommene, boligeiendommene og fritidseiendommene skal være representert i styret. Det er to vararepresentanter til styret som velges fritt blant medeierne.

Styrelederen velges på årsmøtet. Styret velger selv etter hvert årsmøte hvem i styret som skal være nestleder, sekretær og kasserer.

Regnskapsføringen kan etter avgjørelse av årsmøtet, utføres av andre enn styret.

§ 7.2 Innkalling

Styrelederen innkaller til styremøtet. Innkalling skal skje skriftlig eller som e-post. Sakslisten og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.
Innkalling sendes også vararepresentantene.

Styremøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller når minst to i styret krever det.

§ 7.3 Avstemningsregler

Styret er vedtaksført når hele styret er innkalt lovlig og mer enn halvparten av medlemmene (inkludert eventuell vararepresentant) er til stede. Vedtak blir avgjort ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle har lik stemmerett, men stemmelikhet blir avgjort av styreleders stemme.

Medlem i styret må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som denne har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 7.4 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede driften av veglaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:

(1) Føre tilsyn med vegen, stikkrenner, veggrøfter, vegarbeid m.m.
(2) Sørge for vedlikehold og utbedring i samsvar med vedtatt tiltaksplan
(3) Innhente og godta anbud om tiltak på vegen eller vinterdrift
(4) Ved tiltak som innebærer utviding av vegområdet eller rydding av vegetasjon utenfor vegområdet, skal styret varsle grunneier om det planlagte tiltaket minst to måneder før anleggsstart. Styret skal innhente grunneiers samtykke til tiltaket (tiltredelse) og avtale ev. erstatning for inngrepet
(5) Sørge for nødvendig skilting langs vegen og godkjenne andre sin skilting langs vegen
(6) Forebygge skade på vegen ved å sette i gang arbeid
(7) Sørge for utbedring etter skade på vegen, blant annet avgjøre kostnadsansvar ved påført skade, jf. § 16.1 andre avsnitt. Skadevolder skal varsles før avgjørelse om kostnadsansvar
(8) Forebygge og håndtere naturskade. Styret kan iverksette nødvendige tiltak for å forebygge naturskade. Oppstår det naturskade som kan berettige erstatning fra Statens naturskadeordning, må styret dokumentere skaden før utbedring og søke om erstatning i tide
(9) Sørge for innkreving av utligninger, vegavgifter og engangsvederlag. Betales ikke fakturert beløp ved forfall, kan det pålegges rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer. Styret kan iverksette tvangsinndriving av skyldig beløp
(10) Innkalle og arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og revidert regnskap
(11) Vurdere og fremme saker som må behandles i årsmøtet. Fremme forslag til årsmøtet om utligninger, vegavgifter, engangsvederlag og tiltaksplan med budsjett
(12) Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon
(13) Føre protokoll fra styremøte. Alle tilstedeværende skriver under protokollen. Alle medeierne har rett til innsyn i protokollen
(14) Sende ut kopi av årsmelding og protokoll fra årsmøtet til medeierne
(15) Gi nødvendig informasjon til andre brukere av vegen
(16) Tegne forsikring for vegen
(17) Foreta innmelding av veglaget i aktuelle offentlige registre (f.eks. Enhetsregisteret og momsregisteret)
(18) Avgjøre spørsmål fra personer, foreninger o.l. om bruk av vegen.

§ 8. MINDRETALLSVERN

Vedtak i årsmøtet og av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad eller ulempe for noen medeier.

§ 9. SIGNATURRETT

Styrelederen og et styremedlem i fellesskap har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP

Regnskapsåret følger kalenderåret. Regnskapet for foregående år skal være avsluttet innen 10. februar.

§ 11. VALGNEMND

Årsmøtet velger to personer som er valgnemnd. Valgnemnda skal komme med forslag til styreleder, medlemmer i styret, vararepresentanter til styret, medlemmer i valgnemnda og revisor.

Innstilling til valg, skal gjøres kjent for styret innen 1. mars.

§ 12. INNTEKTER

Innbetalte utligninger, vegavgifter og engangsvederlag, jf. §§ 13, 14 og 15, er felles inntekter for veglaget.

Overskudd skal brukes til driften av veglaget, og kan ikke utdeles som utbytte.

§ 13. KOSTNADER

Kostnader som ikke blir dekket av vegavgifter og andre inntekter, skal utlignes på medeierne. Slik utligning kan innkreves på forhånd for nødvendig inndekking av kostnader til normal drift og/eller på grunnlag av budsjett for konkrete utbedringstiltak.

Kostnader med vedlikehold, vinterdrift og utbedringer skal utlignes etter andelene i § 5.1. For større tiltak som omlegging av vegen og standardheving, skal det vurderes om noen medeier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket. Medeiere som ikke benytter vegen om vinteren kan fritas for kostnader ved vinterdrift.

Veglaget kan ikke ta opp lån.

§ 14. SÆRLIG AVGIFT

Årsmøtet kan bestemme, eller det kan avtales med styret, at medeier eller annen bruker skal betale en særlig avgift ved tidsavgrenset og betydelig merbruk av vegen.

§ 15. ENGANGSVEDERLAG FOR MEDEIERSKAP

Årsmøtet avgjør om det skal kreves engangsvederlag for nytt medeierskap i den felles retten til bruk av vegen, jf. § 5.2. Årsmøtet fastsetter i tilfelle engangsvederlaget. Engangsvederlaget skal i tilfelle bare dekke veglagets eventuelle merutgifter som følger av nytt medeierskap. Nye medeiere kan kreves for en forholdsmessige andel av større opprustingskostnader o.l. foretatt de siste fem år.

Betalt engangsvederlag gir medeierskap i den felles retten til bruk av vegen. Ved fradeling av eiendom, skal engangsvederlaget betales av medeieren som fradeler eiendommen.

Ved innvilget søknad om nytt medeierskap, skal engangsvederlaget betales av søkeren.

§ 16. BRUK AV VEGEN

§ 16.1 Generelt om bruk av vegen

Ferdsel må skje slik at det ikke skader vegen eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av vegen.

Den som påfører vegen skade kan styret gjøre ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden etter § 7.4 (7).

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på vegområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

§ 16.2 Utvidet bruk av vegen

Ved varig og betydelig utvidet bruk fra medeier, kan årsmøtet fastsette vilkår eller det kan avtales utføring eller dekking av kostnader med nødvendige tiltak på vegen dersom denne ikke har en standard for å tåle slik utvidet bruk. I slike tilfeller kan også andel for medeier endres, jf. § 5.2.

§ 17. VEDTEKTSENDRING

Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 5.1. Bestemmelsene i § 1 (vegen), § 2 (formål), § 3 (ansvar), § 5.1 tredje ledd og § 17 (vedtektsendring) kan ikke endres.

Unntak fra kravet om 2/3 flertall:

- Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 5.1, er ikke vedtektsendring.
- Opptak av ny medeier avgjøres ved alminnelig flertall, jf. § 5.2

Kap. II INNKALLING TIL FØRSTE ÅRSMØTE

For å få laget i gang bør retten utpeke hvem som har ansvaret for å innkalle til og arrangere det første årsmøtet. Denne oppgaven tillegges Rune Suther Frostvin. Innkallingen skal sendes ut innen seks måneder fra det tidspunkt saken er rettskraftig. Årsmøtet skal arrangeres innen ett år etter at saken er rettskraftig. Avgjørelsen inntas i punkt 2 i slutningen nedenfor.

Kap. III GRENSER

Grensa fastsatt i dommen datert 20.02.2023 er merket i marka, innmålt, beskrevet og kartlagt. Grensebeskrivelsen inntas nedenfor. Grensa fremgår på grensekart 19-090185REN-JVES, i målestokk 1:1000, datert 10.03.2023. Grensekartet har dok.nr.1506.

GRENSEBESKRIVELSE

De oppgitte avstandene er horisontalmål. Retningene er i forhold til kart nord med sirkelen delt i 400 gon. Dette gir nord = 0g, øst = 100g, sør = 200g og vest = 300g. Om ikke annet er presisert, går grensene i rette linjer mellom grensepunktene. *Venstre* og *høyre* i grensebeskrivelsen er i forhold til retningen grensene har fra startpunkt til endepunkt.

Grense 1

Eiendom til venstre: Gnr.102/2, eier Rune Suther Frostvin

Eiendom til høyre: Gnr.101/1 m.fl., eier Ingrid Merete Gjessvåg

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1	Off. godkj. grensemerke i jord			6589040,82	578072,19
		82,62	19,00		
2	Off. godkj. grensemerke i jord			6589045,94	578090,49
		89,57	14,13		
3	Off. godkj. grensemerke i jord			6589048,24	578104,43
		92,74	33,18		
4	Off. godkj. grensemerke i jord			6589052,02	578137,40
		82,38	22,10		
5	Off. godkj. grensemerke i stein			6589058,06	578158,66
		82,96	32,65		
6	Off. godkj. grensemerke i jord			6589066,69	578190,15

Grense 1 er inntegnet på vedlagt kart datert 27.10.2020.

Grensemerkene er bolter/rør av aluminium med hode, med påskrift "OFF. GODKJ. GRENSEMERKE JF. JSL. LEVR. NR." og "JORDSKIFTEDOMSTOLEN". Grensepunktene

er satellittmålt i koordinatsystem: Euref 89, sone 32. Merket grensepunkt er i henhold til standard for stadfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser. Oppgitte koordinater (x, y) er i meter. Koordinatene har en nøyaktighet tilsvarende områdetype 1, det vil si forventet presisjon bedre enn 0,1 meter.

Bare den grensa som er beskrevet i denne grensebeskrivelsen blir fastsatt med rettslig bindende virkning i denne saken. Andre grenser som er lagt inn på kartet, er tatt ut fra matrikkelkartet, og er ikke behandlet av jordskifteretten i denne saken.

Kap. IV SAKSKOSTNADER TIL JORDSKIFTERETTEN

.....

KAP. V TINGLYSING OG MATRIKKELFØRING

Når saken er rettskraftig, vil utdrag av saken bli tinglyst på følgende eiendommer:

Kommune	*Gnr.*	*Bnr.*	*Fnr.*
Horten (3801)	98	3	
Horten (3801)	101	1	
Horten (3801)	101	2	
Horten (3801)	101	18	
Horten (3801)	101	35	
Horten (3801)	102	1	
Horten (3801)	102	2	
Horten (3801)	102	4	
Horten (3801)	102	13	
Horten (3801)	102	15	
Horten (3801)	102	15	1
Horten (3801)	102	17	
Horten (3801)	102	18	
Horten (3801)	102	20	
Horten (3801)	102	21	
Horten (3801)	102	23	
Horten (3801)	102	24	
Horten (3801)	102	25	
Horten (3801)	102	26	
Horten (3801)	102	27	
Horten (3801)	102	28	
Horten (3801)	102	29	
Horten (3801)	102	30	
Horten (3801)	102	31	
Horten (3801)	102	33	
Horten (3801)	102	37	
Horten (3801)	102	38	

Horten (3801)	102	40	
Horten (3801)	102	41	
Horten (3801)	102	42	
Horten (3801)	102	44	

Den fastsatte eiendomsgrensa vil bli rapportert til matrikkelfører (kommunen).

Kap. VI IKRAFTTREDELSE

Saken trer i kraft straks den er rettskraftig.

\- * -

På grunn av annet presserende arbeid i domstolen har det tatt lang tid å avslutte saken.

Slutning

1. Jordskiftet med danning av Tveitan veilag og fastsetting av vedtekter gjennomføres slik det går fram av kap. I foran.

2. Rune Suther Frostvin innkaller til og arrangere det første årsmøtet med slike frister som går fram av kap. II foran.

3. Nina Skovly Andersen, fester av gnr.102/15/1, betaler for sporadisk bruk av vegen (om lag hvert 15. år) etter avtale med veglaget.

4. Grensa mellom gnr.101/1 m.fl. og gnr.102/2 beskrives slik det går frem av kap. III foran.

5. Sakskostnadene fastsettes og fordeles slik det går fram av kap. IV foran.

Sak 19-090185REN-JVES TVEITAN er herved avsluttet.

10.03.2023

Håkon Brørvik (sign.)

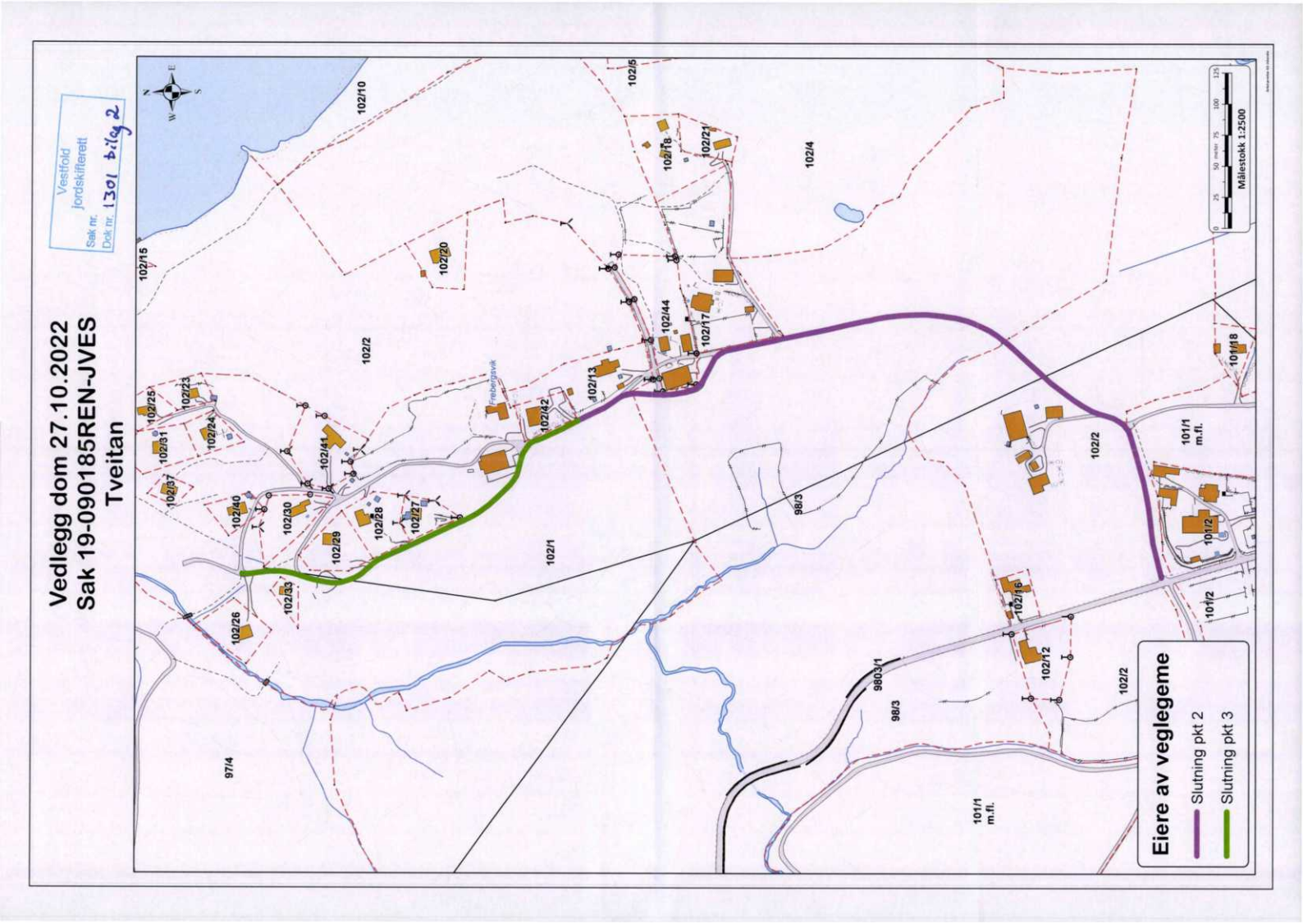
Rett utdrag

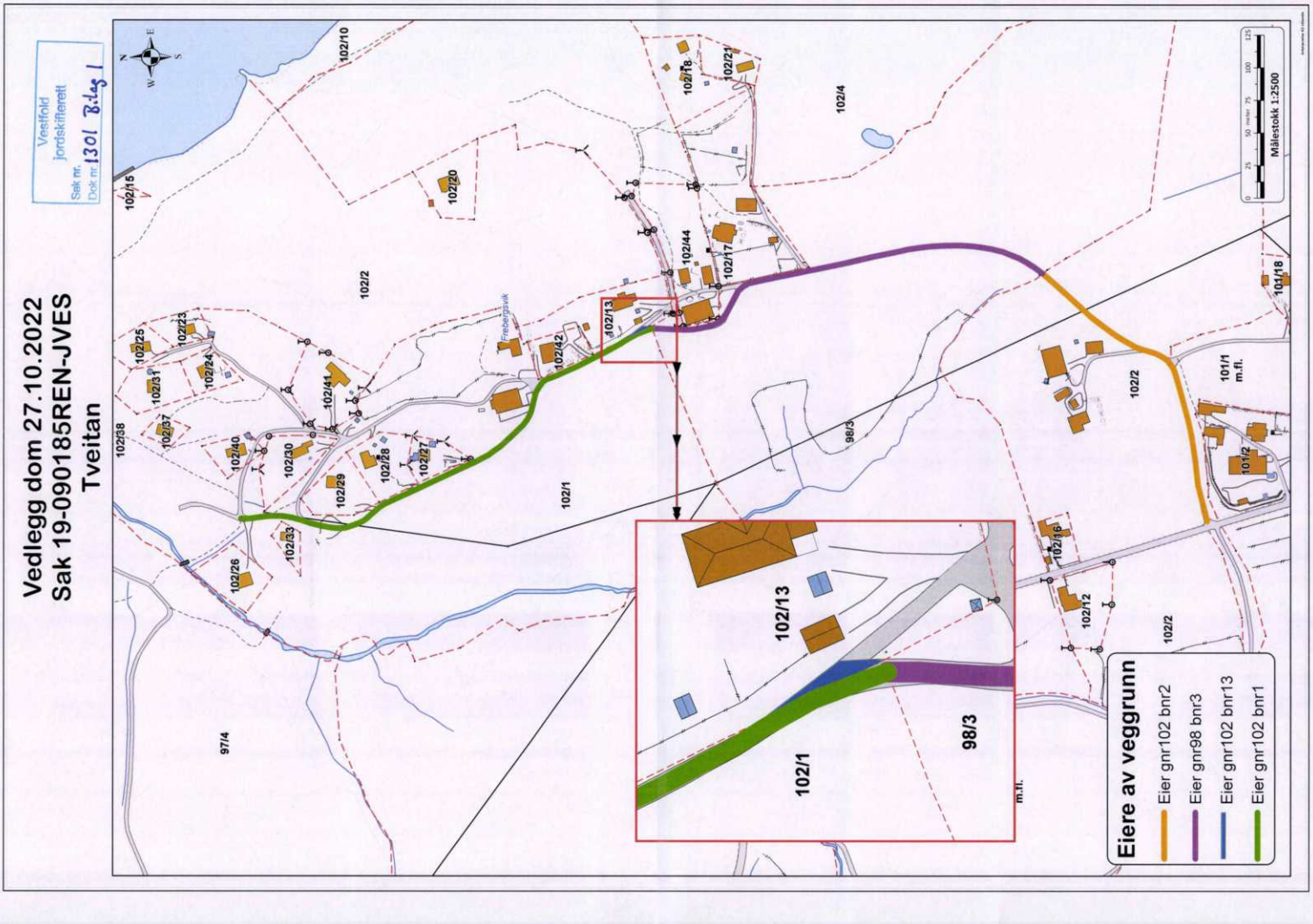
Håkon Brørvik

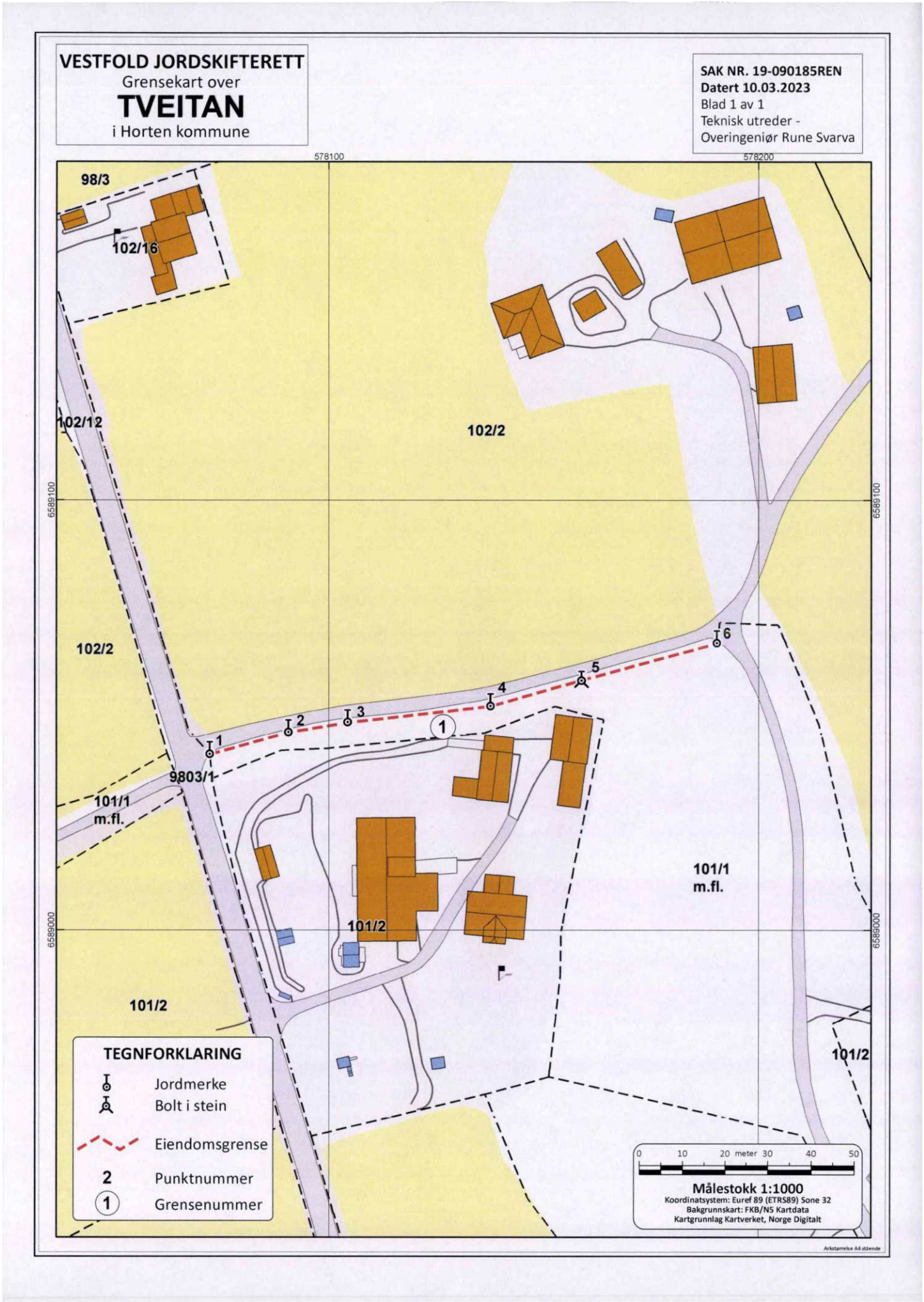
Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	*Gnr.*	*Bnr.*	*Fnr.*
Horten (3801)	98	3	
Horten (3801)	101	1	
Horten (3801)	101	2	
Horten (3801)	101	18	
Horten (3801)	101	35	
Horten (3801)	102	1	

Horten (3801)	102	2	
Horten (3801)	102	4	
Horten (3801)	102	13	
Horten (3801)	102	15	
Horten (3801)	102	15	1
Horten (3801)	102	17	
Horten (3801)	102	18	
Horten (3801)	102	20	
Horten (3801)	102	21	
Horten (3801)	102	23	
Horten (3801)	102	24	
Horten (3801)	102	25	
Horten (3801)	102	26	
Horten (3801)	102	27	
Horten (3801)	102	28	
Horten (3801)	102	29	
Horten (3801)	102	30	
Horten (3801)	102	31	
Horten (3801)	102	33	
Horten (3801)	102	37	
Horten (3801)	102	38	
Horten (3801)	102	40	
Horten (3801)	102	41	
Horten (3801)	102	42	
Horten (3801)	102	44	


Vedlegg dom 27.10.2022
Sak 19-090185REN-JVES
Tveitan
Vestfold jordskifterett
Sak nr.
Dok nr. 1301 bilag 2
Eiere av veglegeme
Slutning pkt 2
Slutning pkt 3
Målestokk 1:2500
102/15
102/10
102/5
102/20
102/18
102/21
102/4
102/2
102/44
102/17
102/13
102/42
102/1
98/3
9803/1
97/4
101/1 m.fl.
101/18
101/2
102/16
102/12
102/23
102/25
102/24
102/31
102/37
102/40
102/30
102/44
102/26
102/27
102/29
102/33
102/26


Vedlegg dom 27.10.2022
Sak 19-090185REN-JVES
Tveitan
Vestfold jordskifterett
Sak nr.
Dok nr. 1301 Bilag 1
Målestokk 1:2500
Eiere av veggrunn
Eier gnr102 bnr2
Eier gnr98 bnr3
Eier gnr102 bnr13
Eier gnr102 bnr1
102/13
102/1
98/3
m.fl.


VESTFOLD JORDSKIFTERETT
Grensekart over
TVEITAN
i Horten kommune
SAK NR. 19-090185REN
Datert 10.03.2023
Blad 1 av 1
Teknisk utreder -
Overingeniør Rune Svarva
578100
578200
6589100
6589000
98/3
102/16
102/12
102/2
102/2
9803/1
101/1
m.fl.
101/2
101/1
m.fl.
101/2
101/2
1
2
3
4
5
6
TEGNFORKLARING
Jordmerke
Bolt i stein
Eiendomsgrense
Punktnummer
Grensenummer
0 10 20 meter 30 40 50
Målestokk 1:1000
Koordinatsystem: Euref 89 (ETRS89) Sone 32
Bakgrunnskart: FKB/N5 Kartdata
Kartgrunnlag Kartverket, Norge Digitalt

VESTFOLD JORDSKIFTERETT

Dok 1655

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse
19-090185REN-JVES

Dato
27.10.2023

Tinglysing - 19-090185REN-JVES TVEITAN

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Horten (3801)	98	3	
Horten (3801)	101	1	
Horten (3801)	101	2	
Horten (3801)	101	18	
Horten (3801)	101	35	
Horten (3801)	102	1	
Horten (3801)	102	2	
Horten (3801)	102	4	
Horten (3801)	102	13	
Horten (3801)	102	15	
Horten (3801)	102	15	1
Horten (3801)	102	17	
Horten (3801)	102	18	
Horten (3801)	102	20	
Horten (3801)	102	21	
Horten (3801)	102	23	
Horten (3801)	102	24	
Horten (3801)	102	25	
Horten (3801)	102	26	
Horten (3801)	102	27	
Horten (3801)	102	28	
Horten (3801)	102	29	
Horten (3801)	102	30	
Horten (3801)	102	31	
Horten (3801)	102	33	
Horten (3801)	102	37	
Horten (3801)	102	38	

Postadresse
Postboks 2224, 3103 Tønsberg

Besøksadresse

E-post
vestfold.jordskifterett@domstol.no
Internet

Telefon
33 20 11 10
Organisasjonsnr.
926727176

Horten (3801)	102	40	
Horten (3801)	102	41	
Horten (3801)	102	42	
Horten (3801)	102	44	

Saken gjelder rettsendrende sak.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926727176
Vestfold jordskifterett
Postboks 2224, 3103 Tønsberg

Med hilsen
Vestfold jordskifterett

Line Margrethe Rasmussen
førstekonsulent

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tveitan Gårdsvei 37, 3180 Nykirke
Gnr. 102, Bnr. 31, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141250208

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Martin Brudal Samuelsen

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 977 58 307

E-post: martin.brudal.samuelsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 avgis.

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.
