

Damveien 42

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

46

Beliggenhet

52

Eiendommen

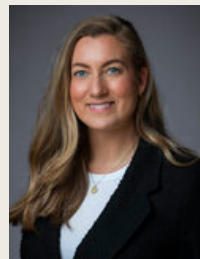
62

Tekniske dokumenter

Damveien 42

Prisantydning	10 800 000
Omkostninger	Ca 2,65% av salgssum
Bruksareal	313,0 m ²
BRA-I	270,0 m ²
BRA-E	43,0 m ²
TBA	51,0
Soverom	5
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 199 m ²
Byggeår	1952

Kontakt vår megler



Rikke Steneby
Eiendomsmegler
+47 406 47 153
rs@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til flotte Damveien 42 - en spennende arkitektonisk eiendom på beste Teie! Denne boligen fremstår som svært gjennomført, stilfull og funksjonell, og strekker seg over to plan samt kjeller. Her får du en innholdsrik familiebolig med gode løsninger, flere oppholdsrom og fleksible bruksområder, perfekt for en familie som ønsker god plass og en praktisk hverdag.

I 1. etasje ønskes du velkommen inn i en romslig og innbydende hall, i tilknytning til hallen er det et toalettrom. Videre åpner boligen seg opp mot et lekkert og stilrent kjøkken fra Ikea, med rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkenet ligger i en naturlig tilknytning til stue og spisestue. Fra kjøkkenet er det utgang til en herlig terrasse med pergola – et perfekt sted for avslapning og sosiale sammenkomster i sommerhalvåret.

Fra kjøkkenet kommer man videre inn i stuen. Et lunt og trivelig rom med god plass til sofaløsning med tilhørende møblement. Her er det en deilig peisovn. Fra stuen er det også trapp ned til en flott "hagestue" med imponerende takhøyde, som gir rommet et luftig og eksklusivt preg. Dette er et allsidig rom som kan benyttes som ekstra oppholdsrom, tv-stue eller bibliotek. Fra hagestuen er det utgang til deilig skiferlagt uteplass.

I 2. etasje finner du hele fire gode soverom, samt en romslig loftsstue, også her med flott takhøyde. Loftsstuen egner seg ypperlig som ekstra oppholdsrom eller kontor, men kan også enkelt gjøres om til et femte soverom ved behov. Etasjen inneholder også kult gangareal som knytter opprinnelig bolig med påbygg, og et delikat bad/wc.

Kjelleretasjen byr på ytterligere fleksibilitet med gang, to disponible rom (som idag brukes som soverom), samt et moderne bad/wc med badstue – perfekt for avslapning i hverdagen. I tillegg finner du et praktisk vaskerom og god lagringsplass i bod.

Bilen parkeres trygt i dobbelt garasje. Her er det lagringsplass over garasjen.

Boligen holder en gjennomgående høy standard, med en stilren og helhetlig utforming som gir et moderne og harmonisk uttrykk. Her er det lagt vekt på både estetikk og funksjonalitet, noe som gjør boligen svært innbydende og lett å trives i. Planløsningen gir gode soner for både barn og voksne og eiendommen i seg selv er helt fantastisk. Virkelig en bolig som må oppleves! Velkommen til en hyggelig visning.









































Beliggenhet

Eiendommen ligger svært attraktivt til i et rolig og barnevennlig boligområde på Seileråsen/(øvre) Teie. Boligen har en ideell beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt, samtidig som du har fredelige omgivelser rundt deg.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til både barnehage, barneskole og ungdomsskole. I nrområdet finner du idylliske Teieskogen med flotte turmuligheter året rundt. Ved Teie barneskole er det gode leke- og aktivitetsområder, mens området rundt Teigar ungdomsskole byr på Nøtterøyhallen og et stort utendørs idrettsanlegg med flere fotballbaner og treningsapparater. Herfra går også en lysløype på ca. 2,5 km gjennom Teieskogen.

Det er kort vei til bussholdeplass med gode forbindelser, samt til hyggelige Teie torv med et variert tilbud av butikker, dagligvare, spisesteder, vinmonopol og bakeri med kafé. I nærheten ligger også Rosahaugparken på Rosanes – en idyllisk park med store grøntområder, dammer, fotballbane og akebakker om vinteren. Like nedenfor finner du Rosanesstranda med badestrand, gressletter, treningsapparater og lekeplass, samt Teie småbåthavn.

Nøtterøy er kjent for sin vakre skjærgård og flotte kyststi som strekker seg langs fjorden flere steder. For golfentusiaster ligger Nøtterøy Golfklubbs 18-hullsbane ved Borgheim i kort avstand.

Dersom du ønsker et større bytilbud, er Tønsberg sentrum kun en spasertur unna. Herfra går det hyppige togavganger til Oslo, med en reisetid på ca. 1 time og 20 minutter – ideelt for pendlere. Det er også gode bussforbindelser i området.



Innhold

Boligen går over 2 plan med kjeller og inneholder:

1.etasje: Hall, toalettrom, kjøkken, stue/spisestue, stue m. trapp og "hagestue"

2.etasje: Trapperom, 4 soverom, loftstue/soverom, gang, bad/wc.

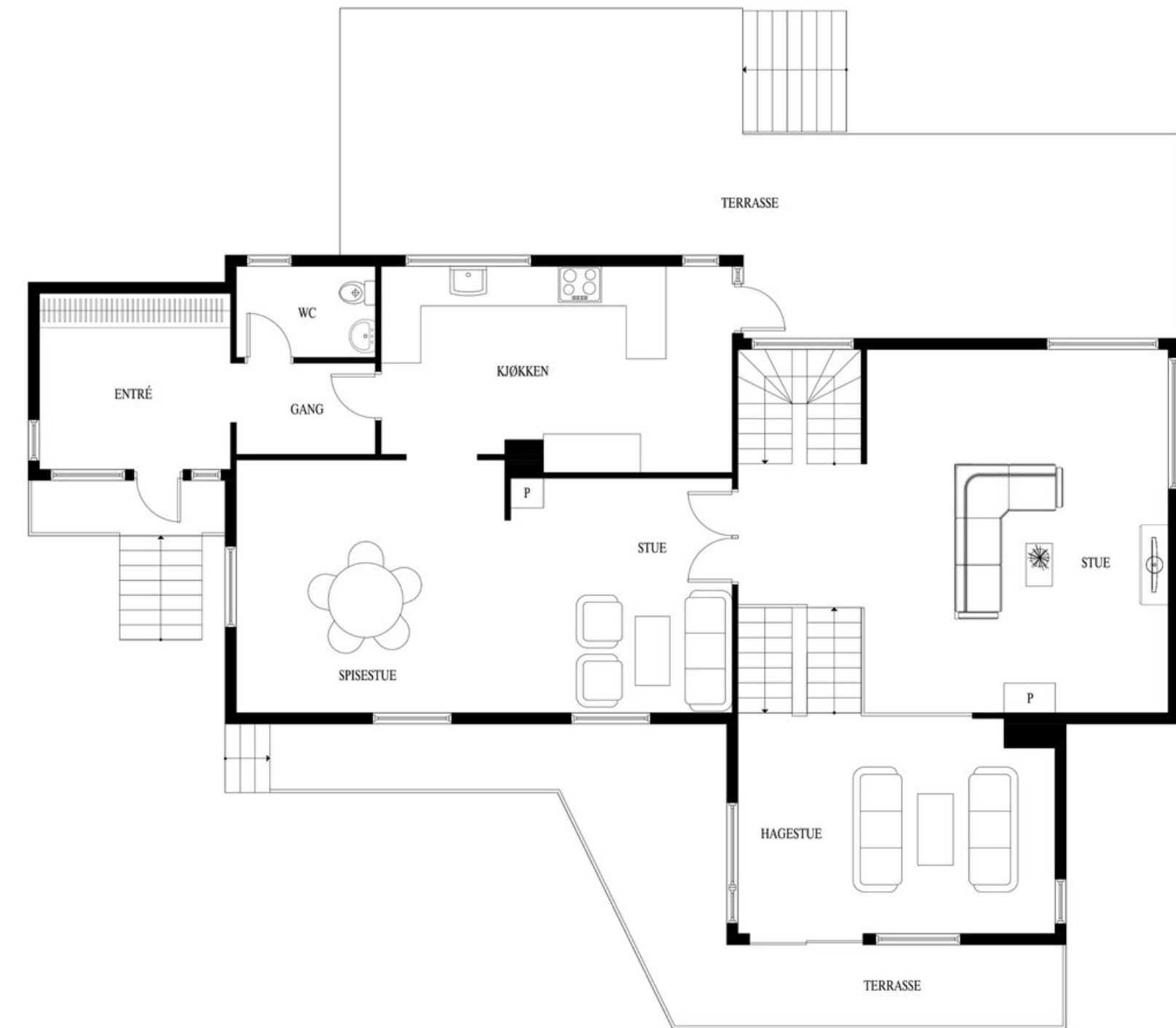
Kjeller: Gang, 2 disponible rom, bad/wc m. badstue, vaskerom og bod.

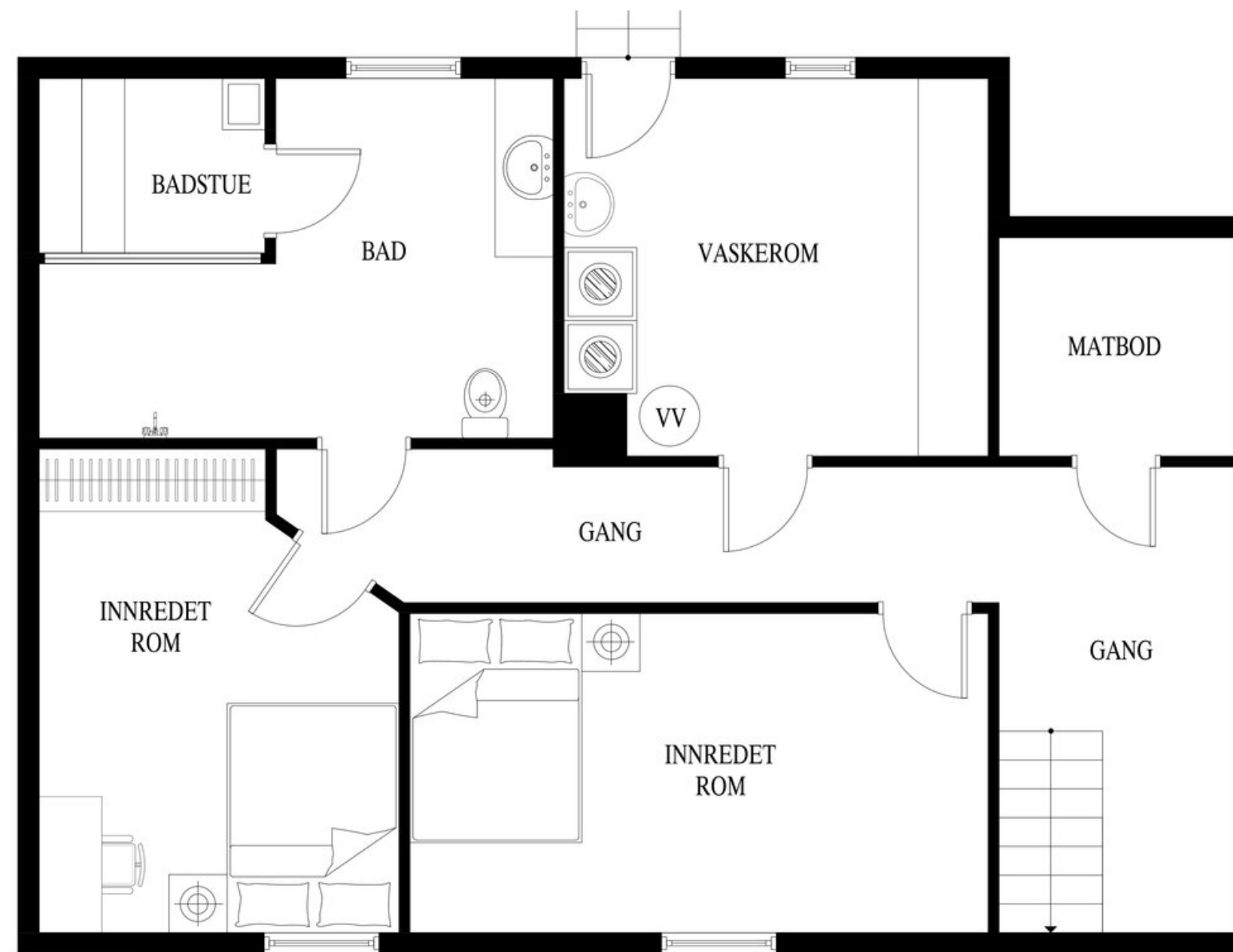
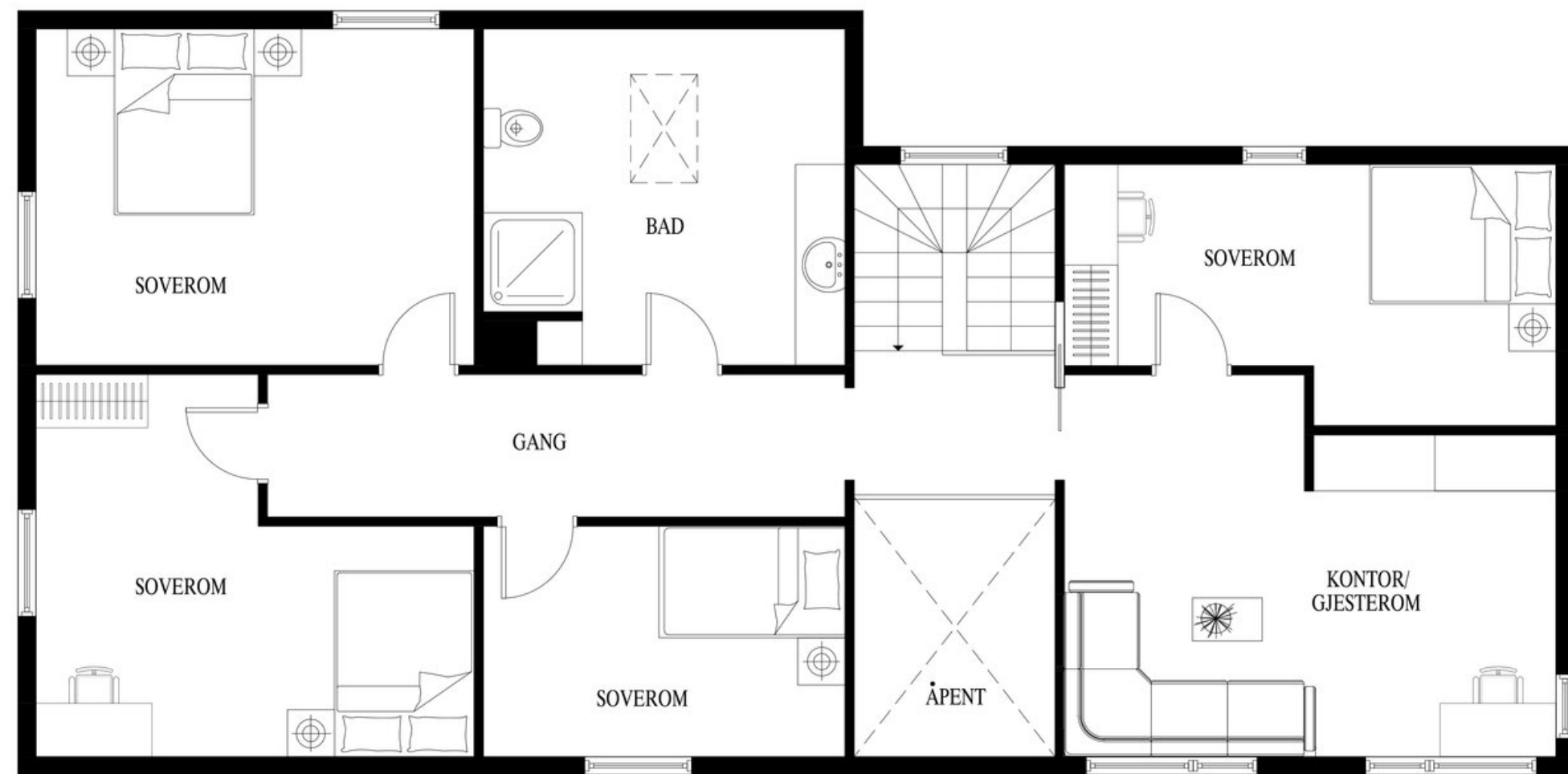
BRA 313,0 m²

BRA-I 270,0 m²

BRA-E 43,0 m²

TBA 51,0 m²





Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 313,0 m²

- BRA-i: 270,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 51,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Kommentar fra takstmann: Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Se vedlagte tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning datert 22.03.2026 for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygnings sakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Adkomst

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

Parkering

Frittstående dobbel garasje. Asfaltert på utsiden av garasjen.

Selgers egenerklærings skjema

Selger har svart på blant annet følgende punkter i egenerklærings skjema:

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

Ja.

Nytt arbeid i 2017- nytt toalett 1.etg

Utført av faglært. Firma: Rune W Johansen. Har dokumentasjon på arbeidet.

Nytt arbeid i 2021- nytt bad i kjeller og 2.etg. Nytt vaskerom.

Utført av faglært. Firma: Rune W Johansen. Har dokumentasjon på arbeidet.

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

Beskriv feilen og omfanget: Kondens på råloft. Et drypp innvendig i stua en gang - uviss årsak

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja. Nytt arbeid 2017 - Ny kledning øst og vestveggen . Nye vinduer på vestveggen.

Utført av faglært. Firma: Rune W Johansen. Har dokumentasjon på arbeidet.

Nytt arbeid 2014- Ny kledning sørveggen. Utført av faglært. Firma: Husker ikke - konkurs.

Har ikke dokumentasjon på arbeidet.

6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja.

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

8. Er det utført arbeid med drenering?

Ja. Nytt arbeid 2014. Arbeidet ble utført av ufaglært. Pukk, og plater utvendig ifm ny terrasse.

9.Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

10.Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja.

Nytt arbeid 2017. Nytt elektrisk ifm kjøkken

Utført av faglært. Firma: Rune W Johansen. Har dokumentasjon på arbeidet.

Nytt arbeid 2021. Nytt el ifm bad.

Utført av faglært. Firma: Rune W Johansen. Har dokumentasjon på arbeidet.

13.Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja.

Nytt arbeid i 2021. Nytt avløp innvendig ifm med nye kjøkken og bad

Utført av faglært. Firma: Rune W Johansen. Har dokumentasjon på arbeidet.

16.Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja.

Nytt arbeid 2013. Installering av varmepumpe.

Utført av faglært. Firma: Re Varmeteknikk. Har dokumentasjon på arbeidet.

17.Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja. Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

Sprekk grunnmur ved inngangsparti. Ikke utbedret.

Sprekk i mur innvendig- ikke utbedret.

Sprekk i fliser ved skyvedørsinngang i vinterhagen - ikke utbedret.

Sprekk i mur ved inngang til bad i kjeller. Ikke utbedret.

18.Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja. Beskriv feilen eller endringen:

Lukket pipeløp i den gamle delen av huset der hvor det var parafinovn.

19.Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja. Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vepsebol inne i møne på garasje.

En mus på loftet i 2013. Ikke sett mus siden.

«Sukkermaur» i gangen vår/sommer.

28.Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Medio mars -26 kom det nabovarsel vedr. utbedring av VA-anlegg i Damveien 2. Fullstendig beskrivelse ligger hos Asplan-Viak.

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

Sørveggen ble i 2014 utbedret og lagt ny kledning grunnnet vanngjennomtrengning ved uvær. Utbedring ble gjort av faglærte. Garasjegulv er støpt av ufaglært. Feil på avrenning og det ligger dammer med vann når det regner. Vannskade på soveromsgulv fordi balkongdør

har stått åpen. Vannskade på parkett på kjøkken under pottaplante. Inngangsdøra har «YALE-doorman» låsemekanisme. Krever ofte justering ifm endring i temperatur og fuktighet.

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsopgaven og alle interessenter oppfordres til å lese og sette seg inn i skjemaet.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Utdrag fra Tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning:

Enebolig oppført i tre over grunnmur i 1952 og til-/ombygd ca 1998. Boligen er oppført i to etasjer samt kjeller og loft (loft og kjeller kun i tilknytning til opprinnelig bygg). Dobbel garasje oppført i mur og tre i 2016/-17. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad/wc i 2. etasje. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2021 i flg. fremlagt faktura. Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad i kjeller. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2021 i flg. fremlagt faktura. Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til vaskerom i kjeller. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2021 i flg. fremlagt faktura.

Selger opplyser om følgende:

- skiftet en del vinduer i 2021.
- skiftet deler av utvendig kledning i 2017.

- har vært lekkasje ved kjøkkenvindu i 2026 - utbedret.

- var lekkasje ved vindu på sydvegg før omkleddning i 2013.

- er fukt i undertak/loft (varmluftslekkasje)

- har vært lekkasje ved en anledning ved overgang mellom opprinnelig bygg og tilbygd del.

- har påvist maur i gang om våren.

Det er satt 0 stk. tilstandsgrad 3 - (TG3: Store eller alvorlige avvik:).

Det er satt 1 stk. tilstandsgrad Ikke Undersøkt - (TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt)- herunder:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig

Det er satt 14 stk. tilstandsgrad 2 - (TG2: Avvik som kan kreve tiltak) - herunder:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer - 1

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Det vises forøvrig til Tilstandsrapporten for utfyllende beskrivelse av avvik, konsekvens og evt. kostnadsestimat.

Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygnings sakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Utvendig:

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Deler av taket gjenbygd og ukjent undertak.Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning dels fra 1998 og dels nyere. Vinduer i tre fra bla.a. 1998/2011/-12/-13/-17. Ytterdører i tre fra 1998/-17/-22. Veranda i tre og kompositt. Utvendig trapp i mur/betong.

Innvendig:

Gulvoverflater for det meste med parkett, laminat, furugulv, fliser og belegg. Veggoverflater for det meste med trepanel, malt strie, malt betong og malte plater.

Takoverflater med trepanel, malte takplater og platede/malte tak. Trebjelkelag som etasjeskiller dels fra 1952 og dels fra 1998. Støpt betonggulv mot grunnen. Elementpipe. Peisovn. Sotluke. Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør (fra 2006 i flg. ferdigattest for rehab. av pipe) og sotluke/feieluke. Innvendige trapper i tre. Innvendige dører i tre.

Våtrom:

Bad/wc m. badstue i kjeller:

Fliser på gulv og vegg. Malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj, badstue. Slukrenne. Ventilering via avtrekksvifte i vegg og luftespalte i dør.

Vaskerom i kjeller:

Fliser på gulv. Sokkelflis og malte plater på vegg. Platede/malt tak. Inneholdende skyllekar, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via avtrekksvifte i tak samt luftespalte i dør.

Bad/wc 2. etasje:

Fliser på gulv og vegg. Platede/malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger. Slukrenne. Ventilering via avtrekksvifte i tak og luftespalte i dør.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Stein benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integreerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom:

Toalettrom inneholdende vegghengt toalett og servant. Ventilering via avtrekksvifte i vegg samt luftespalte i dør. Belegg på gulv. Platede/malte vegger. Malt panel i tak.

Tomteforhold:

Byggegrunn sannsynligvis for det meste av fjell/stein. Ukjent drenering. Stedvis synlig grunnmurplast. Grunnmur i betong eventuelt med sparestein dels fra 1952 og dels fra 1998. Skrånende tomt. Utvendige vann-/avløpsledninger ukjent utførelse og årstall. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.
- Mangler håndløper ved deler av trapp. Høyde på rekkverk er stedvis i underkant av 90 cm.
- Det mangler rekkverk ved utvendig trapp ved kjøkken. Som avbøtende tiltak er det plassert blomsterkasse.

Det er innredet soverom i kjeller. Rommene har vindu/dagslys men vinduene er ikke store nok som alternativ til godkjent rømningsvei. Kjelleretasjen har imidlertid direkte utgang fra vaskerommet. Eiendommen ligger i et område markert med moderat til lave radonforekomster i hht NGU aktsomhetskart.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boligens faktiske planløsning og bruk avviker dels fra stemplede/innsendte plantegninger. Deler av rommene er omdisponert. Inntegnet bod i kjeller er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel uten at det er fremlagt dokumentasjon på bruksendring eller at tiltaket er omsøkt.

Takhøyden i kjeller er ca 2,00 m. Utgangspunkt er min. krav på 2,20 m. For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boenhet der oppføring av boligen ble omsøkt før 01.07.2011 kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

For ytterligere opplysninger om eiendommens byggemåte, se tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning, datert 22.03.2026.

Tomt

Denne tomten er eiet. 1199,60 kvm.

Meget pent opparbeidet tomt. Her er det anlagt trapp fra garasjen og opp til boligen. Flott beplantet forhage, samt en frodig og skjermet bakhage. Virkelig en idyllisk og sjarmerende eiendom.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Damveien 42, datert 29.03.2006. Ferdigattesten gjelder rehabilitering av skorstein.

Det foreligger ferdigattest for garasje datert 15.03.2017.

Det foreligger ferdigattest for terrasse og overbygget terrasse datert 25.04.2016.

Det foreligger ikke ferdigattest for opprinnelig bolig. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger fra 1998, men plantegning på disse avviker i forhold til dagens bruk.

For 1. etasje er trapp flyttet til mellom spisestue og stue. Der trappen er tegnet inn er det toalettrom. Videre er det ikke soverom i denne etasjen. Fra kjøkkenet er det i dag utgang til terrasse.

For 2. etasje er i dag trappen opp ved gangbro. Der det er tegnet inn trapp/bod er det soverom. Det er også satt opp skillevegg i arbeidsrom så det blir et ekstra soverom. For kjelleretasjen er det i dag bad/badstue der det på tegningen er trapp og bod. Det er innredet disponible rom (ikke godkjent som soverom) i kjelleren. Rommene har dagslys, men vinduene er ikke store nok som alternativ godkjent rømningsvei.

Vedtaket på påbygget fra 1998 er vedlagt i salgoppgaven. Det foreligger ikke ferdigattest på påbygget. Selger har igangsatt prosess med å fremskaffe ferdigattest på disse arbeidene. Det vites ikke om eller når ferdigattest vil foreligge.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmepumpe (luft til luft), dels varmekabler og dels med panelovner. Peisovn i stuen.

Energikarakter: D - Gul

Energiforbruk foregående år var 25 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris

gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Tekniske installasjoner og VVS

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast. Ventilering via luftespalte i flere vinduer. Oppvarming med varmepumpe (luft til luft), dels varmekabler og dels med panelovner. Varmtvannsbereder på 282 l. Hovedsikring 50 A. Garasje 32 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 16/15/13/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 10 800 000,-

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

270 000,00,- (Dokumentavgift)
297,00,- (Pantattest kjøper)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
11 091 287,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 19 207,- for 2026.

Gjelder vann, avløp og renovasjon. De kommunale avgiftene reguleres fra år til år.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader: TV/internett fra Telenor, ca. kr 1 035,- pr. mnd. Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg. For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 2 179 271,00.

Sekundær formuesverdi kr. 8 717 084,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

Verdiene som er oppgitt er beregnet med hjelp av Skatteetatens kalkulator for formuesverdi. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boliger, med plannavn Teieskogen sydøstre del (vedtatt 07.05.1974). I henhold til kommuneplan – Ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme vedtatt 20.03.2019 ligger eiendommen i et område som er båndlegging for regulering etter pbl. I henhold til kommuneplanens arealdel vedtatt 06.09.2023 er området avsatt til boligbebyggelse og byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Selger opplyser om at det er kommet et nabovarsel medio mars 2026. Dette gjelder at eksisterende felles avløpsledning og vannledning fra Panveien til krysset ved Damveien/Seileråsen skal fornyes. Den felles avløpsledningen separeres i spillvannsledning og overvannsledning. Arbeidene planlegges igangsatt i august 2026, avhengig av byggesaksbehandlingen og anskaffelse av entreprenør, og forventes ferdigstilt i løpet av året. Nabovarselet er vedlagt i salgoppgaven.

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro i fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen og over til Smørberg og videre til Jarlsberg- totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstilling i 2032.I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært

omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert p.t. Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg. Det går kommunale ledninger over eiendommen – ifølge kartet helt mot vest.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Boplikt

Det er innført boplikt i Færder kommune. For at eiendommen skal overskjøtes til ny eier må denne signere på egenerklæring om konsesjonsfrihet om at boligen skal benyttes til helårsboeelse. Bopliktsvilkåret som følger av forskrift om nedsatt konsesjonsgrense er ikke personlig.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Rød lampe i stue, spilelampe i stue. Veggmontert hulle på kjøkken.

I salgoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med

mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal

bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr

dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksllitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl.

§ 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

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

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

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht.

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

Eier

Eier er Elisabeth Varnes og Bjørn Åsheim Hansen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Damveien 42.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1, bnr. 540 i Færder.

Vårt oppdragsnummer er 28260018.

Megler og meglers vederlag

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

Om meglers vederlag er det avtalt 0,8%. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,-, internettannonsering kr. 24 990,-, garantipremie kr. 3 750,-.

Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Rikke Steneby / +47 40 64 71 53 / rs@partners.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.



Egenerklæring

Damveien 42, 3121 NØTTERØY

26 Mar 2026



Informasjon om eiendommen

Adresse Postadresse Enhetsnummer
Damveien 42 Damveien 42

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?
2012

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Helt fra 2012 tid til nå.

Informasjon om eksisterende husforsikring
If Skadeforsikring Nuf 53

Informasjon om selger

Selger
Hansen, Bjørn Åshheim
Selger
Varnes, Elisabeth

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2017

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt toalet 1.etg

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rune W Johansen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2021

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt bad i kjeller og 2 etg. Nytt vaskerom

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rune W Johansen

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Beskriv feilen og omfanget

Kondens på røloft

Er drøpp umvending i stua en gang - urvis årsak

Vanndråpe over vindu på kjøkken ved kraftig regn/vind. Undersøkt av fagfolk. Bytter linust takstein som ble antatt å være årsak.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2017

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny kledding øst og vestveggen. Nye vinduer på vestveggen.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rune W Johansen

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2014

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny kledding sørveggen

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke - konkur

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2013

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

«Hiss» over varmpumpens ute-del. Fremstår nå skjær og ikke vannrett.

Kjeller

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

Side 3



Ikke relevant for denne boligen.

- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid
- 8.1.2 Årstall
 2014
- 8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Pubk. og plater utvendig ifm. ny terrasse

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid
- 10.1.2 Årstall
 2017
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Nytt elektrisk ifm. kjøkken
- 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Rune W Johansen
- 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei
- 10.2.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid
- 10.2.2 Årstall
 2021
- 10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Side 4



Ikke relevant for denne boligen.

- Faglært Ufaglært
- 10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Nytt el ifm. bad
- 10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Rune W Johansen
- 10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septic, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid
- 13.1.2 Årstall
 2021
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Nytt avløp innvendig ifm. med nye kjøkken og bad
- 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Rune W Johansen
- 13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Side 5



- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 16.1.2 Årstall
2013
- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Installasjon av varmpumpe
- 16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Re varmeteknikk
- 16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk grunnmur ved inngangsparti.

Ikke utbedret

Sprekk i mur innvendig - ikke utbedret.

Sprekk i fliser ved skyvedøring i vinterhagen - ikke utbedret

Sprekk i mur ved inngang til bad i kjeller. Ikke utbedret

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

Beskriv feilen eller endringen

Lukket pipeleip i den gamle delen av huset der hvor det var

parafinovn

Sopp og skadedyr

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vepsbol inne i murene på garasje

En mus på loftet i 2013. Ikke sett mus siden.

«Sukkermaur» i gangen vårsommer.

- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Side 6



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

- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

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

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

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

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Medio mars -26 kom det nabovarsel vsdr. utbedring av VA-anlegg i Damveien 2. Fullstendig beskrivelse ligger hos Asplan-Viak

- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av fellekostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.

- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

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

Skriv opplysningene her:

Sorveggen ble i 2014 utbedret og lagt trykkløst grunnset vannigjennomtrengning ved urør. Utbedring ble gjort av faglærte

Garasjegluf er stoppt av utaglært. Feil på avrenning og det ligger dumper med vann når det regner.

Vannskade på soveromsgulv fortd balkongør har stått åpen. Vannskade på parket på kjøkken under pottaplante.

Inngangsdør har «VALE-doorman» låsemekanisme. Krevte ofte justering ifm endring i temperatur og fuktighet .

Side 7



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring


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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 74779614

Side 8

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Elisabeth Varnes	2026-03-26	Bjørn Asheim Hansen	2026-03-26
Identification		Identification	
 Elisabeth Varnes		 Bjørn Asheim Hansen	

Egenerklæringskjema

Signed by:

Elisabeth Varnes
Bjørn Asheim Hansen26/03-2026
12:26:39
26/03-2026
11:24:48BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Tilstandsrapport

Enebolig
 Damveien 42, 3121 NØTTERØY
 FÆRDER kommune
 # gnr. 1, bnr. 540



Sum areal alle bygg: BRA: 313 m² BRA-i: 270 m²



Beringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 22.03.2026

Oppdragsnr.: 15278-1948

Eiendomsverdi ref nr: E08494

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS

Vår ref: TR



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takst rapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig



Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664



Norsk takst

Oppdragsnr.: 15278-1948

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 2 av 21

Damveien 42, 3121 NØTTERØY
Gnr 1 - Bnr 540
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

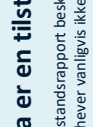


Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

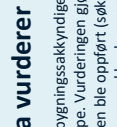
Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger formyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.



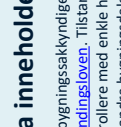
Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskille
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust, også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer, og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller IVerdi ([HjemIVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Oppdragsnr.: 15278-1948

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 3 av 21

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal situasjon. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger: av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0	<p>TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK</p> <p>Bygningsdelen skal være tilhærmert ny, ikke vise tegn på situasjon og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.</p>
TG 1	<p>TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK</p> <p>Bygningsdelen skal bare ha normal situasjon, og straksiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.</p>
TG 2	<p>TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2</p> <p>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk situasjon eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.</p>
TG 3	<p>TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</p> <p>Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.</p>
TG IU	<p>IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE</p> <p>Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.</p>

Informasjon om utbedringskostnader

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

T	Tiltak under kr 20 000
F	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
M	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
S	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Ø	Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 15278-1948	Befaringsdato: 04.03.2026	Side: 4 av 21
-------------------------	---------------------------	---------------

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i tre over grunnmur i 1952 og til-/ombygd ca 1998. Boligen er oppført i to etasjer samt kjeller og loft (loft og kjeller kun i tilknytning til opprinnelig bygg).
Dobbel garasje oppført i mur og tre i 2016/-17.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad/wc i 2. etasje. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2021 i fig. fremlagt faktura.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad i kjeller. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2021 i fig. fremlagt faktura.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til vaskerom i kjeller. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2021 i fig. fremlagt faktura.

Selger opplyser om følgende:

- skiftet en del vinduer i 2021.
- har vært lekkasje ved kjøkkenvindu i 2026 - utbedret.
- var lekkasje ved vindu på sydvegg før omkleddning i 2013.
- er fukt i undertak/loft (varmluftslekkasje)
- har vært lekkasje ved en anledning ved overgang mellom opprinnelig bygg og tilbygd del.
- har påvist maur i gang om våren.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

Takkonstruksjon i tre. Saitak. Bordtak som undertak. Deler av taket gjenbygd og ukjent undertak. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledding dels fra 1998 og dels nyere.
Vinduer i tre fra bla.a. 1998/2011/-12/-13/-17.
Ytterdører i tre fra 1998/-17/-22.
Veranda i tre og komposit.
Utvendig trapp i mur/betong.

INNENDIG

Gulvoverflater for det meste med parkett, laminat, furugulv, fliser og belegg. Veggoverflater for det meste med trepanel, malt strie, malt betong og malte plater. Takoverflater med trepanel, malte takplater og platede/malte tak.
Trebelteleg som etasjeskiller dels fra 1952 og dels fra 1998. Støpt betonggulv mot grunn.
Elementpipe. Pelsovn. Sotluke.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør (fra 2006 i fig. ferdigattest for rehab. av pipe) og sotluke/feilsluke.
Innvendige trapper i tre.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM

Bad/wc m. badstue i kjeller:
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj, badstue. Slukrenne.
Ventilering via avtrekksvifte i vegg og luftespalte i dør.

Vaskerom i kjeller:

Fliser på gulv. Sokkelflis og malte plater på vegg. Plate/malt tak.
Inneholdende skyllekar, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via avtrekksvifte i tak samt luftespalte i dør.

Bad/wc 2. etasje:

Fliser på gulv og vegg. Plate/malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger. Slukrenne.
Ventilering via avtrekksvifte i tak og luftespalte i dør.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Stein benkeplate med nedfølt benkebeslag/kum. Integreerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

Toalettrom inneholdende vegghengt toalett og servant. Ventilering via avtrekksvifte i vegg samt luftespalte i dør.
Belegg på gulv. Platede/malte vegger. Malt panel i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast.
Ventilering via luftespalte i flere vinduer.
Oppvarming med varmpumpe (luft til luft), dels varmekabler og dels med panelovner.
Varmtvannsbereder på 282 l.
Hovedsikring 50 A. Garasje 32 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 16/15/13/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn sannsynligvis for det meste av fjell/stein.
Ukjent drenering. Stedvis synlig grunnmurplatt.
Grunnmur i betong eventuelt med sparestein dels fra 1952 og dels fra 1998.
Skrånende tomt.

Utvendige vann-/avløpsledninger ukjent utførelse og årstall.
Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Mangler håndløper ved deler av trapp. Høyde på rekkverk er stedvis i underkant av 90 cm.

Det mangler rekkverk ved utvendig trapp ved kjøkken. Som avbøtende tiltak er det plassert blomsterkasse.

Det er innredet soverom i kjeller. Rommene har vindu/dagslys men vinduene er ikke store nok som alternativ til godkjent rømningsvei. Kjelleretasjen har imidlertid direkte utgang fra vaskerommet.

Eiendommen ligger i et område markert med moderat til lave radonforekomster i hht NGU aktsomhetskart.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Boligens faktiske planløsning og bruk avviker dels fra stempeldte/innsendte plantegninger. Deler av rommene er omdisponert. Inntegnet bod i kjeller er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel uten at det er fremlagt dokumentasjon på bruksendring eller at tiltaket er omsøkt.

Tak høyden i kjeller er ca 2,00 m. Utgangspunkt er min. krav på 2,20 m. For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boenhet der oppføring av boligen ble omsøkt før 01.07.2011 kan tak høyde ned til 2 m godkjennes.

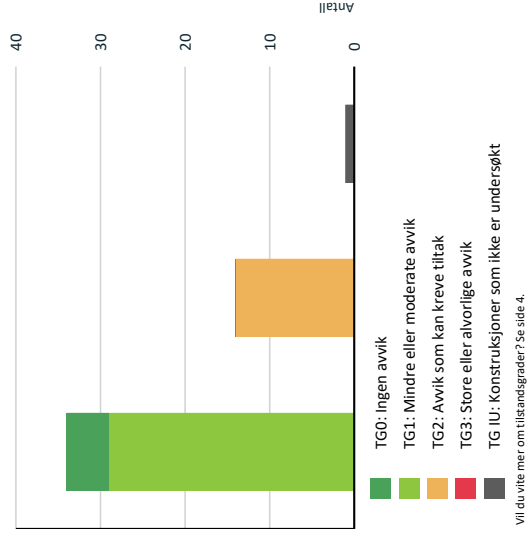
Oppdragsnr.: 15278-1948

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 6 av 21

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- !** Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- !** Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- !** Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- !** Rekkverksøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av byggebygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! **TE IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2

! **TE 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

[Gå til side](#)

! Utvendig > Taktekking

Oppdragsnr.: 15278-1948

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 7 av 21



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1952

Tilbygg / modernisering

1998 Tilbygg Tilbygd

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og siltasje på grunn av elde.

Tekkingen har mose og siltasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres rens og fjerning av mose, samt vurderes lokal utbedring av siltasje på taktekkingen for å forlenge levetiden og opprettholde takets funksjon.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i takkonstruksjonen, samt redusert levetid på taket.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner/beslag i stål.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfanger på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldings-tidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isris, som kan medføre fare for person- og materielle skader.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning.

Veggkonstruksjon - 2

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning dels fra 1998 og dels nyere.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Misfarget i stor del av yttertakets underside på loft.
- Påvist fukt i deler av yttertakets underside. Fuktnivået er av en slik karakter at råteskader utvikles/under utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til misfarging og forhøyet fukt i undertaket.

Skadede eller råteutsatte deler bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og potensielle følgeskader på takkonstruksjonen.

Dersom årsaken er utilstrekkelig ventilasjon, bør lufting forbedres for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge takets levetid.

NBI Det er usikkerhet ved valg av tilstandsgrad fordi omfang omfang og tiltak ikke er avklart.

Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Ukjent undertak (tilbygd del).

Årstall: 1998

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Oppdragsnr.: 15278-1948

Side: 8 av 21

Befaringsdato: 04.03.2026

Damveien 42, 3121 NØTTERØY
Gnr 1 - Bnr 540
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Tilstandsrapport

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre fra bla.a. 1998/2011/-12/-13/-17.

Vinduer - 1

Beskrivelse

Vinduer i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Karmene og treverket i enkelte vinduer og takvindu er slitte, og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Karmene og treverket bør utbedres og overflatebehandles for å forhindre videre forringelse og vanninntrengning. Det bør vurderes utskifting av enkelte vinduer.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råteskader og redusert levetid på vinduene.

Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre fra 1998/-17/-22.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i tre og kompositt.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i mur/betong.

INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater for det meste med parkett, laminat, furugulv, fliser og belegg. Veggoverflater for det meste med trepanel, malt strie, malt betong og malte plater. Takoverflater med trepanel, malte takplater og platede/malte tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert sprekker, bom og/eller løse fliser/fuger i deler av gulvet i "hagesstue".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av sprekker, bom og/eller løse fliser/fuger i gulvet i hagesstuen for å unngå videre skade, økt siltasje og risiko for at fliser løsner eller sprekker ytterligere.

Etasjestille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkeleg som etasjeskiller dels fra 1952 og dels fra 1998. Støpt betonggulv mot grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm og/eller mindre i hele rommet i stue, stue/spisestue i 1. etasje samt i gang og soverom sydøst i kjeller.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 15 mm i hele rommet i soverom sydvest og nordøst i 2. etasje.

Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom i etasjen og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.

Tilstandsgrad 2 gis bla.a. med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Dette vil normalt ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eksisterende bolig, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen av skjøvheter er hovedsakelig estetisk, men kan også påvirke møblering og innredning.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe. Peisovn. Sotluke.

Pipe og ildsted - 2

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør (fra 2006 i fig. ferdigstett for rehab. av pipe) og sotluke/feiluke.

Det er ingen ildsted tilknyttet pipen.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drønering'

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen er utført med trepanel, plast/dampspærre, stenderverk/sviller av tre, isolasjon samt svartpapp mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet plast/dampspærre i konstruksjonen (skal ikke være plast/dampspærre i denne type konstruksjoner under terreng).

Fuktkvotemåling (vek% i konstruksjonen ble målt til 21 i bunnsvill.

Fuktnivået er av en slik karakter at råteskader kan utvikles.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 15278-1948

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 9 av 21

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktproblematikken, samt vurdere nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastningen i konstruksjonen.

Tiltak bør iverksettes for å senke fuktnivået og eventuelt fjerne eller utbedre materialer som er utsatt for fukt, for å unngå utvikling av mugg, sopp og skader på bygningskonstruksjonen.

Bruk av plast/dampspærre i veggkonstruksjoner under terreng bør vurderes fjernet eller endret, da dette kan bidra til opphopning av fukt og økt risiko for skader.

Konstruksjonen er å forstå som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høyere skadeeffektivens enn grunnmur uten trekonstruksjoner på innsiden.

1.10.1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper i tre.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.10.2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i tre.

Vurdering av **avvik**:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører som tar i karm eller terskel bør justeres for å unngå økt slitasje og skade på både dør og karm, samt for å sikre normal funksjon.

VÅTROM

KJELLER > BAD/WC M. BADSTUE

Generell

Beskrivelse

Bad/wc m. badstue i kjeller.

Filser på gulv og vegg. Malt tak.

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj, badstue.

Slukrenne.

Ventilering via avtrekksvifte i vegg og luftespalte i dør.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

KJELLER > BAD/WC M. BADSTUE

1.10.1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Filser på vegg deler av vegg. Dels malt murvegg. Dels plattet/malt vegg.

Dels glassvegg mot badstue. Plattet/malt tak.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/WC M. BADSTUE

Oppdragsnr.: 15278-1948

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 10 av 21

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

1.10.1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Sokkelflis og malte plater på vegg. Plattet/malt tak.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

1.10.1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislaggt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i slukets nærmeste område.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

1.10.1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

1.10.1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholdende skyllekar, opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

1.10.1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via avtrekksvifte i tak samt luftespalte i dør.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

1.10.0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig (murvegger samt vegg mot bad). Fuktsøk er derfor utført på alternativ måte ved hjelp av fuktindikator på områder som erfaringsmessig kan være utsatt for fukt. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 15278-1948

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 11 av 21

1.10.1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislaggt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:100 i dusjens nedslagsfelt/nedsenket del.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/WC M. BADSTUE

1.10.1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/WC M. BADSTUE

1.10.1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj, badstue. Toalettet har innbygd safetybag i fig. utførende rørlegger.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/WC M. BADSTUE

1.10.1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via avtrekksvifte i vegg og luftespalte i dør.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/WC M. BADSTUE

1.10.0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig (murvegger samt vegg mot vaskerom). Fuktsøk er derfor utført på alternativ måte ved hjelp av fuktindikator på områder som erfaringsmessig kan være utsatt for fukt. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller.

Filser på gulv. Sokkelflis og malte plater på vegg. Plattet/malt tak.

Inneholdende skyllekar, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.

Ventilering via avtrekksvifte i tak samt luftespalte i dør.

NB! Alle konstruksjoner er ikke bygd med vanntett sjikt og rommet betraktes derfor ikke som fullverdig våtrom selv om det er sluk i gulv.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Damveien 42, 3121 NØTTERØY
Gnr 1 - Bnr 540
3911 FÆRDER

Tilstandsrapport

Hulltakting er ikke foretatt.

Det er ved bruk av scanner påvist skjulte installasjoner som f.eks. vannledninger og/eller kabelfremføringer i veggkonstruksjonen.

Basert på faglig vurdering og påvist skjulte installasjoner, er vurderingen at det ikke er forsvarelig å utføre hulltakting i veggkonstruksjonen fordi dette gir stor risiko for potensielt å skade bakenomliggende installasjoner.

Fuktsøk er derfor utført på alternativt måte ved hjelp av fuktindikator. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

0 101 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Stein benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integreerte hvitevarer.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

0 102 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkkenet.

Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon og redusert inneklima, samt redusert effekt av kjøkkenventilatoren.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALET/TROM

0 101 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom inneholdende vegghengt toalett og servant. Ventilering via avtrekksvifte i vegg samt luftespalte i dør.

Belegg på guiv. Platede/malte vegger. Malt panel i tak.

Toalettet har innebygd safetybag i fig. utførelse, rørlegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

0 101 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledning i plast (rør i rør).

Oppdragsnr.: 15278-1948

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 12 av 21

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



0 101 Avløp/rør

Beskrivelse

Innvendige avløp/rør av plast. Støkeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

0 102 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via luftespalte i flere vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Mangler ventilasjon i stue/spisestue i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i rom som mangler dette, for å sikre godt inneklima og redusere risiko for fukt- og muggdannelse. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet.

0 101 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming dels varmekabler og dels med panelovner.

0 102 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe (luft til luft).

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på varmepumpens funksjon og vurdere utskifting ved tegn til svikt, da gjenværende brukstid er begrenset. Konsekvensen av ikke å gjøre tiltak kan være plutselig driftsstans og behov for utskifting på kort varsel.

0 100 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 282 l.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 15278-1948

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 13 av 21

Damveien 42, 3121 NØTTERØY
Gnr 1 - Bnr 540
3911 FÆRDER



Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring 50 A. Garasje 32 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 16/15/13/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

- Foreligger det eiltsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eiltsynsrapport (dvs en eiltsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1952

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja - Gjelder nåværende eiers eteid.

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Ombygging av sikringskap - ref. samsvarserklæring datert 14.03.2016.

Ombygging/rehabilitering av anlegg - ref. samsvarserklæring datert 09.10.2013.

Installasjon ny utelampe samt utbedring etter tilsyn - ref. samsvarserklæring datert 24.03.2014.

Montering av lamper - ref. samsvarserklæring datert 29.02.2016.

Ongjøring bad m.v. - ref. samsvarserklæring datert 10.06.2011.

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eiltsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Har forekommet ved enkelte anledninger i forbindelse med mye belastning.

- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

Oppdragsnr.: 15278-1948

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 13 av 21

0 101 Avløp/rør

Beskrivelse

Innvendige avløp/rør av plast. Støkeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

0 102 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via luftespalte i flere vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Mangler ventilasjon i stue/spisestue i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i rom som mangler dette, for å sikre godt inneklima og redusere risiko for fukt- og muggdannelse. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet.

0 101 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming dels varmekabler og dels med panelovner.

0 102 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe (luft til luft).

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på varmepumpens funksjon og vurdere utskifting ved tegn til svikt, da gjenværende brukstid er begrenset. Konsekvensen av ikke å gjøre tiltak kan være plutselig driftsstans og behov for utskifting på kort varsel.

0 100 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 282 l.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

kabler, bytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet ei-kontroll?
Ja

Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnnetts alder og tidsintervall fra siste eiltsyn som ble utført i 2013.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn sannsynligvis for det meste av fjell/stein.

0 102 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent drenering. Stedvis synlig grunnmurplast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden til dreneringen, og eventuelt planlegge utskifting dersom det viser seg å være behov.

Konsekvensen av ukjent eller eldre drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

0 102 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong eventuelt med sparestein dels fra 1952 og dels fra 1998.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke dannelser. Enkelte sprekker i grunnmur.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør følges opp for å se om sprekkene utvikler seg eller om det oppstår ytterligere setninger.
Dersom sprekkene forverres, kan det føre til økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

1160 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

1162 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann-/avløpsledninger ukjent utførelse og årstall. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en kontroll av de utvendige vann- og avløpsledningene for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på grunn av alder og slitasje, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og uforutsette driftsavbrudd.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Mangler håndløper ved deler av trapp. Høyde på rekkverk er stedvis i underkant av 90 cm.
Det mangler rekkverk ved utvendig trapp ved kjøkken. Som avbøtende tiltak er det plassert blomsterkasse.

Det er innredet soverom i kjeller. Rommene har vindu/dagslys men vinduene er ikke store nok som alternativ til godkjent rømningsvei. Kjelleretasjen har imidlertid direkte utgang fra vaskerommet.

Eiendommen ligger i et område markert med moderat til lave radonforekomster i hht NGU aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Mangler håndløper ved deler av trapp. Høyde på rekkverk er stedvis i underkant av 90 cm.

Det mangler rekkverk ved utvendig trapp ved kjøkken. Som avbøtende tiltak er det plassert blomsterkasse.

Det er innredet soverom i kjeller. Rommene har vindu/dagslys men vinduene er ikke store nok som alternativ til godkjent rømningsvei. Kjelleretasjen har imidlertid direkte utgang fra vaskerommet.

Eiendommen ligger i et område markert med moderat til lave radonforekomster i hht NGU aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Oppdragsnr.: 15278-1948

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 14 av 21

Damveien 42, 3121 NØTTERØY
Gnr 1 - Bnr 540
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår 2017
Standard
Vedlikehold

Oppdragsnr.: 15278-1948

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 15 av 21

Damveien 42, 3121 NØTTERØY
Gnr 1 - Bnr 540
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar.
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnvedling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Oppdragsnr.: 15278-1948

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 16 av 21

Damveien 42, 3121 NØTTERØY
Gnr 1 - Bnr 540
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	
Kjeller	61			61
1. Etasje	127		51	127
2. Etasje	82			88
SUM	270			
SUM BRA		270		276

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)		Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)		
Kjeller	Gang, 2 soverom, bad/wc m. badstue, vaskerom, bod			
1. Etasje	Hall, toalettrom, kjøkken, stue/spisestue, stue m. trapp, "hagesstue"			
2. Etasje	Trapperom, 4 soverom, loftstue/soverom, gang, bad/wc			

Kommentar

Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.

Areal i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Areal er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

NB! Areal i denne boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Areal er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og bygge meldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Boligens faktiske planløsning og bruk avviker dels fra stemplede/innsendte plantegninger. Deler av rommene er omdisponert. Inntegnet bod i kjeller er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel uten at det er fremlagt dokumentasjon på bruksendring eller at tiltaket er omsøkt.

Takhøyden i kjeller er ca 2,00 m. Utgangspunkt er min. krav på 2,20 m. For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boenhet der oppføring av boligen ble omsøkt før 01.07.2011 kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utbedret etter lekkasje ved kjøkkenvindu i 2026.

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	
Etasje		43		43
Loft				
SUM		43		
SUM BRA		43		

Oppdragsnr.: 15278-1948

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 17 av 21

Damveien 42, 3121 NØTTERØY
Gnr. 1 - Bnr 540
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er avrundet og oppgitt uten desimaler.
Loft er ikke måleverdig i iht takstransjens retningslinjer ved arealmåling.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Tore Røpning Elisabeth Varnes	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	1	540		0	1199,6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Damveien 42

Hjemmelsnaver

Hansen Bjørn Åsheim, Varnes Elisabeth

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Stemplet Nøtterøy kommune 1998	Gjennomgått		Nei
Bruktillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Bruktillat./ferdigatt.	15.03.2017	NB! gjelder garasje.	Gjennomgått		Nei
Bruktillat./ferdigatt.	29.03.2006	NB! gjelder rehab av skorstein	Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 15278-1948

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 18 av 21

Damveien 42, 3121 NØTTERØY
Gnr. 1 - Bnr 540
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.03.2026	
2	01.04.2026	
3	01.04.2026	Lagt inn presiseringer vedrørende brukstillatelse og tak høyde i kjeller.
4	01.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Damveien 42, 3121 NØTTERØY
Gnr 1 - Bnr 540
3911 FÆRDER

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt taksibransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen i over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
- i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningssdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreliggende dokumentasjon på faglig god utførelse.
- ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal situasjon. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningssdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skilte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
- iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
- v) **Tilstandsgrad TG4:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningssdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningssdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyper.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningsstidspunktet for bygget. Noen bygningssdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 15278-1948

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 20 av 21

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av lukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningssdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan umtakstvis umlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningssdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er illeveilingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. nving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningssdeler, som isolasjon, pipe, ventilasjon, el, anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Damveien 42, 3121 NØTTERØY
Gnr 1 - Bnr 540
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygverkets eller bygningssdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Obsernerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningssdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (multitaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tilgjengelig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsætningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulfareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA, der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 15278-1948

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 21 av 21

betydning for om arealet måles, og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- **Elendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av elendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforretaker behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring](#) [-iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for taksibransjen og andre aktører i bolig-omsætningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendtu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendtu.no/EO9894>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklageemnd.no for mer informasjon

Berørte eiendommer
Panveien, Seileråsen og Damveien i Færder

Tønsberg, 20.03.2026
Vår ref. 636309-08

Følg brev til nabovarsel

I forbindelse med søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven varsler vi herved planlagte arbeider for nye vann- og avløpsledninger fra Panveien til krysset ved Damveien/Seileråsen i Færder. Nabovarslet sendes til berørte naboer og gjenboere.

Tiltaket

Eksisterende felles avløpsledning og vannledning fra Panveien til krysset ved Damveien/Seileråsen skal fornyes. Den felles avløpsledningen separeres i spillvannsledning og overvannsledning. Det kan bli aktuelt med fjellboring (no-dig-metode) gjennom fjellknaus ved gnr./bnr. 1/668 (se Figur 1).

Eksisterende private tilknytninger til vann-, overvanns- og avløpsledninger innenfor tiltaksområdet skiftes samtidig ut. Kommunen har vært i dialog med berørte eiendommer. Arbeidene planlegges igangsatt i august 2026, avhengig av byggesaksbehandlingen og anskaffelse av entreprenør, og forventes ferdigstilt i løpet av året.

Asplan Viak er engasjert av Færder kommune for prosjektering og som ansvarlig søker. Det søkes om tillatelse i ett trinn for hele tiltaket.

Tiltaksområde/adresser

-Startpunkt: Panveien 2, gnr. 1, bnr. 541 (Færder)

-Endepunkt: Seileråsen – tilpasning mot Damveien, i friområdet gnr. 3, bnr. 296 (Færder)

Asplan Viak AS
Org. nr. 910 209 205

Postboks 87, 3101 Tønsberg



Figur 1: Kartutsnitt som viser hvor tiltaket skal gjennomføres. Vannledning er markert med blått, spillvann med grønt og overvann med svart

Planavgrensning

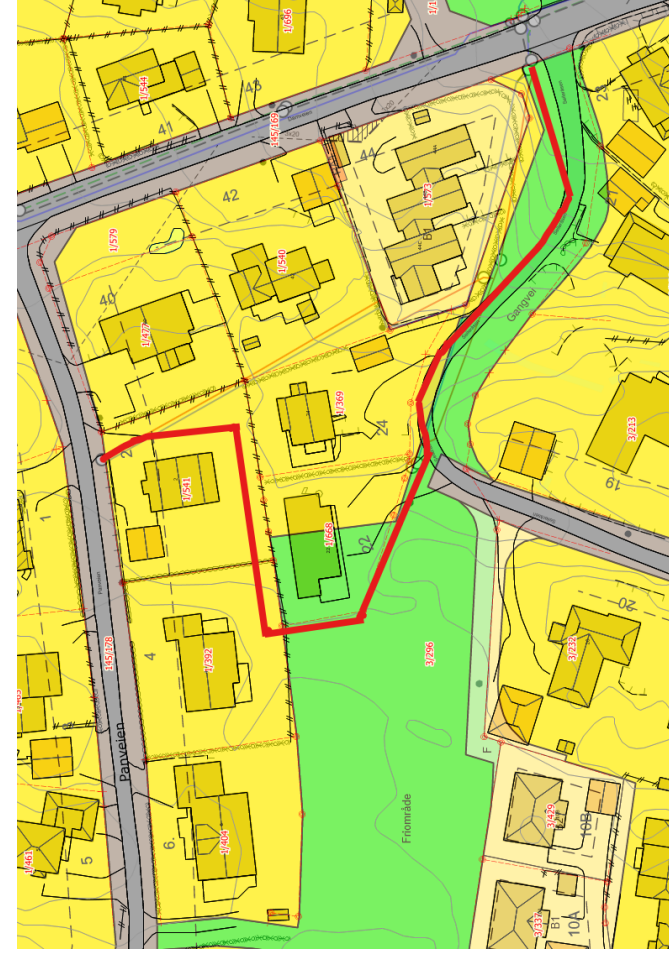
Tiltaksområdet berører gjeldende planer, se Figur 2 og Tabell 1. Hele området ligger innenfor reguleringsplan 112, Teieskogen sydøstre del.

Tabell 1. Oversikt over berørte planer i Færder kommune.

Punkt	Plan ID og navn	Feltbetegnelse	Reguleringsformål
1	112, Teieskogen sydøstre del	110	110:boliger
2	112, Teieskogen sydøstre del	400	400: offentlig friområde

Asplan Viak AS
Org. nr. 910 209 205

Postboks 87, 3101 Tønsberg



Figur 2: Kartutsnitt fra Færder kommunes kartløsning som viser gjeldende planer i tiltaksområdet, tilknytning til reguleringsplan 112 Teieskogen sydøstre del (delplan 01). Kilde: Færder kommunes kartinnsyn, hentet [18.03.2026]. Den røde linjen viser traseen for nye kommunale og private ledninger for vann og avløp.

Miljøvurderinger

Forurensset grunn

Ifølge Miljødirektoratets database Grunnforurensning er det ikke registrert forurensset grunn i eller i nærheten av tiltaksområdet.

Kulturminner

Kartgrunnlaget for kulturminner er kontrollert. Det finnes ingen registreringer i selve tiltaksområdet.

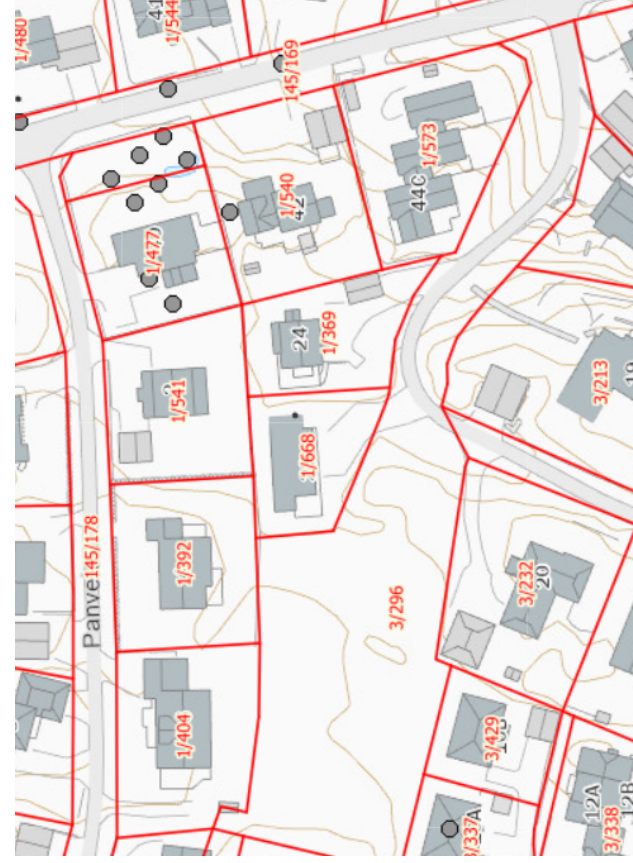
Naturmangfold

Asplan Viak AS
Org. nr. 910 209 205

Postboks 87, 3101 Tønsberg

Som vist i Figur 3 finnes det registrerte observasjoner av fugl, pattedyr og sopp i kategorien truede arter med sårbar status i nærområdet til tiltaket. Siden disse registreringene ligger utenfor selve tiltaksområdet, vurderes det som lite sannsynlig at tiltaket vil påvirke artene.

Rødlistede observasjoner (jf. Figur 3, grå punkter) omfatter blant annet fuglearter som fiskemåke (*Larus canus*), grønnfink (*Chloris chloris*) og gulspurv (*Emberiza citrinella*). Det er også registrert en truet pattedyrart, nordflaggermus (*Eptesicus nilssonii*), samt sopparten sienamusserong (*Tricholoma joachimii*). Disse funnene er knyttet til Damveien, ved adressene Damveien 39, 40, 42 og 43 nordøst for tiltaket. Dette lokalitetsområdet berøres ikke av tiltaket.



Figur 3: Kartutsnitt fra Asplan Viaks kartløsning med kartlag for rødlistearter og naturtyper på land (NIN) i og ved tiltaksområdet.

Grunnforhold

Geoteknisk prosjektering av gravarbeidene er utført av GrunnTeknikk AS (25.02.2026).

Planlagt trasé skal etableres ved bruk av åpen grøft (graving/sprengning), samt fjellboring for deler av traseen for å bevare naturlandskapet. Det er planlagt inntil 3 m graving i

Asplan Viak AS
Org. nr. 910 209 205

Postboks 87, 3101 Tønsberg

dybden. Graving av åpen grøft utføres ved bruk av grøftekasse eller fri graveskråning (1:1 ved > 2 m gravedybde)

Tiltaket prosjekteres i tiltaksklasse 1 for geoteknikk.

Gjennomføring og trafikk

Det utarbeides trafikkavviklingsplan. Midlertidige løsninger vil bli skiltet, og adkomst til eiendommer søkes opprettholdt så langt det lar seg gjøre. Det må påregnes noe støy, anleggstrafikk og periodevis redusert fremkommelighet i anleggsperioden. Berørte husstander vil bli varslet i forkant av arbeider som påvirker adkomst eller tilknytninger.

Merknader

Eventuelle merknader til tiltaket må sendes oss innen 14 dager fra utsendelsesdato for dette varselet.

Med vennlig hilsen

Asplan Viak AS

Maryam Beheshti

Maryam Beheshti

Ansvarlig søker

Telefon 40541549

E-post maryam.beheshti@asplanviak.no

VEDLEGG:

Tegning HB001

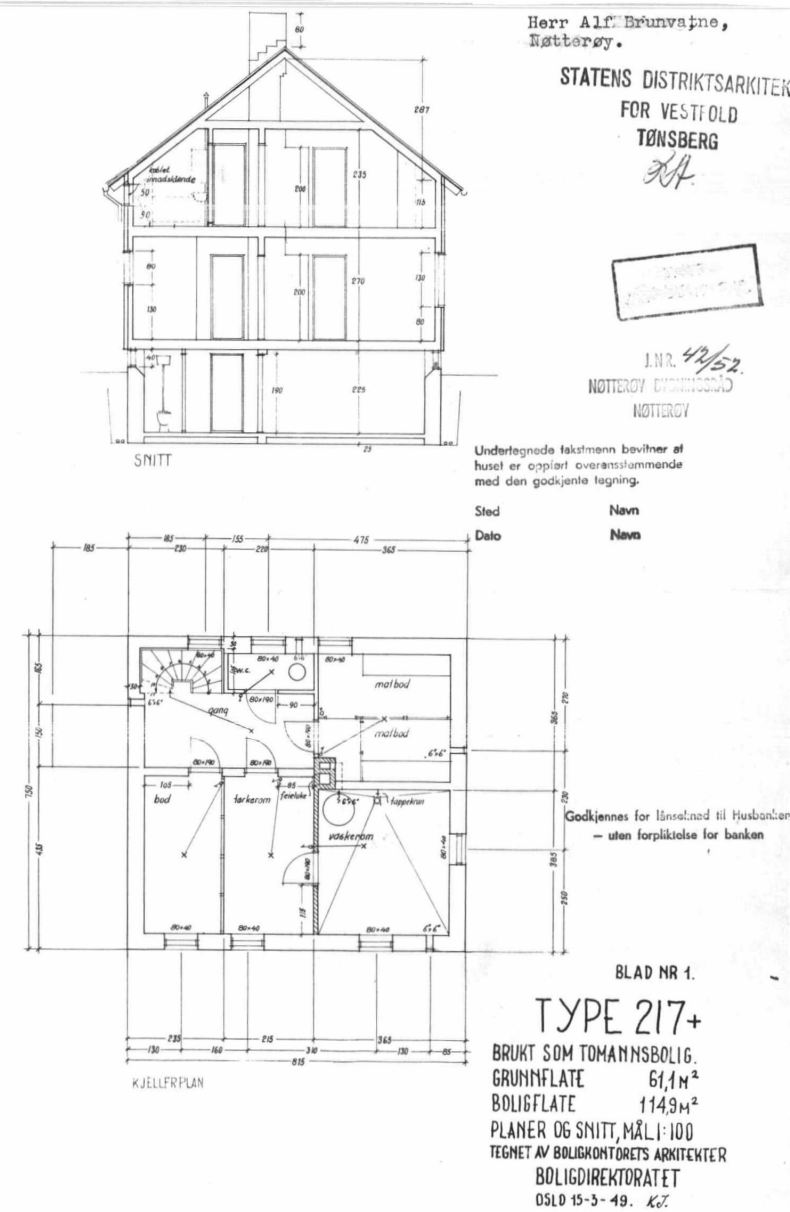
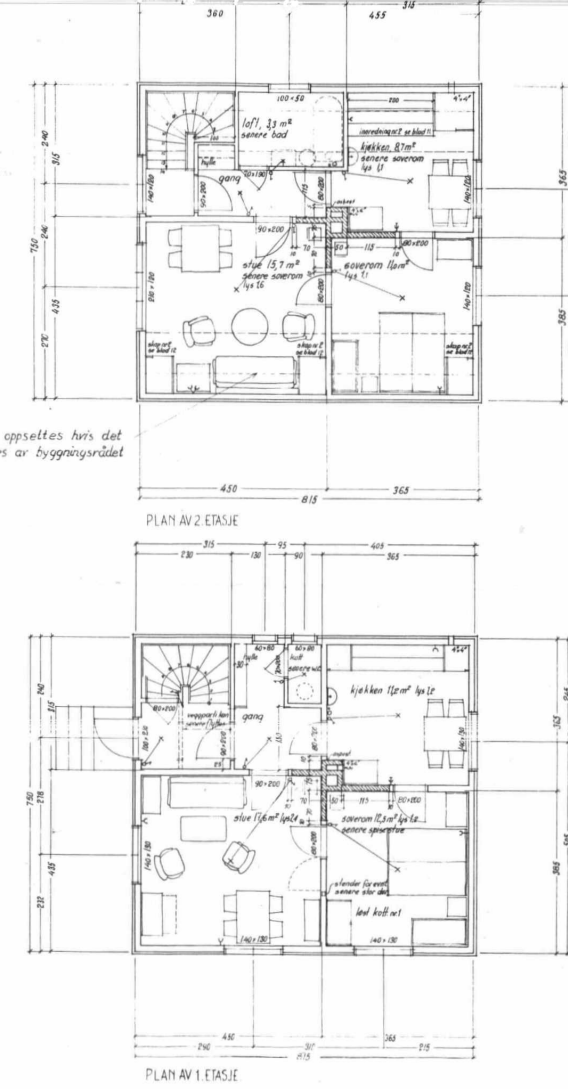
Tegning HC001

Asplan Viak AS
Org. nr. 910 209 205

Postboks 87, 3101 Tønsberg

MÅLSEJNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUGG.
MÅL PÅ VINDUER OG DØRER ER UTVENDIG KARMMÅL.
ETASJEHØYDEN I SNITTET GJELDER FRA FERDIG GOLV.
BRYSTNINGSHØYDEN GJELDER FRA FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM.

1304100009N01599464





NØTTERØY
KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR
BYGGESAK/OPPM. SEKSJ.
3140 BORGHEIM
Telefon: 33346020
Telefax: 33384530

DE LANGE & SØRENSEN AS
MISPELVEIEN 7

D-SAK: 398/98

3150 TOLVSØRD

Deres ref.:

Vår ref. : SP/98/4358/ L42 &47

Mappe: 001540

Dato: 09.11.98

GNR. 1 BNR. 540, DAMVEIEN 42 - TILBYGG TIL BOLIG

Søknaden gjelder oppføring av tilbygg til bolig. Tilbygget inneholder kjeller, 1. etasje og loft. Boligen blir utvidet med 75 m² BYA.

Utvidelsen er på 13 m² BRA i kjeller, 69 m² i 1. etasje og 34 m² på loft.

Det er et lite tilbygg mot sør som inneholder nytt inngangsparti.

Avstand fra dette tilbygget til grense i sør er 7,0 m.

Det er også et tilbygg mot nord som inneholder ny stue i 1. etasje.

Avstand fra dette tilbygget til grense i nord er 4,0 m.

Naboer er varslet og har ingen innvendinger mot dette tiltaket.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplanen for Teleskogen - sydøstre del.

Foretak de Lange & Sørensen as søker om lokal godkjenning som søker, samrøder, utførende og kontrollerende for utførelsen for tømmerarbeidet.

Foretaket har sentral godkjenning.

Foretak Nærø Interiørarkitekter søker om lokal godkjenning for prosjekteringen og kontrollerende for prosjekterende.

Det foreligger dokumentasjon for foretaket.

Foretak Einar kristiansen søker om lokal godkjenning for utførelse og kontrollerende for utførelsen av gravearbeidene.

Det foreligger dokumentasjon for foretaket.

Foretak Olav Braut søker om lokal godkjenning for murerarbeidet.

Det foreligger dokumentasjon for foretaket.

Tiltakshaver søker om ansvarsrett for belegg og overflatearbeider.

Det er vedlagt oppgave over ansvarsområder og tiltaksklasse for prosjektet. Tiltaket er foreslått i tiltaksklasse 1

Det foreligger kontrollplan for prosjekteringen og utførelsen.

Lovgrunnlag:

Plan- og bygn.lovens § 93 - tiltak som krever søknad og tillatelse.

Plan- og bygn.lovens § 95 - behandling av søknaden i kommunen.

Teknisk forskrift til plan- og bygn.loven 1997.
Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK).
Under saksbehandlerforakriften, SAK § 12, som omhandler krav til søknaden henvises det igjen til:

-SAK § 14 og 15, krav til søknaden, dokumentasjon.

Reguleringsplanen og bestemmelserne for området.

Vurdering:

Tiltaket i seg selv er enkelt og kan godkjennes i tiltaksklasse 1.

Eiendommen er forholdsvis stor og selv med dette tilbygget ligger utnyttelsen godt innenfor det som reguleringsbestemmelsene tillater.

Boligen er liten og det er naturlig at eier ønsker å utvide denne for å få en mer funksjonell bolig for familien.

Boligen har fått en tiltalende utforming, og det skulle ikke være noe til hinder for å kunne godkjenne den utvidelsen innenfor lovens bestemmelser.

Når det gjelder tiltakshavers ønske om ansvarsrett for belegg og overflatearbeider kan dette godkjennes foruten for våtrom.

Foretakene de Lange & Sørensen, Nærø Interiørarkitekter, Einar Kristiansen og Olav Brunt godkjennes for de ansvarsområder og tiltaksklasser som ønsket.

Søknaden er behandlet av byggesaks- og oppmålingssjefen i henhold delegasjonsreglement av 15.05.98

Byggesaks- og oppmålingssjefens avgjørelse:

Oppføring av tilbygg til bolig i h.t. søknad av 5.10.98 godkjennes på betingelse av at byggearbeidet ikke på noe punkt fraviker plan- og bygningsloven av 1.juli 1997.

Vigdis Enger
Vigdis Enger

Byggesaks- og oppmålingssjef

Sverre Paulsen
Sverre Paulsen
Avd.ing.

Tlf. saksbeh. S.Paulsen: 33346029

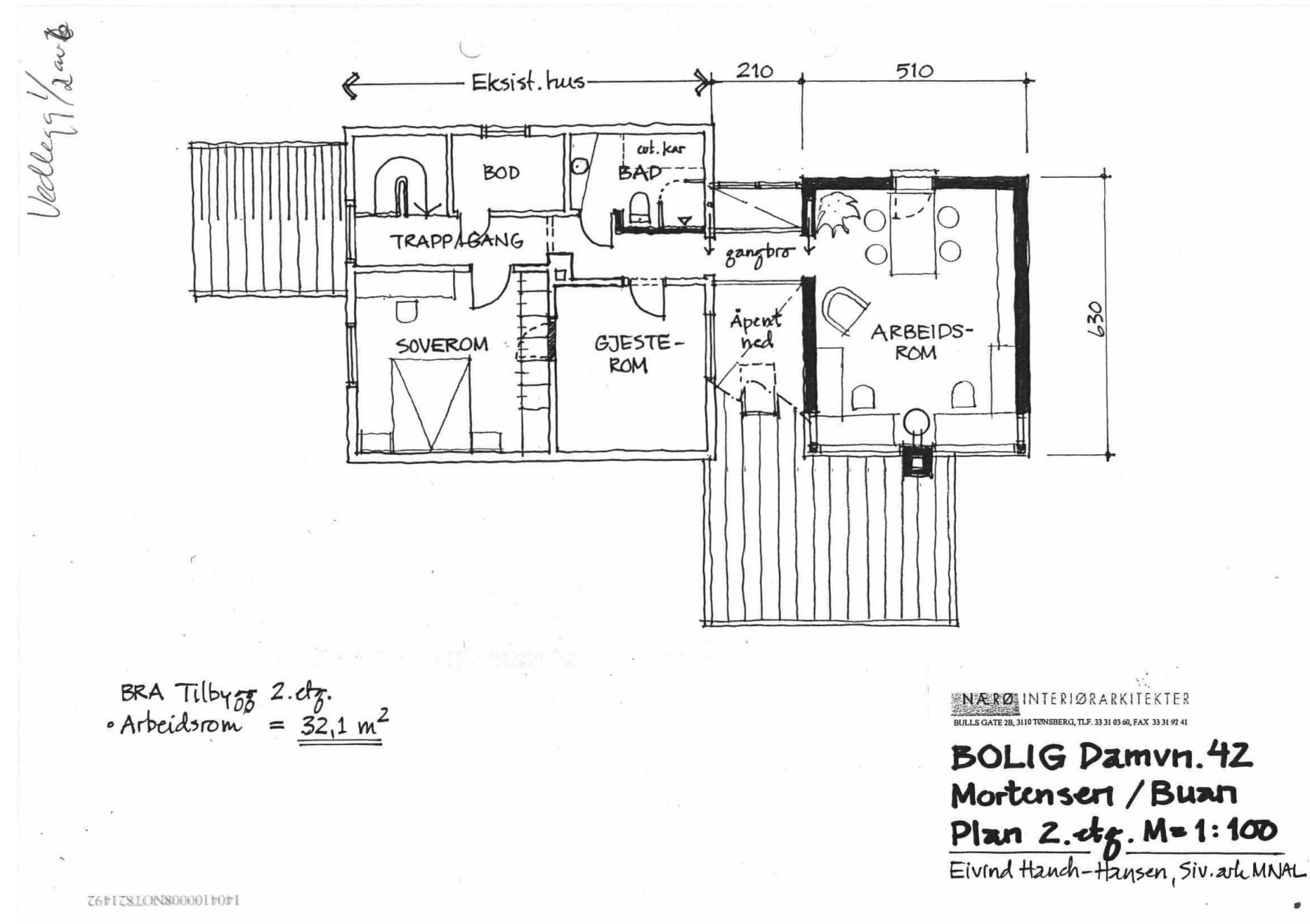
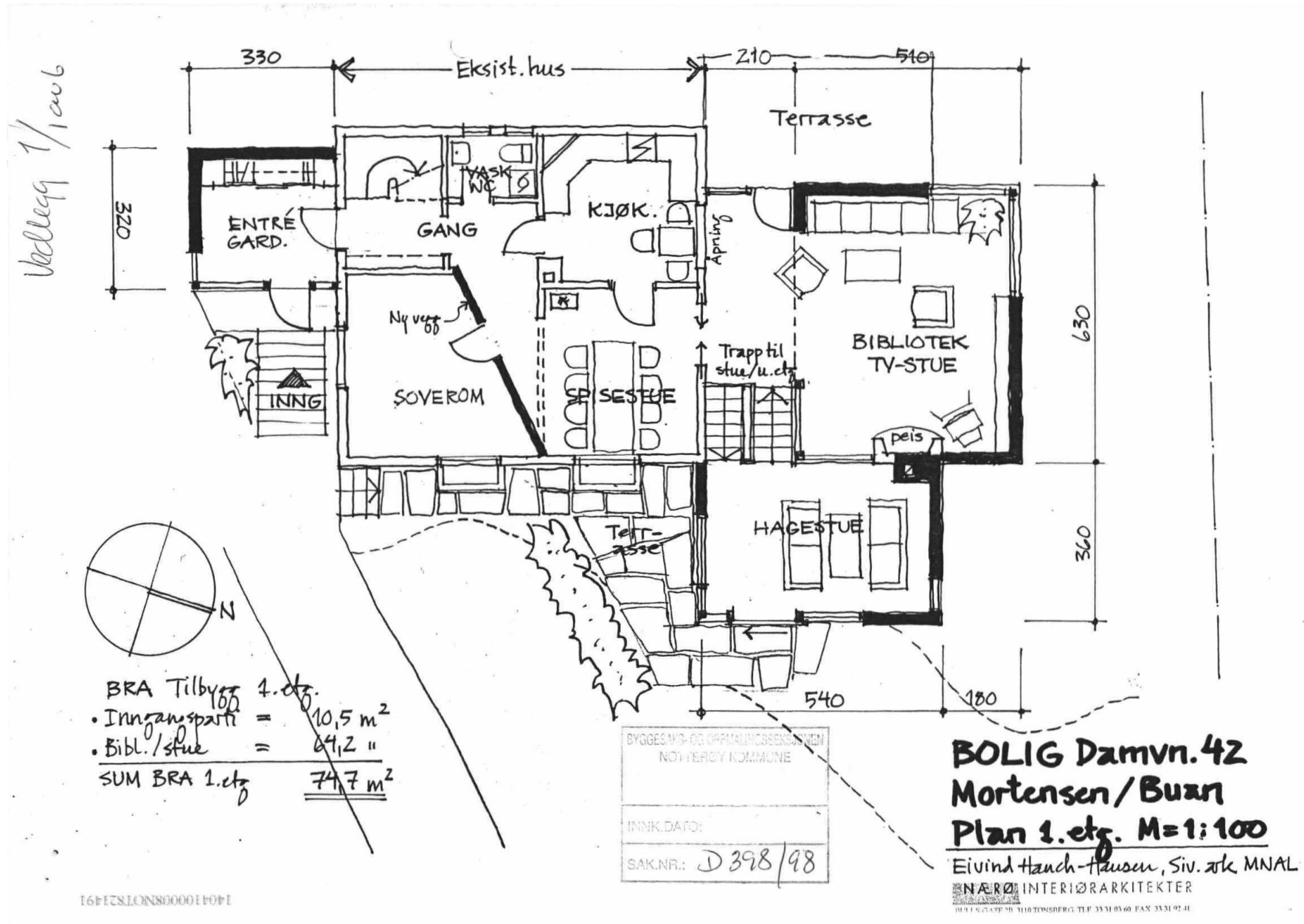
* Det må meldes fra til bygningskontrollen før byggearbeidet påbegynnes. Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter utvalgets vedtak, faller tillatelsen bort,jfr.pbl. § 96.

KLAGEADGANG:

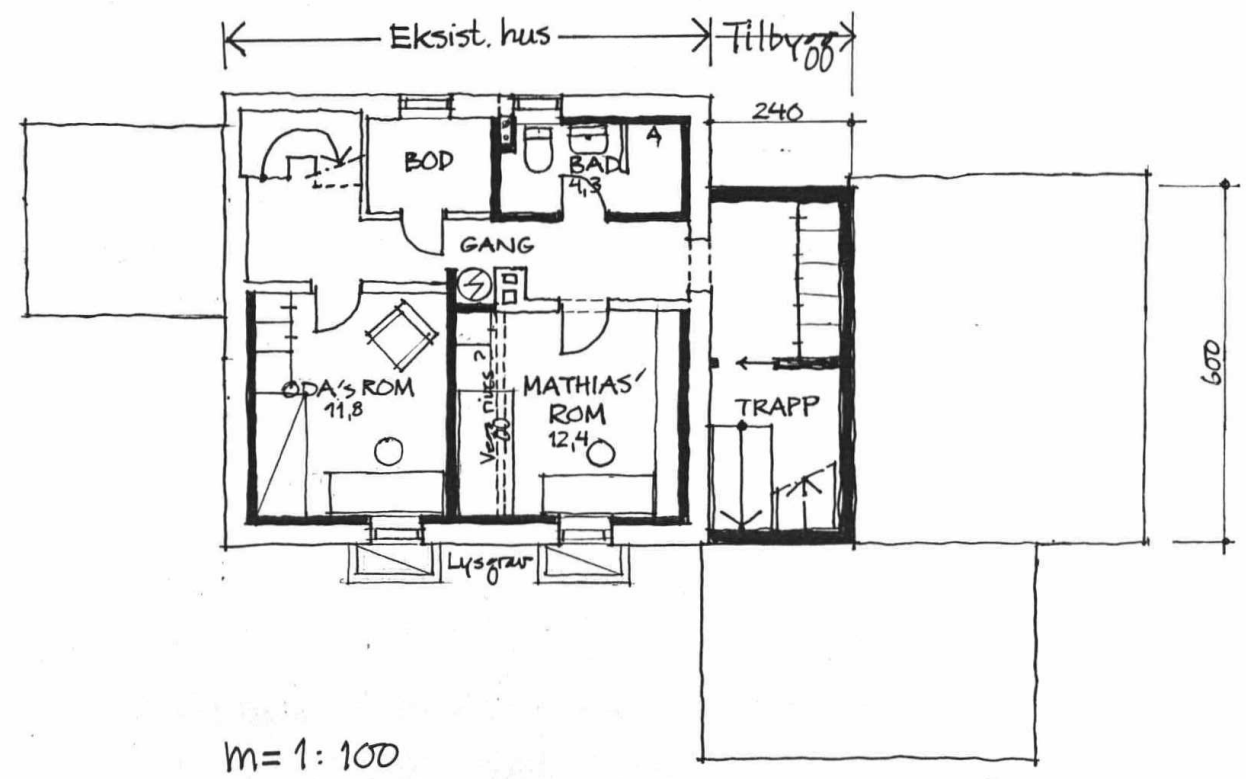
I henhold til pbl. § 15 har partene anledning til å påklage utvalgets vedtak til Fylkesmannen.

Fristen for klage er 3 uker fra den dag De har mottatt vedtaket.

Klagen sendes Det faste utvalg for plansaker, teknisk sektor.



Vedlegg 1/3 av 6



m = 1:100

BRA tilbygg kj. = 14,4 m²

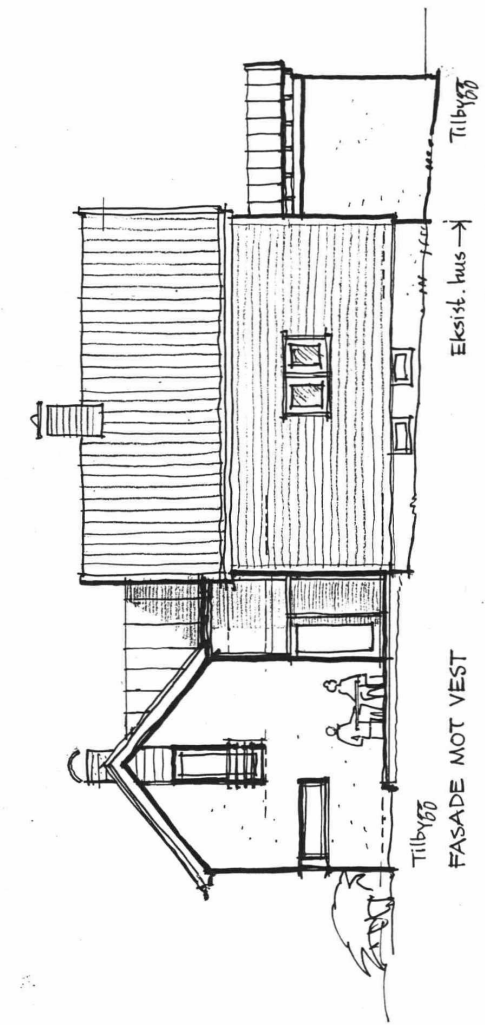
14041000088N0781493

NARØ INTERIØRARKITEKTER
BULLS GATE 2B, 3110 TONSBERG, TLF. 33 31 03 60, FAX 33 31 92 41

BOLIG Damvn. 42
Mortensen / Buan
Plan kjeller · Skisse 20%

Eivind Hanch-Hansen, Siv.ark MNAL

Vedlegg 1/4 av 6

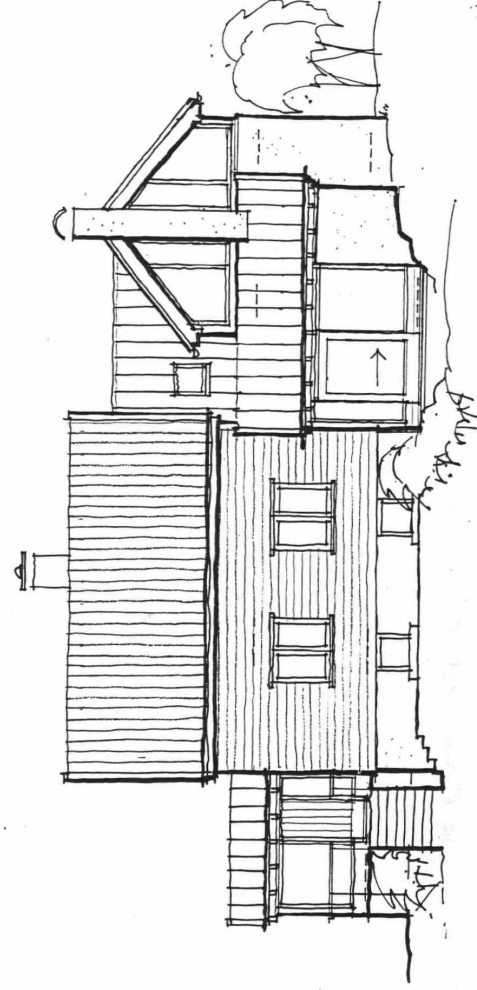


Tilbygg
EKSIST. HUS →
FASADE MOT VEST

BOLIG Damvn. 42
Mortensen / Buan 24.08
Fasade vest M=1:100
Eivind Hanch-Hansen, Siv.ark MNAL

PROFESJONSBREVET

Vedlegg 1/5a



FASADE MOT ØST

INTERIØRARKITEKTER

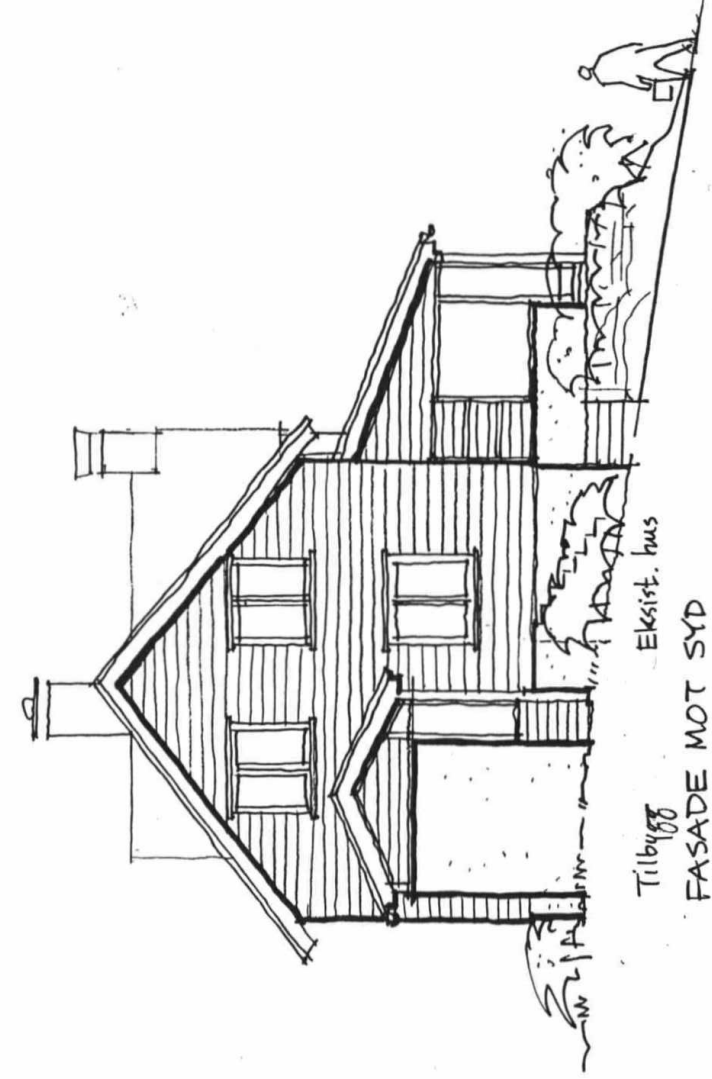
BOLIG Damvn. 42
Mortensen / Buan 26.08
Fasade øst M=1:100

Eivind Hanch-Hansen, Siv.ark. MNAL

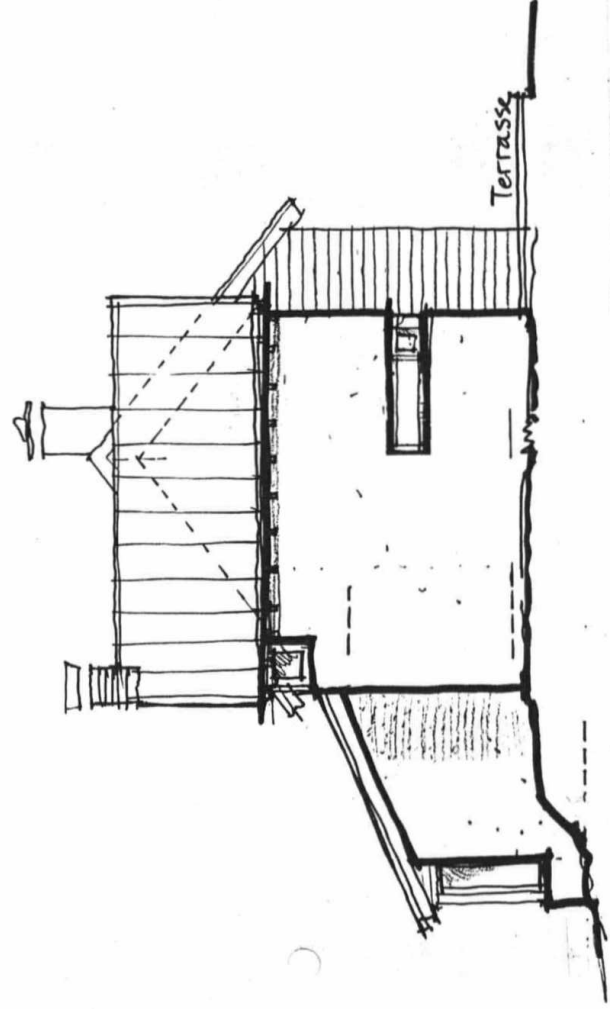
567EKLONSD000100E1

Vedlegg 1/6 av 6

140410008N0T821496



Tilbygg
Eksist. hus
FASADE MOT SYD



FASADE NORD

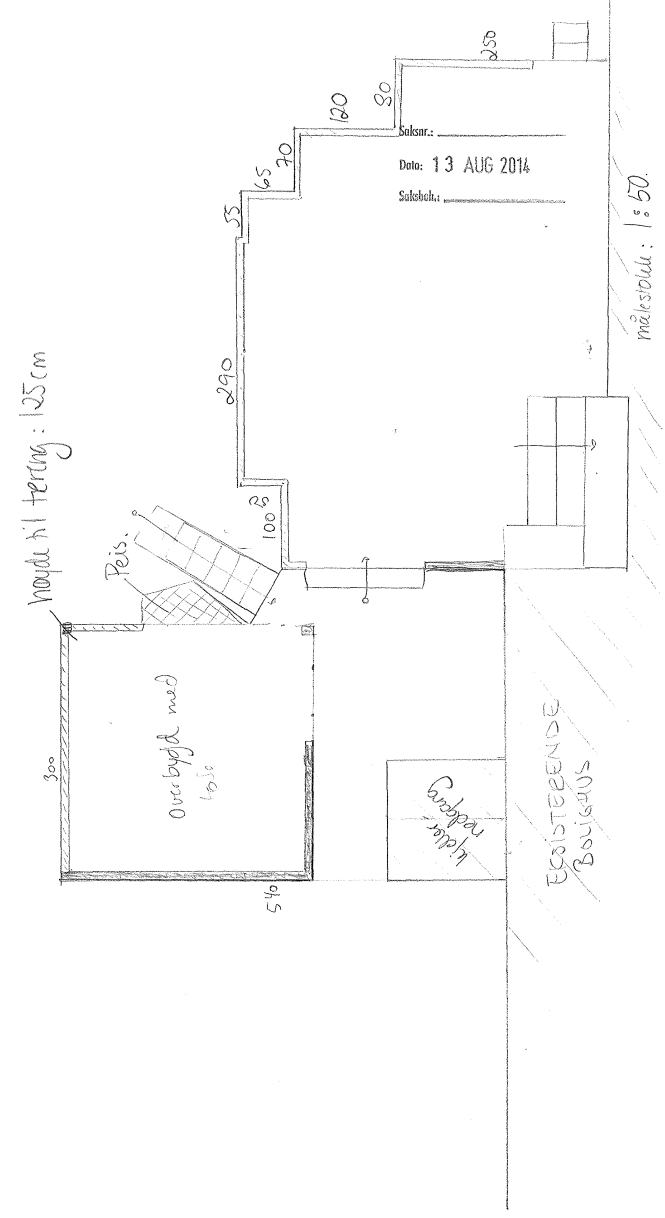
INTERIØRARKITEKTER

BOLIG Damveien 42
Mortensen / Buan
Fasader M=1:100 26/8

Eivind Hanch-Hansen, Siv.ark. MNAL

Existerende terrasse

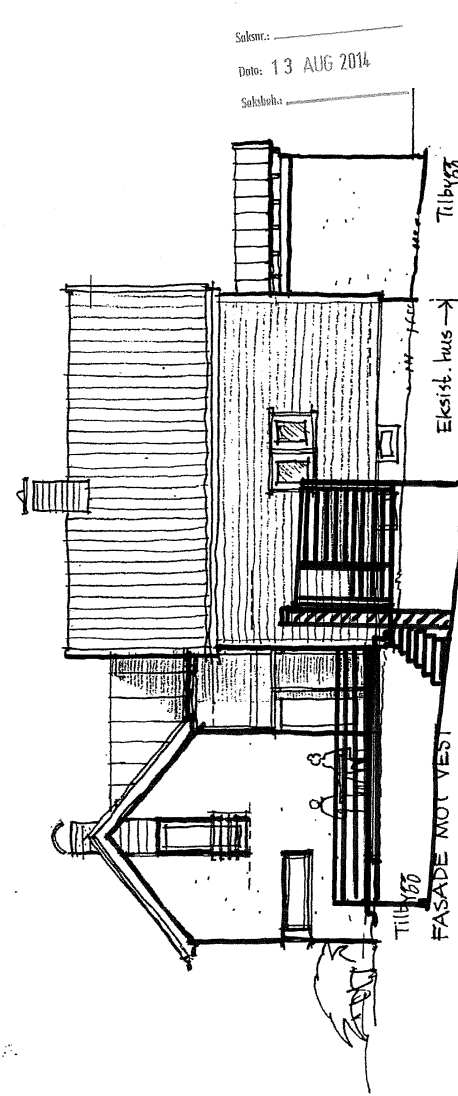
ca. 40m²



Vedlegg 1/42

Målestokk : 1:100

Existerende terrasse



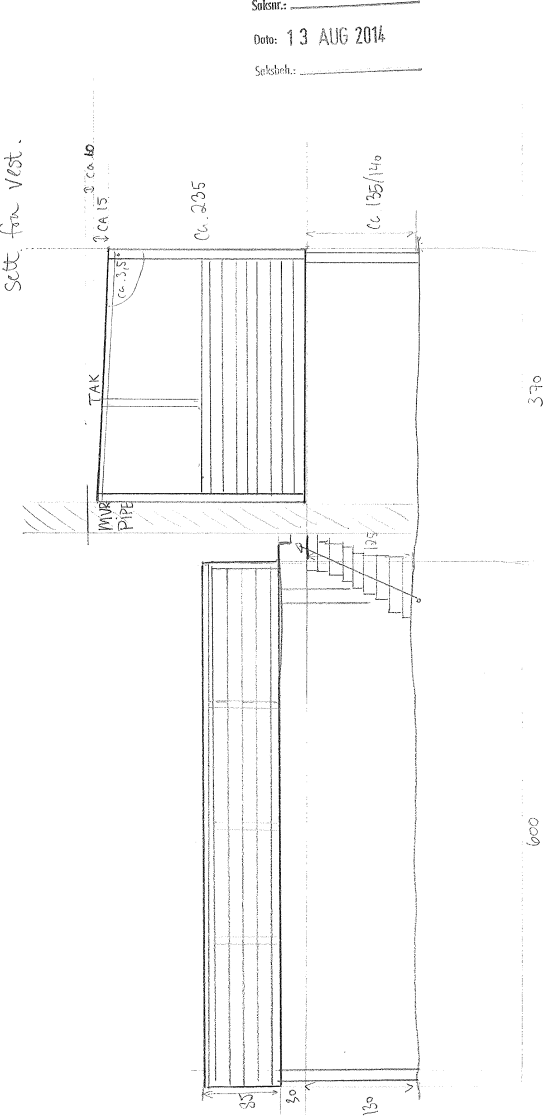
BOLIG DAMVN. 42
Mortensen / Buan 26.08
Fasade vest M=1:100
 Eivind Hensch-Hansen, Siv.ark. MNAL.

PROF. ANS. 04.04.14

Existerende terrasse

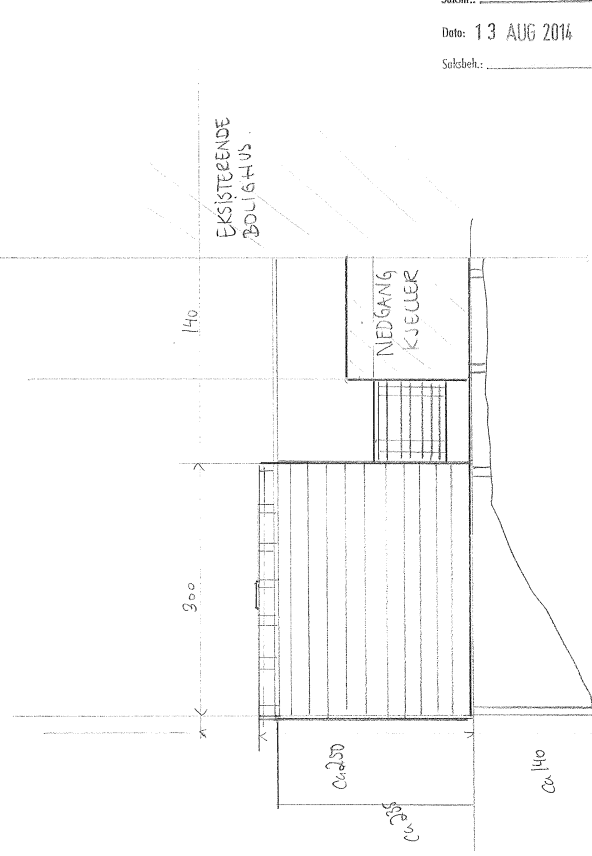
Målestokk 1:50

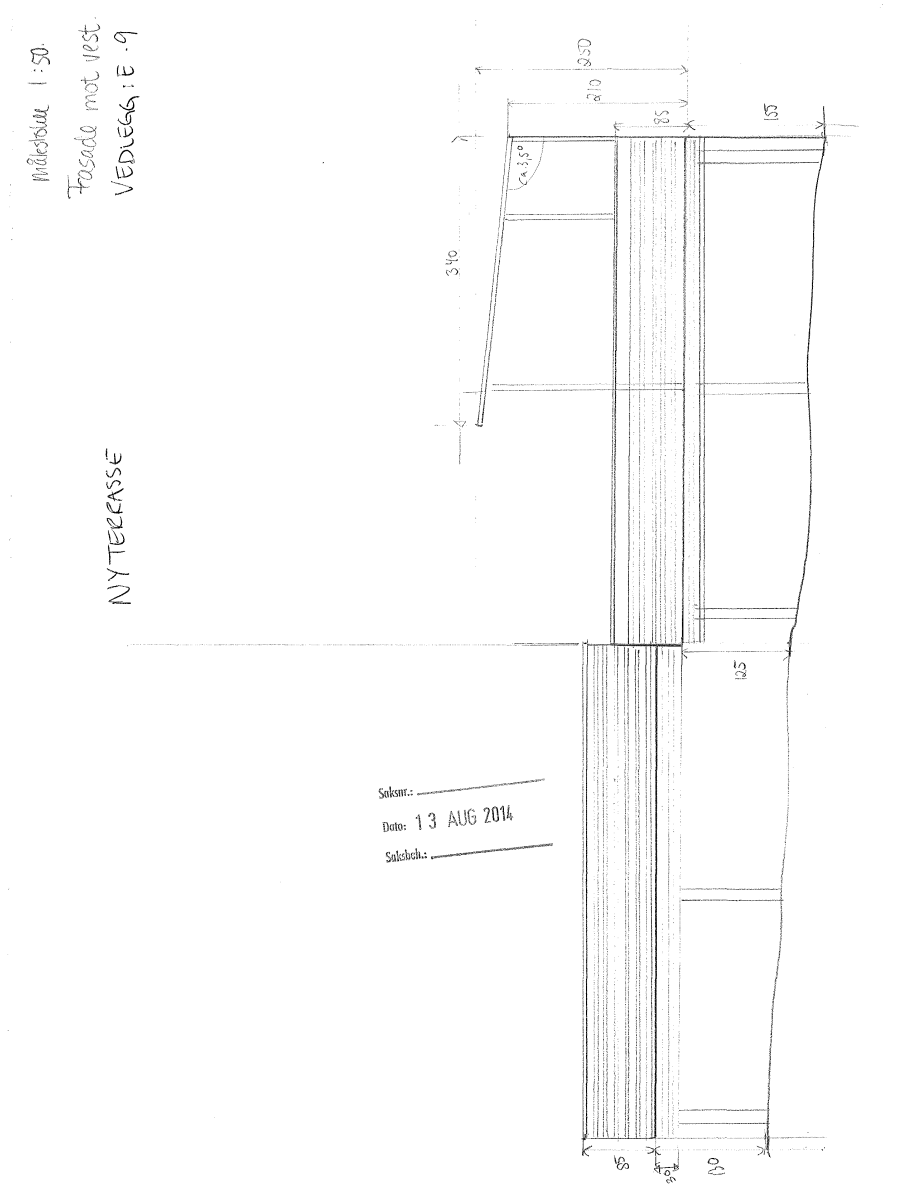
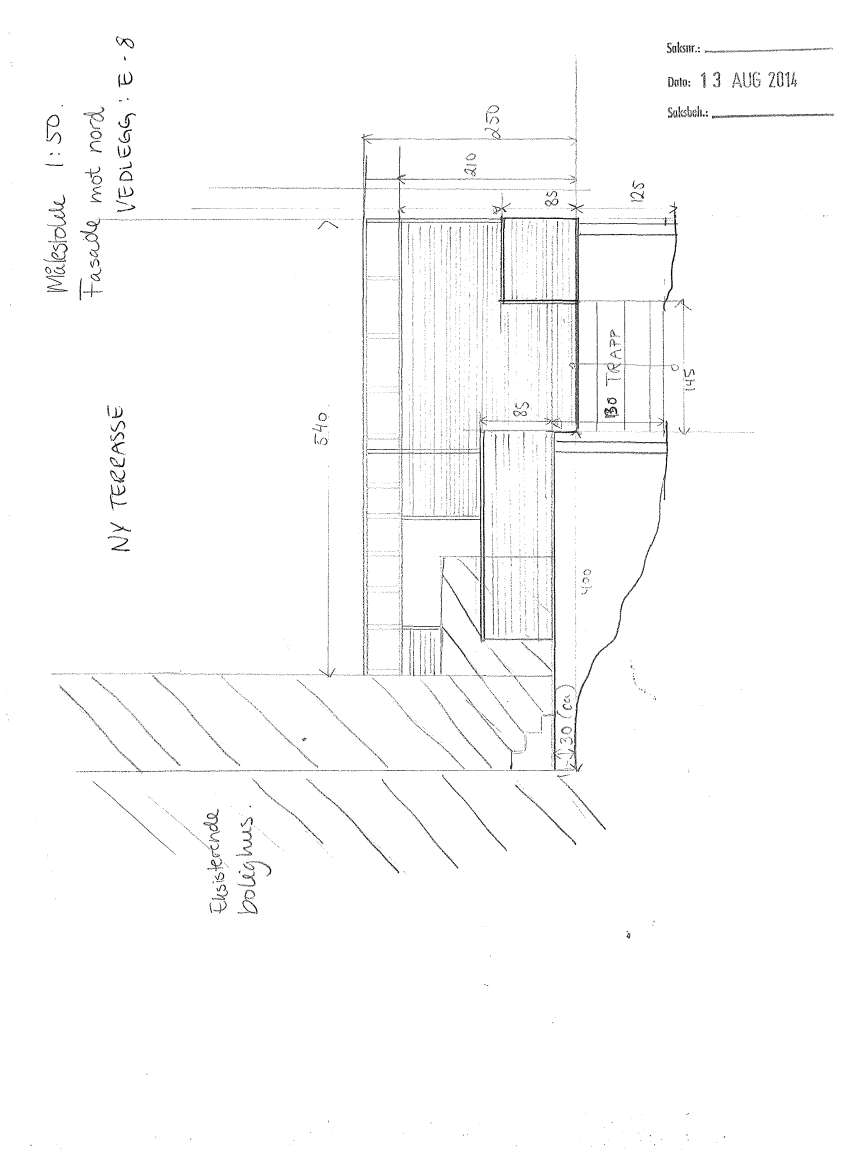
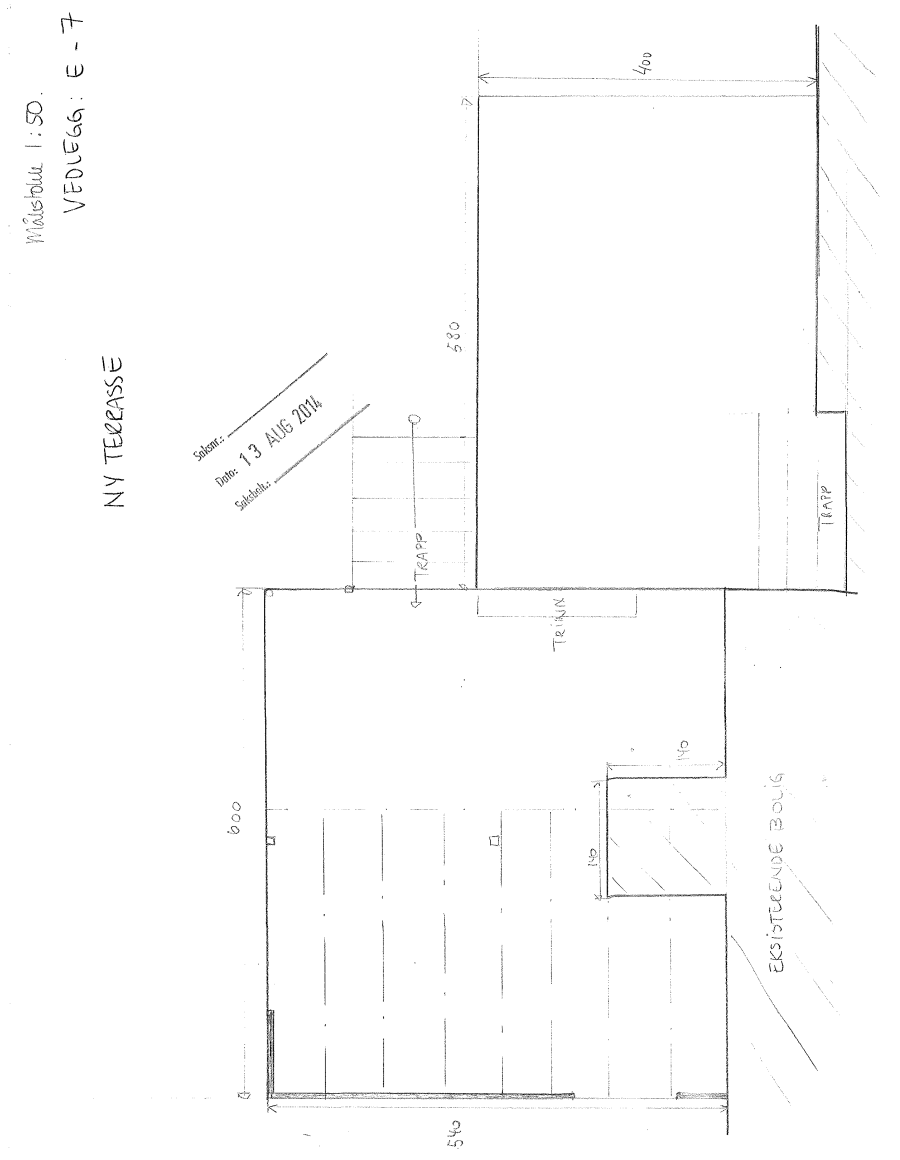
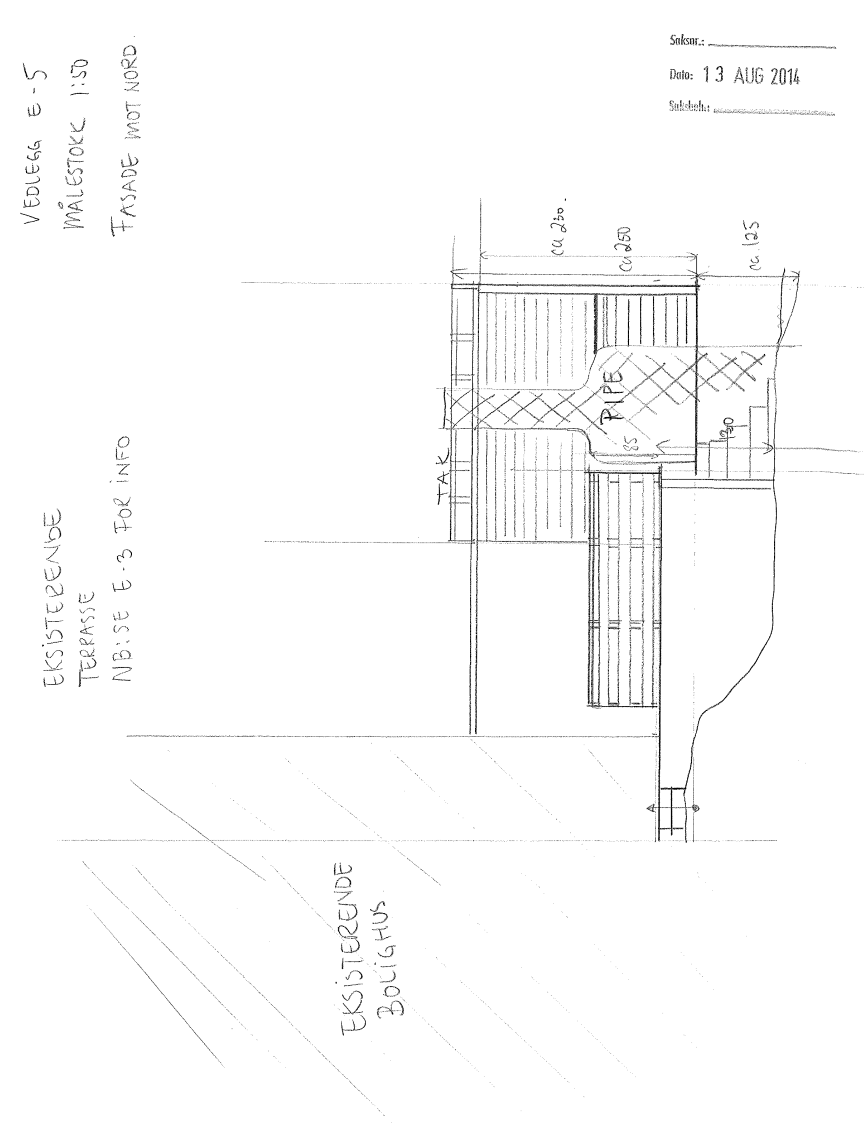
NB: maling på heipen på overbygning del er ca da dette er rettet bort og det ikke finnes tegninger fra tidligere eller av huset. Brukplanmål er rett. Sett fra Vest.

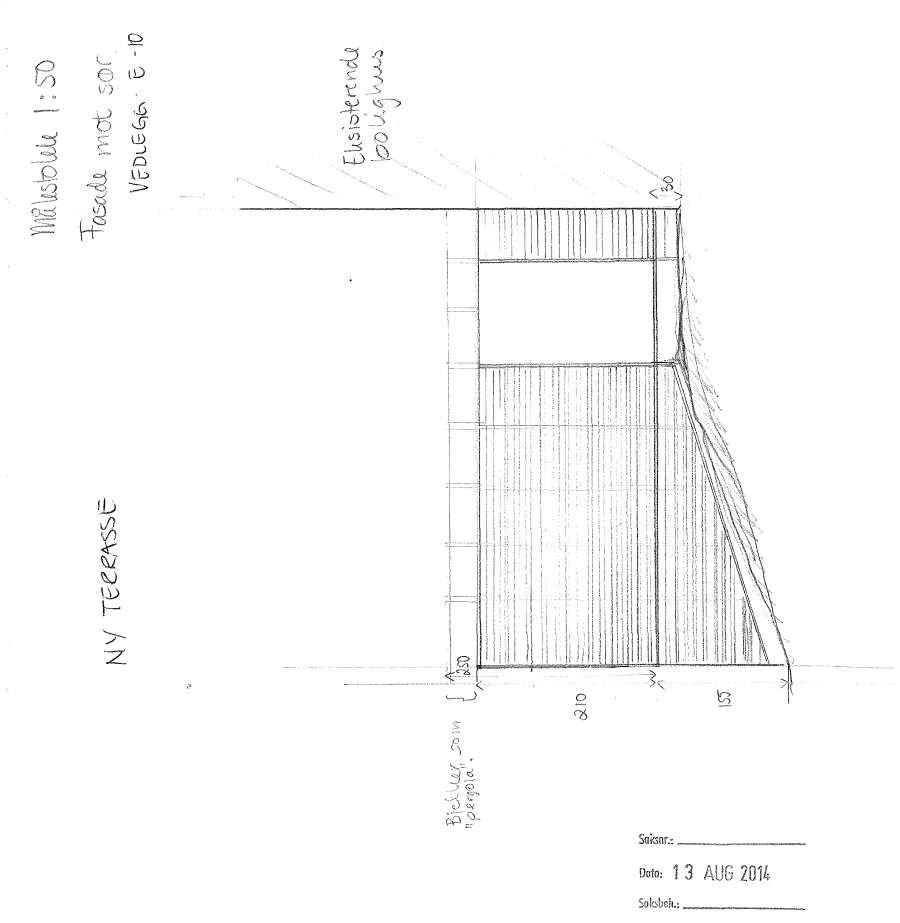


EKSISTERENDE TERRASSE
 NB: SE VEDLEGG E-3 FOR INFO

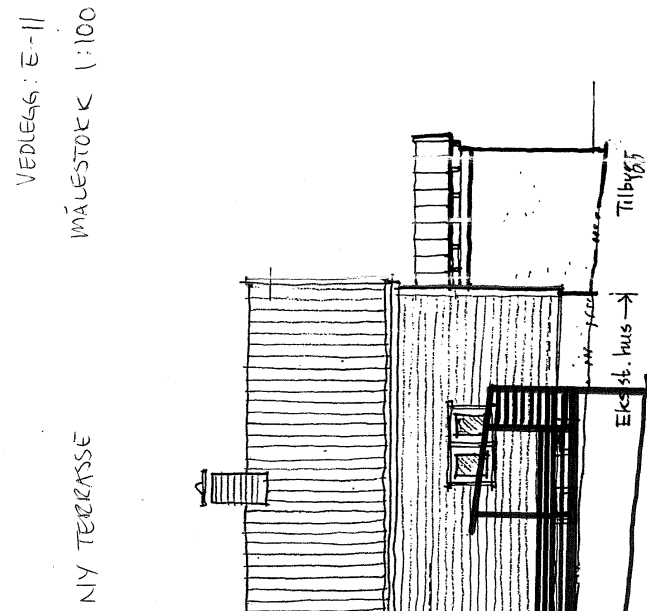
MÅLESTOKK 1:50
 FASADE MOT SØR







Warkentz 1/4



Saksnr.: _____

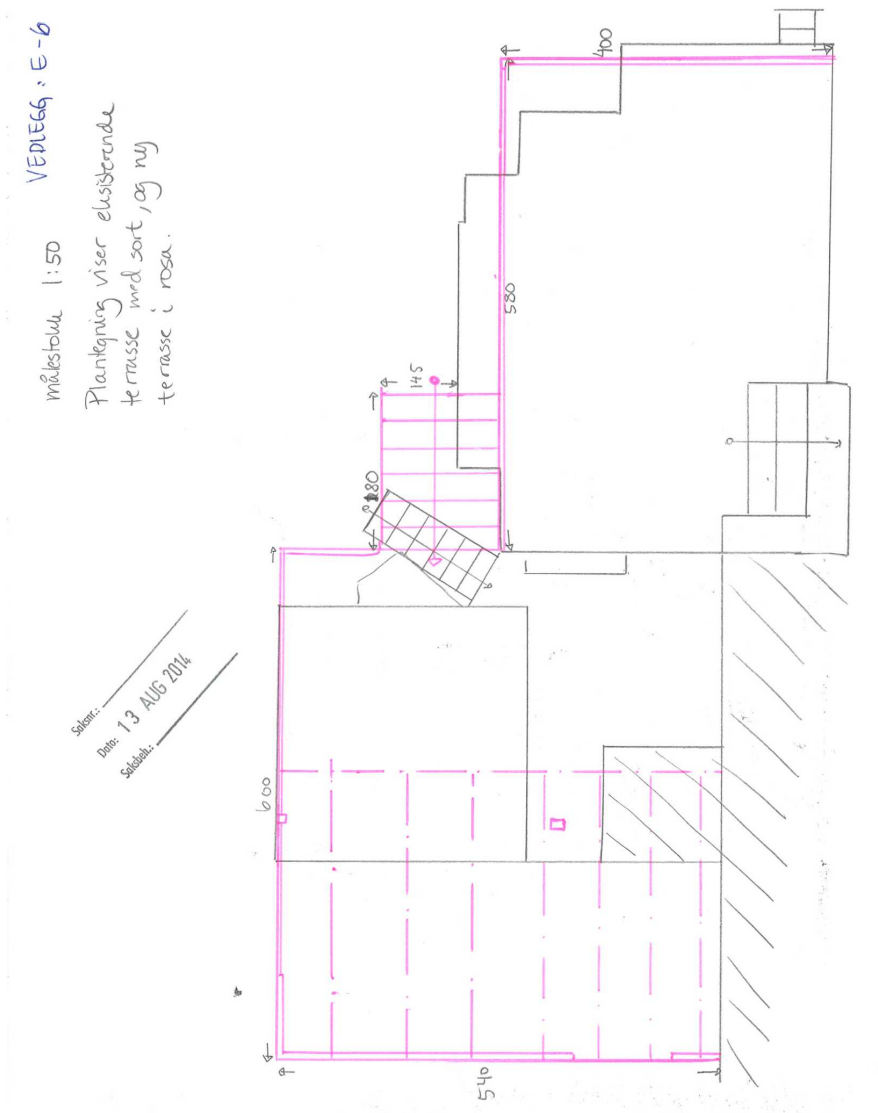
Dato: 13 AUG 2014

Saksbeh.: _____

INTERIØRARKITEKTER
 BOLLIGTANNSVEI 11, TRONDHEIM, FAX 3318141

BOLIG PLANVN. 42
Mortensen / Buan 26.08
Fasade Vest M=1:100
 Eivind Hanch-Hansen, Siv.ark. MNAL

PROJ. 25.11.2014/04/12/14





Nøtterøy kommune Kommuneutvikling

Saksbehandler: Carina Merete Iversen
Direkte telefon: 409 07 621
Vår ref.: 16/10438
Arkiv: GBR - 1/540, FA - L42
Deres ref.:

Dato: 25.04.2016

Elisabeth Varnes
Damveien 42
3121 NØTTERØY

Damveien 42, 1/540 - Ferdigattest for terrasse og overbygget terrasse

Det vises til anmodning om ferdigattest mottatt den 21.04.2016 på sak 544/14.

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 utsteder kommuneutviklingssjefen herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis etter anmodning.

Ferdigattesten gjelder for angjeldende tiltak slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt, og kan trekkes tilbake, dersom den er utstedt på uriktig eller mangelfullt grunnlag.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i den tillatelse som er gitt.

Bruksendring krever særskilt tillatelse.

Med hilsen

Carina Merete Iversen
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Postadresse: Postboks 250 Borgheim, 3163 Nøtterøy **Telefon:** 33 40 20 00 **Bank:** 2470 09 57000
Besøksadresse: **E-post:** postmottak@notteroy.kommune.no **Internet:** www.notteroy.kommune.no **Org.nr.:** 964 952 256



Nøtterøy kommune Kommuneutvikling

Saksbehandler: Kjell Inge Sandvik
Direkte telefon: 33402000
Vår ref.: 17/6551
Arkiv: GBR - 1/540, FA - L42
Deres ref.:

Dato: 15.03.2017

1-2-Tre Garasjen AS
Bispeveien 1526
3178 VALE

Damveien 42, 1/540 - Garasje - Ferdigattest

Det vises til anmodning om ferdigattest mottatt den 13.03.2017 på sak D-16/644.

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 utsteder kommuneutviklingssjefen herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis etter anmodning datert 06.03.2017 som bekrefter at alle krav som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for angjeldende tiltak slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt, og kan trekkes tilbake, dersom den er utstedt på uriktig eller mangelfullt grunnlag.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i den tillatelse som er gitt.

Bruksendring krever særskilt tillatelse.

Med hilsen

Kjell Inge Sandvik
overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til:

Elisabeth Varnes og Bjørn Asheim Hansen Damveien 42 3121 NØTTERØY

Postadresse: Postboks 250 Borgheim, 3163 Nøtterøy **Telefon:** 33 40 20 00 **Bank:** 2470 09 57000
Besøksadresse: **E-post:** postmottak@notteroy.kommune.no **Internet:** www.notteroy.kommune.no **Org.nr.:** 964 952 256

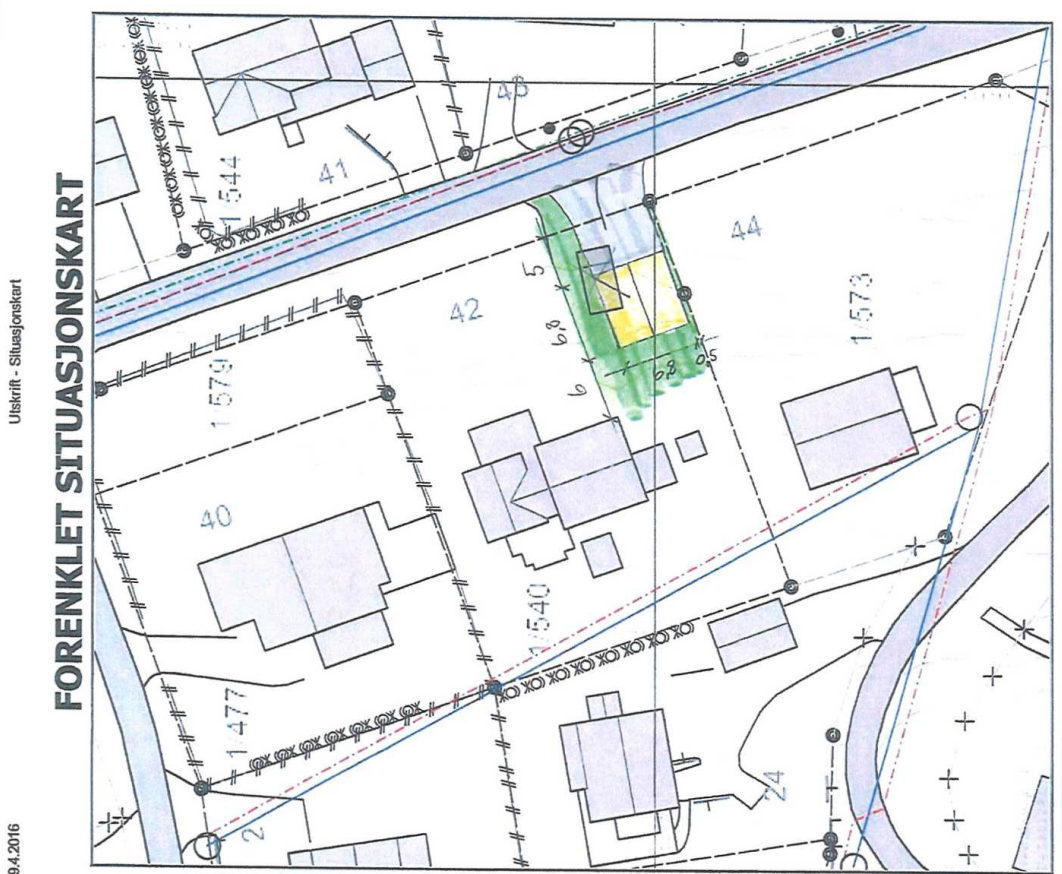
Kommune		Ferdiggattest	
Nøtterøy kommune		Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. Juni 1985 99 nr. 1	
Ansvarlig søker (navn, adresse)		Tiltakshaver (tiltakshaver, adresse)	
Varmeøkonomi as Undrumsdalsveien 249 3178 Våle		Inge Mortensen Buan Damveien 42 3121 Tønsberg	
Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festnr. Seksjonsnr.
Damveien 42	1	540	
Spesifikasjon			
Tiltakets/byggets art			
Rehabilitering av skorstein			
Vedtatt fattet av	Saks.beh.	Vedtatt dato	Saksnr.
Byggesaksjefen	SP	16.02.06	62/06
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig		
21.03.06	J. Ch. Mikkelsen		
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelse og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl §93).			
Merknader			
Underskrift		Stempel/underskrift	
Sted	Dato	NØTTERØY KOMMUNE	
Borgheim	29.03.06	Byggesaks- og oppmålingsseksjonen	
Funksjon, tiltaksleder	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Svein Paulsen			

21. MAR. 2006 9:15 VARMEØKONOMI AS 33060162 NR. 220 S. 2

Ferdigmelding

Kommunens søknad	Side av				
Eiendom/byggested					
Gnr. 1	Bnr. 540	Festnr. 0	Seksjonsnr. 0	Bygningsnr.	Boleier
Adresse Damveien 42		Postnr. 3121		Poststed Tønsberg	
Det anmodes om					
<input checked="" type="checkbox"/> MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspålagt arbeid) <input checked="" type="checkbox"/> FERDIGGATTEST (søknadspålagt arbeid) <input checked="" type="checkbox"/> ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspålagt arbeid)					
Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?					
<input checked="" type="checkbox"/> Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdiggattest: 210306					
Deler av tiltaket					
Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for					
21 MAR 2006					
Ojenstående arbeider					
Anslå gjenværende arbeider og planlagt innsett på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser		Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse		Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse	
Planlagt dato for anmodning om ferdiggattest:					
Energiforbruk					
Oppvarming			Energikilde		
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (varmbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input checked="" type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)			<input type="checkbox"/> Elektrisk <input checked="" type="checkbox"/> Olje, paraffin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fiber o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi		
<input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen			<input checked="" type="checkbox"/> Ikke relevant		
Vedlegg (spesifikk kunnskap)					
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Liko relevant		
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>		
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>		
Kontrollkravninger	G	-	<input checked="" type="checkbox"/>		
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>		
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>		
Underskrift					
Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver					
Foresatt / Tiltakshaver					
VARMEØKONOMI AS					
Dato					
Underskrift					
Gjentas med blokkbokstaver					
J. Ch. Mikkelsen					
© NBR nr 5187 Juli-2005 www.factoraet.no Side 1 av 1					

Saksnr.: D-1
 Dato: 15 JUN 2016
 Saksbeh.:



© NØTTERØY KOMMUNE Adresse: Damveien 42, 3121 NØTTERØY
 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1/540/0/0 UTM32 Euref89

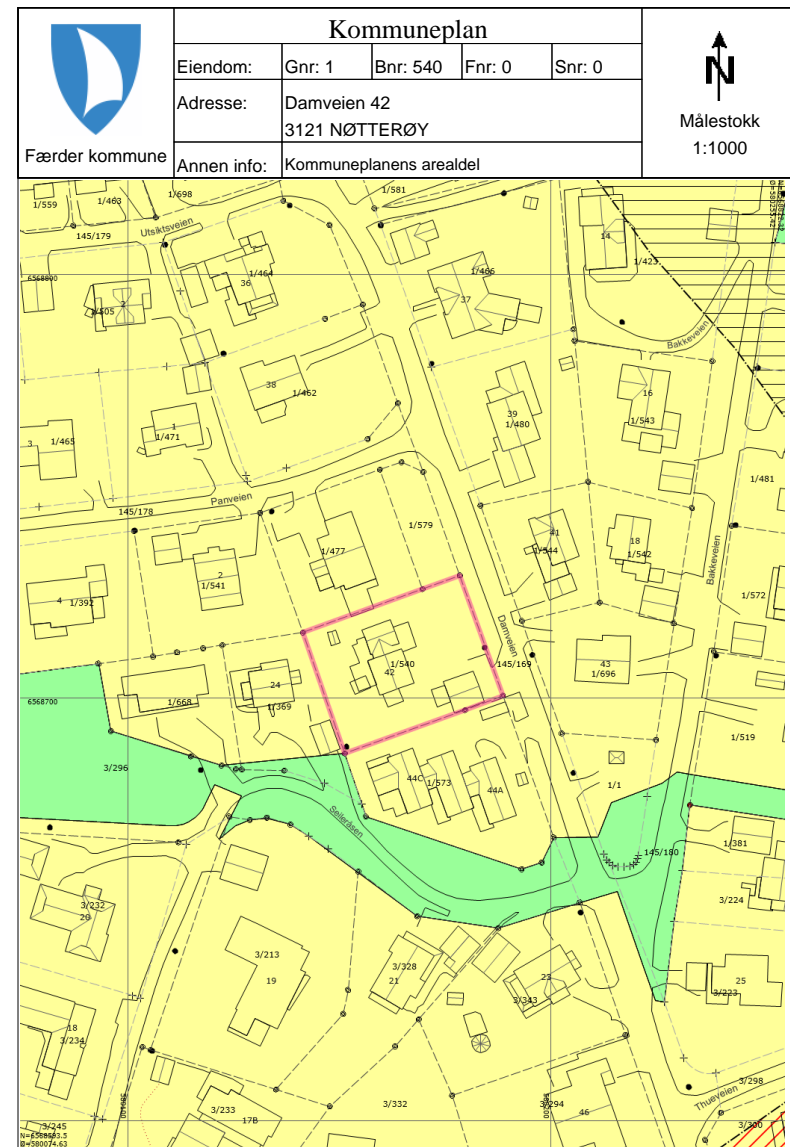
Dato: 19/4-2016

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrænse, anslått
- - - Eiendomsgrænse, nøyaktig
- Vannledning, uten Vestfold Vann
- Vannledning, uten Vestfold Vann
- - - Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekkk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Målestokk 1:500

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forebehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.



20.02.2026 14:01:41 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

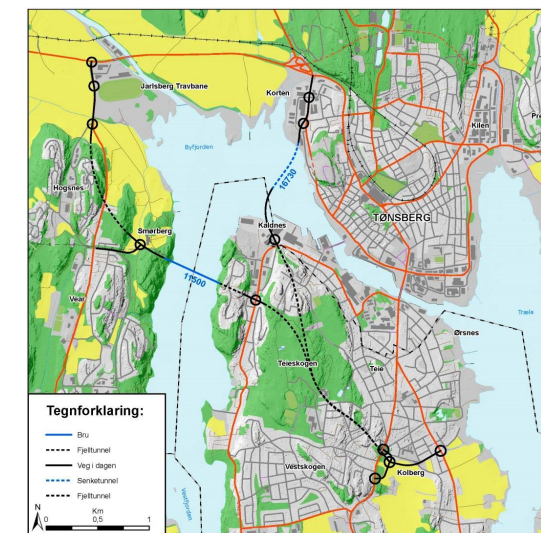
Tegnforklaring					
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.		MatrikelnummermedFnr.
	Gateløys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Fasadelinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Kommunalveg gatenavn		Privatveg gatenavn		KpBestemmelseOmråde
	KpBestemmelseOmråde		Grense for arealformål		Grense for detaljeringsoner
	Grense for faresoner		Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		Ras- og skredfare
	Boligbebyggelse - Nåværende		Friområde - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Innsjøkant		Høydekurve		

20.02.2026 14:01:41 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Kommunedelplan for Ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme

Bestemmelser og retningslinjer
Vedtatt av kommunestyret 20.03.2019



 Færder kommune



Bestemmelser

1 Planområdet

§ 1-1 Arealet innenfor hensynssonen H_710 vist på plankart med planid nr. 0729 90003 datert 08.11.17, sist revidert 02.05.18, er båndlagt til samferdselstiltak og teknisk infrastruktur i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, jfr. Pbl § 11-8, pkt. d.

2 Generelle bestemmelser

§ 2-1 Formålet med kommunedelplanen er å fastsette korridor for ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme med tilhørende anlegg og tiltak. Linjesymbol som markerer traseen er en illustrasjon og ikke juridisk bindende. Endelig trasé blir fastlagt gjennom reguleringsplan.

§ 2-2 Kommunedelplanen skal følges opp med reguleringsplan for fastlandsforbindelsen. Reguleringsplanen skal omfatte vegkryss, gang- og sykkelveger, interimsveger, tekniske støtteareal og andre nødvendige tiltak og anlegg og nødvendige avbøtende tiltak som støyskjerming og omforming av sideterrenget.

§ 2-3 Arealene innenfor planområdet viser arealformålene i kommuneplanens arealdel med de begrensninger som ligger i §§ 3-1 og 3-2 i bestemmelsene til denne planen. Planens bestemmelse om hensynssoner i påvente av regulering gjelder foran arealformålene vist på plankartet.

§ 2-4 Det skal utarbeides en matjordplan for bruken av jordressursene innenfor planområdet. Matjordplanen skal vise hvordan jord som berøres skal benyttes og/eller tilbakeføres.

§ 2-5 Undersøkelsesplikten etter § 9 i kulturminneloven må oppfylles. Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal utredes nærmere og ivaretas i den videre reguleringsplanleggingen.

§ 2-6 Reguleringsplanleggingen utføres i henhold til anbefalte grenseverdier i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Retningslinjen på vedtakstidspunktet for reguleringsplanen legges til grunn.

§ 2-7 Reguleringsplanleggingen utføres i henhold til Klima- og miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Luftforurensing i samband med utslipp fra tunnelmunninger skal vurderes spesielt.

3 Bestemmelser til hensynssonen - H710

§ 3-1 Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene etter pbl. § 20-1 kan ikke iverksettes innenfor planområdet før reguleringsplanen for «Ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme» er vedtatt.

§ 3-2 Energibrønner og andre brønner tillates ikke innenfor det båndlagte området.

2

Retningslinjer

Retningslinjene til planen er ikke juridisk bindende, men angir forhold som vil bli vektlagt i den videre planleggingen. Retningslinjene gir føringer for planarbeidet med regulering av fastlandsforbindelsen.

1. Konsekvensutredningen

Foreslåtte avbøtende tiltak i de faglige tema-rapportene til konsekvensutredningen (datert november 2017) for bygge- og anleggsperioden og permanent drift skal vurderes i reguleringsplanen.

2. Plan for Ytre miljø

Det skal utarbeides en «Ytre miljø»-plan. Ytre miljø omfatter miljøtemaene støy, luftforurensning, forurensning av jord og vann, landskap, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø, kulturmiljø, energiforbruk, materialvalg og avfallshåndtering. Statens vegvesens veileder for utarbeidelse av YM-plan skal legges til grunn.

Ytre miljø-planen utarbeides i samarbeid med kommunen, kulturvernmyndighetene og miljøvernmyndighetene. Reguleringsplanen skal stille krav om at utbygger utarbeider et miljøoppfølgingsprogram til byggefasen.

3. Landskapsbilde, visuelle forhold

I reguleringsplanen skal det vurderes hvordan fastlandsforbindelsen kan innpasses i landskapsbildet. Det skal redegjøres for arkitektonisk utforming av veganlegget, grøntanlegg og landskapstilpasning.

Behandling av sideterrang, bruk av vegetasjon, utforming av konstruksjoner og istandsetting av arealer som berøres i anleggsperioden vises i reguleringsplanen.

4. Landbruk

I den videre planlegging skal hensynet til landbruk og eksisterende driftsforhold hensyntas. Nye driftsunderganger må vurderes der eksisterende forhold endres.

5. Naturressurser, grunnvann, vassdrag og geologi

Hvordan overskuddsmasser disponeres avklares gjennom reguleringsplanen, herunder også hvordan eksisterende vegnett blir benyttet i byggefasen. Eventuelle konsekvenser for naturressurser skal inngå i vurderingene rundt deponering. Omfang og lokalisering av deponiområder vurderes i reguleringsplanprosessen.

Nødvendige grunnundersøkelser og områdestabilitetsvurderinger gjennomføres senest i forbindelse med reguleringsplanen for strekningen, slik at flom- og skredssikkerhet blir ivarettatt, herunder at tiltaket ikke medfører økt fare for flom og skred utenfor planområdet.

Der vegtiltaket krysser elver/bekker skal løsningene i reguleringsplanen ta sikte på å

3

sikre naturlige flomveier.

6. Støy

I den videre planleggingen må det gjøres støyfaglige utredninger for boliger utsatt for støy over anbefalte grenseverdier. Strukturlyd og vibrasjoner bør også vurderes. Nødvendige støyreducerende tiltak vurderes i reguleringsplanen i forhold til: anleggsfasen, anleggsveier, riggområder, deponier, knuseverk, tunnelmunninger, nattestøy m.m.

7. Gang- og sykkelveger

I den videre planleggingen bør funksjonen til eksisterende og regulerte gang-/ sykkelveger og turveger sikres. Eksisterende krysningspunkter(over/underganger) bør opprettholdes og nye etableres der det er behov for å krysse de nye vegforbindelsene.

8. Dispensasjon fra planen

Dersom det vurderes å gi dispensasjon fra forbudet innenfor området forutsettes det at følgende vilkår er oppfylt:

- Tiltaket må ikke vanskeliggjøre planlegging av ny infrastruktur.
- Det kan vurderes tillatelse til bruksendring av bygningsmasse. Forutsetning for tillatelse er at det er formålet ved båndleggingstidspunktet som legges til grunn for verdifastsettelsen i en eventuell eksproprieringssak.
- Før igangsetting av nybygg eller tiltak på eksisterende bygg må eiendommen/bygningsmassens verdi fastsettes. Eiendommens verdi på båndleggingstidspunktet legges til grunn for verdifastsettelsen i en eventuell eksproprieringssak.

4



20.02.2026 14:00:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

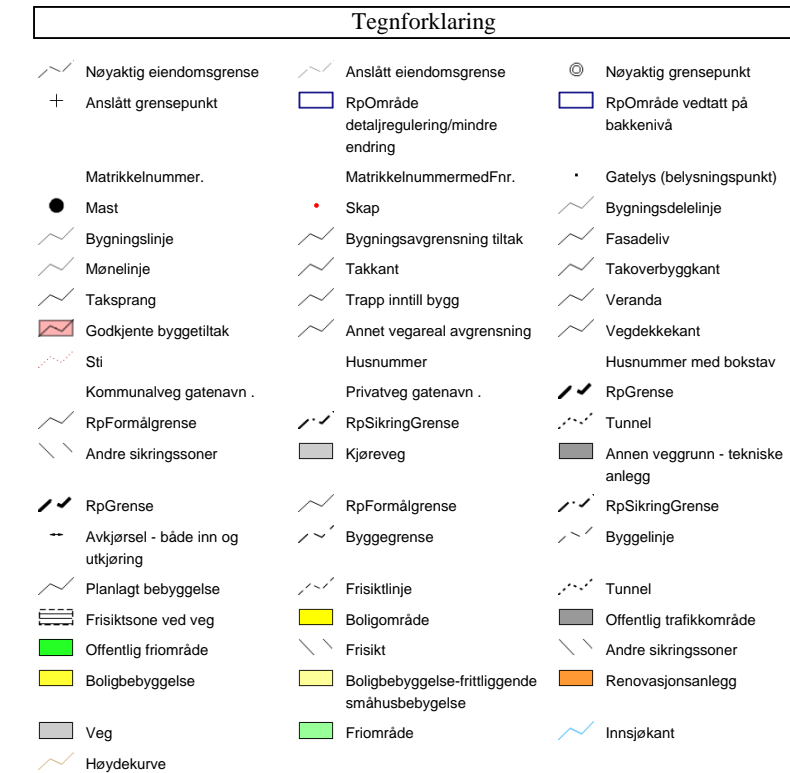
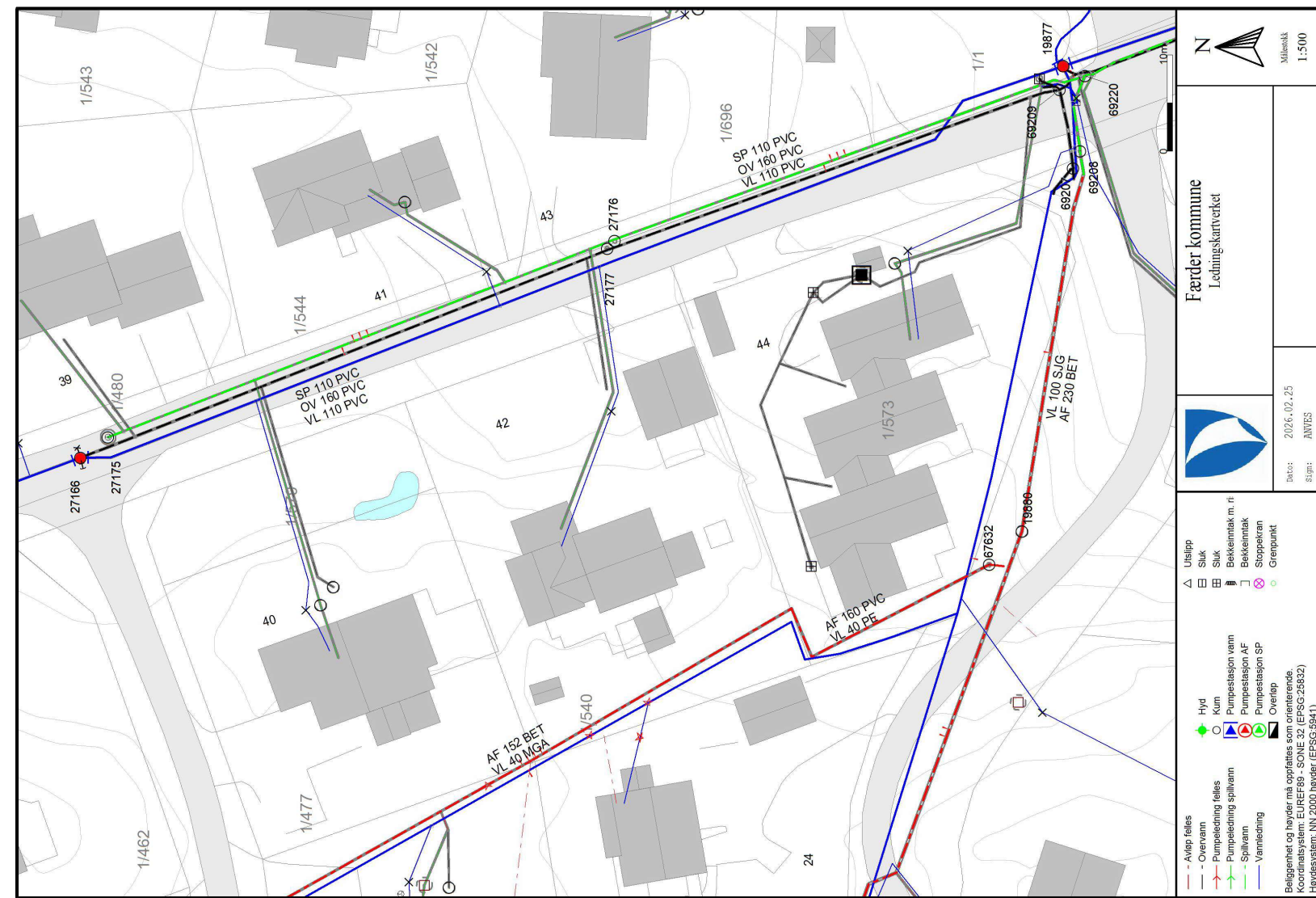
Side 1 av 2

Tegnforklaring

○ Kum - annen eier	☒ Sluk	— Avløp felles
— Overvannsledning	— Spillvannsledning	— Vannledning uten Vestfold vann
— Nøyaktig eiendomsgrense	— Anslått eiendomsgrense	⊙ Nøyaktig grensepunkt
+ Anslått grensepunkt	Matrikelnummer.	⊙ MatrikelnummermedFnr.
• Gateløys (belysningspunkt)	● Mast	• Skap
— Bygningsdelelinje	— Bygningslinje	— Bygningsavgrensning tiltak
— Fasadeliv	— Mønelinje	— Takkant
— Takoverbyggkant	— Taksprang	— Trapp inntill bygg
— Veranda	— Godkjente byggetiltak	— Annet vegareal avgrensning
— Vegdekkekant	— Sti	— Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	— Privatveg gatenavn .
— Innsjøkant	— Høydekurve	— Innsjø

20.02.2026 14:00:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



Reguleringsbestemmelser

I tilknytning til reguleringsplan 112 Teieskogen sydøstre del (delplan 01) – Nøtterøy kommune.

Vedtatt av Nøtterøy kommunestyre 28. oktober 1971

Stadfestet av Miljøverndepartementet 7. mai 1974

Revisjoner:

112-E3 Mindre endring 24.08.2011

112-E4 Mindre endring 03.09.2014

112-E5 Mindre endring 14.01.2015

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2

Bebyggelsen skal være åpen med bolighus i inntil 2 fulle etasjer og uthus (garasjer) i en etasje.

Bolighus må ikke være større enn 20% av tomtens netto areal*, uthus skal ha grunnflate ikke over 35 m².

Unntak kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven.

Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelser fra den vist tomtedeling når det skjer i harmoni med den øvrige bebyggelsen for øvrig.

Fra gbnr 1/424 tillates delt tomt for en frittliggende bolig med byggegrenseavstand ikke mindre enn 10 meter fra senterlinje i Bakkeveien. For fradelte tomt skal minste uteoppholdsareal være minimum 100m².

§2 B

GBnr 3/337 tillates delt i to tomter for frittliggende eneboliger i henhold til plankart datert 11.08.2014 gjennom mindre endring av reguleringsplan 112-E4. Eiendommene (B1 og B2) skal ha felles adkomst fra atkomstvei (V) med avkjøring til Øvreveien. Byggegrenser er angitt i plankart.

Det tillates bebyggelse med sal- og valmtak med maksimal gesimshøyde på 6,5 meter og maksimal mønehøyde på 8,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Tillatt utnyttelse på tomtene er 30 % bebygd areal (%BYA).

For B1 og B2 tillates frittliggende garasjer med bruksareal (BRA) inntil 50m² og med mønehøyde inntil 5 meter målt i forhold til gulv i garasje. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrænse. Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand min. 5,0 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand min. 2,0 meter til veiformål.

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

§2 C

På GBnr. 1/573 tillates oppført inntil 3 boliger i rekke gjennom mindre endring av reguleringsplan 112- E5.

Byggegrenser er anvist i plankart datert 05.12.14. Balkonger kan krages utover byggegrensen mot syd med inntil 2,0 meter.

Maksimal gesimshøyde er 7 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde på bolig lengst vest på tomtene er kote + 71.60. Bebyggelsen skal trappes ned mot øst, og det skal legges vekt på god terrengtilpasning.

Tillatt utnyttelse på tomtene er 35% bebygd areal (%BYA). Utendørs biloppstillingsplasser medregnes ikke i utnyttelsesgraden.

Det tillates frittliggende garasjer med bruksareal (BRA og BYA) inntil 50m² og med mønehøyde inntil 5 meter målt i forhold til gulv i garasje. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrænse. Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand min. 5,0 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand min. 2,0 meter til veiformål.

Vann og avløpsledninger som krysser tomtene må legges om hvis ny bebyggelse kommer nærmere disse enn 4 meter. Omlegging av vann og avløpsledninger skal utføres i samråd med Nøtterøy kommune.

Innenfor område avsatt til renovasjon kan det oppføres felles bod for oppbevaring av avfallsbeholdere. Maksimal byggehøyde er 3,5 meter.

Boligene skal ha felles adkomst fra Damveien.

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

§ 3

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at husgrupper får en harmonisk utforming. Takoppbygg eller nedskjæring i takflaten tillates ikke. Fage på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4

I område for offentlig bebyggelse kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. Før bygningsrådet behandler en enkelt byggemelding, kan det kreve seg forelagt for godkjenning en bebyggelsesplan for området.

§ 5

Det tillates ikke ny hyttebebyggelse i reguleringsområdet.

§ 7

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller være til hinder for trafikken.

§ 8

Ved byggeanmeldelse skal det på situasjonskartet være vist plassering av hus, garasje, og gårdsplass med oppstillingsplass for bil.

§ 9

Busslommer kan opparbeides der det viser seg nødvendig. Stolpefester for lavspentledninger og telefonlinjer kan oppsettes der det viser seg nødvendig, fortrinnsvis i tomtегrensen.

§ 10

Anlegg for lek, idrett og sport kan opparbeides i friområdene etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

§ 11

Når særlige grunner taler for det, kan mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 12

Etter disse reguleringsbestemmelers ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

* I henhold til kommunens praksis skal dette tolkes slik at det tillates bolighus på inntil 20% BYA av den enkelte tomt.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.


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

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


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

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

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeielforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE

Eiendomsmeielforbundet

Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg
 Noe siktakst.no
 NEF.no
 Forbrukerrådet.no
 EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
 versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de rettsreglene tilknyttet budgivning. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente ØYdlig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fulltmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 31.03.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**&BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no