Oserødveien 42

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

26

Beliggenhet

35

Eiendommen

44

Tekniske dokumenter

Oserødveien 42

Prisantydning	4 500 000
Omkostninger	133 490
Totalpris	4 633 490

Bruksareal	294,0 m²
BRA-I	188,0 m²
BRA-E	45,0 m²
BRA-B	14,0 m²
Soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 799 m²
Byggeår	1981

Kontakt vår megler



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

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen inn i en innholdsrik enebolig med gode romløsninger og mange muligheter. Boligen holder en standard i henhold til alder, samtidig som det er utført enkelte oppgraderinger gjennom årene. Her får man en bolig med et godt utgangspunkt for videre modernisering og tilpasning etter egne ønsker.

Fra inngangspartiet kommer man inn i en romslig entré med videre adkomst til boligens oppholdsrom. Stuen er lys og romslig med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys og skaper en hyggelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en flott terrasse med tilhørende sommerstue – et perfekt sted for hyggelige sammenkomster i sommerhalvåret.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate, samt godt med skap- og benkeplass. Her er det plass til spisebord og en naturlig tilknytning til stuen gjør dette til et sosialt og praktisk samlingspunkt i boligen.

Boligen har tre soverom i hovedetasjen med plass til seng og garderobeløsninger, hvorav ett av disse har utgang til hyggelig balkong. Badet har flislagt gulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og dusjkabinett. I tillegg har boligen to toalettrom som er praktisk for familier og gjester.

Underetasjen har egen inngang fra gårdsplassen i tillegg til intern trapp fra hovedetasjen. Her finner man flere svært anvendelige rom med god takhøyde, blant annet kjellerstue (ikke godkjent for varig opphold), vaskerom, wc, teknisk rom og flere boder med gode lagringsmuligheter. Dette gir boligen fleksible bruksmuligheter for både hobby, oppbevaring og ekstra oppholdsareal.

Boligen oppvarmes med jordvarmeanlegg og vannbåren varme, som gir en behagelig og energieffektiv oppvarming. Det er også montert vedovn i stuen.

Det er utført flere oppgraderinger gjennom årene, herunder takstein og beslag i 2013, terrassemembran og fliser i 2014, samt enkelte vinduer og overflater.











































Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget barnevennlig og trafikkstille boligområde på Roppestad nær Skallestad, sentralt på Nøtterøy.

Området byr bl.a. på en rekke friarealer rett på utsiden av egen dør. Det er også kort vei til Bjerkøysundet og Færderskjærgården. Arås båthavn og Knarberg båthavn ligger innen kort avstand. Det er også gangavstand til flere badeplasser i nærmiljøet som bl.a. Ulvøtangen og Verdun som er en av de mest populære badestrender i området. Ønsker man å gå tur så er det flere flotte tur- og rekreasjonsområder rett utenfor døren.

Kun noen få hundre meter til Hårkollen idrettshall og gangavstand til Oserød barneskole. Det er også gangavstand til områdets barnehager.
Gangavstand til Meny-dagligvareforretning på Skallestad.

Det er ca. 8 km til Tønsberg sentrum, og det er sykkel- og gangvei helt inn fra man kommer ned på Berganveien og inn til sentrum. Ca. 6 km til Teie torg som byr på det meste av sentrumsfunksjoner inkludert Vinmonopol, restauranter m.m.

Til Borgheim er det ca. 4 km med flere sentrumsfunksjoner, ungdomsskole samt videregående skole og golfbane.

E-18 fra Tønsberg til Oslo har 4-felts vei på hele strekningen, noe som gjør at kjøreturen fra eiendommen til Oslo gjøres unna på en drøye time. Til Torp flyplass med daglige avganger til en rekke Europeiske byer er det ca. 25-30 minutter med bil.

Oserødveien 42

Nabolaget Hårkollen - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Skallestad Linje 112, 113B, N113	11 min 0.9 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	16 min 8.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	37 min

Skoler

Oserød skole (1-7 kl.) 348 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Torød skole (1-7 kl.) 124 elever, 8 klasser	4 min 2.5 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 37 klasser	7 min 4.1 km
Borgheim ungdomsskole	7 min
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 24 klasser	12 min 7.2 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	7 min 4.2 km
Færder videregående skole 750 elever	12 min 7.4 km

Ladepunkt for el-bil

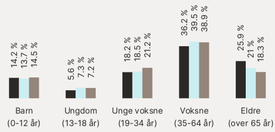
Ulvøgrenda Borettslag	12 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hårkollen	938	454
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Oserød barnehage (1-5 år) 65 barn	7 min 0.6 km
Hårkollen barnehage (0-6 år) 88 barn	12 min 0.8 km
Barnas Have V/ Færder kommune (1-... 76 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Meny Nøtterøy Post i butikk, PostNord	10 min 0.9 km
Kiwi Hjemseng PostNord	4 min 2.4 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

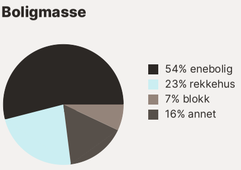
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 88/100

Sport

Oserød skole Ballspill	5 min 0.4 km
Hårkollhallen Aktivitetshall	10 min 0.7 km
ENERGY Fitness Borgheim	5 min
EVO Nøtterøy	9 min

Boligmasse



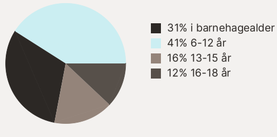
«Bodde her tidligere, fin plass å vokse opp.»

Sitat fra en lokalkjent

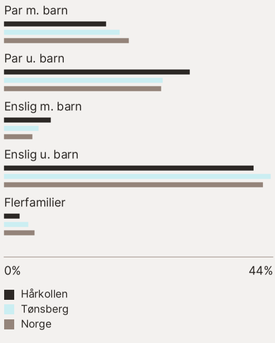
Varer/Tjenester

Bellevuesenteret	10 min
Apotek 1 Teie torg	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

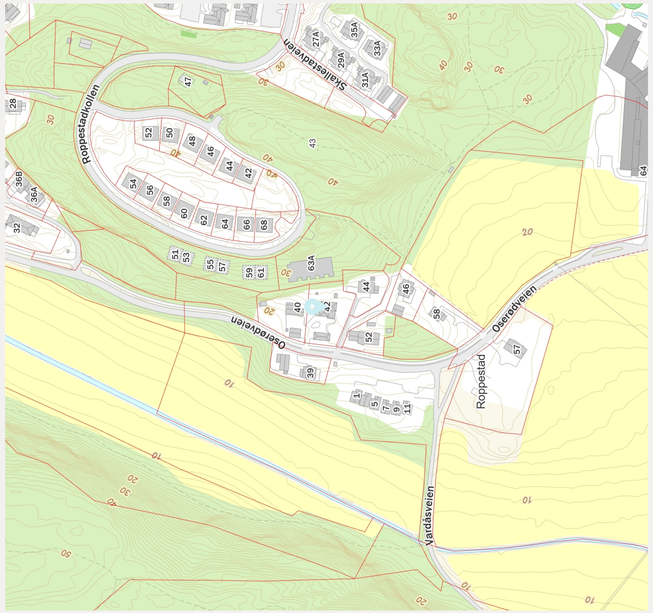


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og utsagn er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan riktige kvalitative vurderinger nabolaget i FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feilmarginer i produkt. Copyright © Finn.no AS 2020





Innhold

Kjeller med entré, hall med trapp, kjellerstue, vaskerom, toalettrom, teknisk rom og 3 boder.
1. etasje med entré, gang, trapperom, stue med utgang til innglasset balkong, kjøkken, gang, 3 soverom, bad og toalettrom.

Integrert garasje samt frittliggende garasje.

BRA 294,0 m²

BRA-I 188,0 m²

BRA-E 45,0 m²

BRA-B 14,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 294,0 m²

- BRA-i: 188,0 m²
- BRA-e: 45,0 m²
- BRA-b: 14,0 m²

Kjeller:
BRA-i: 90 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, hall med trapp, kjellerstue, vaskerom, toalettrom, teknisk rom og 3 boder.
BRA-e: 45 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Garasje.

1. etasje:
BRA-i: 98 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, gang, trapperom, stue, kjøkken, gang, 3 soverom, bad og toalettrom.
BRA-b: 14 m². Følgende er oppgitt som BRA-b: Innglasset blakong.

Garasje:
BRA-e: 47 m².

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 16.03.2026, utført av takstmann Robin Klæstad. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Uteområde
Eiendommen har en stor, solrik og hyggelig opparbeidet tomt med gode muligheter for både lek, rekreasjon og hageinteresse. Her finnes flere lune sitteplasser hvor man kan nyte solen gjennom store deler av dagen, samt flotte beplantninger og grønne omgivelser som skaper en trivelig atmosfære.

Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse med tilhørende sommerstue – et perfekt sted for hyggelige sammenkomster eller rolige sommerkvelder. Tomten byr ellers på god plass til både trampoline, lek og annen aktivitet for barna.
Eiendommen har også svært gode parkerings- og oppbevaringsmuligheter med både garasje i boligen og en stor separat garasje/workshop lenger ned på tomten.

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

Parkering
Parkering i garasje samt i gårdsplass.

Byggemåte
Boligen er fra 1981 og har standard og slitasje i samsvar med alder. Det er utført enkelte oppgraderinger, men flere bygningsdeler er fra byggeår. Det er registrert forhold knyttet til slitasje, fuktpåvirkning og avvik fra dagens forskriftsnivå.

Utvendig
Taktekkingen på boligen er av betongtakstein med pappbaserte undertaksplater. Eier informerer om at det er lagt ny takstein og nye beslag i 2013.

Hun informerer videre om at undertaket ikke ble skiftet da dette så fint ut. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Tak på carport og garasje er tekket med platebasert taksteinimitasjon. Tekking på carport er opplyst å være fra 2013, mens tekking på garasje er fra 2007. Platene er festet med skruer/spiker, og undertaket er ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. Nedløp og beslag i plastbelagt stål.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vestvendte vinduer is stue er skiftet i 2013. Sydvendte vinduer i kjellerstue er det gjort tiltak på i 2021. Det er ukjent om vinduene er nye, eller om kun glass er skiftet ut i 2021. Se post om vinduer kjellerstue. to trevinduer med 2-lags glass. Produksjonsår på glass er fra 2021. Det er ukjent om vinduer er skiftet komplett i 2021, eller om kun glassene er skiftet. Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og kjellerdører i tre. Flislagt terrasse over garasje, med balkong i trekonstruksjon. Eier informerer om at membran og flis er skiftet i 2014. Utvendige trapper i betong. Observert manglende håndløper og rekkverk i utvendige trapper.

Innvendig
Innvendig er det gulv av parkett, betong, tepper og belegg. Veggene har tapet, trepanel, betong og Strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Parkett i hovedetasje er skiftet i 2013 i følge eier. Gulv på grunn er av betong. Boligen har elementpipe, vedovner og sotluke/feieluke. Kunde informerer om at det er satt inn ny vedovn i hovedetasje i 2016. overflater på gulv i kjeller består av teppe, belegg og betong. Veggene har panel og betong/mur.

Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte profilerte dører og tre-dører.

Våtrom
Bad: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Det er sentralt mekanisk avtrekk Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom på østside mot vask/dusjsone.

Vaskerom: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet er i bruk som vaskerom og defineres derfor som våtrom. Det er gulv og vegger av betong, med panel på en vegg og i tak. Det er 9cm fall fra dør til topp slukrist, med 6cm oppkant til dør. Rommet har vaskemaskin, varmtvannstank og en utslagsvask. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot vaskemaskin.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Spesialrom
Boligen har to toalettrom.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er vannbåren varme i boligen med plastrør fra 2023. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med sentralt avtrekkssystem. Det er installert jordvarme. Eier beskriver at det er jordvarmesystem med vannbåren varme og viftekonvektorer. Eier informerer om at det er gjennomført tiltak på anlegget i 2023. ukjent alder på viftekonvektorer. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Vannbåren varme med jordvarme.

Tomteforhold
Dreneringen er fra 1981. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av naturstein. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig pipe inntil terrasse.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Utvendig > Sydvendt vegg terrasse: Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Utvendig > Vinduer kjellerstue: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke tegn til at det er membran på rommet.

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

- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Taktekking - Carport og garasje.
- Utvendig > Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Takkonstruksjon/loft.
- Utvendig > Vinduer.
- Utvendig > Dører.
- Utvendig > Balkongdører.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Utvendig > Utvendige trapper.
- Innvendig > Overflater.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Innvendig > Pipe og ildsted.
- Innvendig > Rom under terreng.
- Innvendig > Innvendige trapper.
- Innvendig > Boddør til matlager/bod.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
- Tomteforhold > Terrengforhold.
- Tomteforhold > Andre tomteforhold.
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette ut fra dagens krav.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

- Ble lagt ny membran og fliser på gulv, plater på vegg og nytt tak, altså total renovering. Utført i 2014 av faglært ved HG bygg.
- Byttet takstein, trengte ikke å gjøre noe med underlaget for det var tørt og friskt. Utført i 2013 av faglært ved Zaklad Remontowo - Budowlany LeGo.
- Satt inn nytt sikringsskap og lagt inn strøm i ny garasje. Utført i 2013 av faglært.
- Det ble satt inn nytt jordvarme anlegg i kjelleren, både rør og tanker ble byttet. Vi leter fortsatt etter papirer på jobben. Utført i 2023 av faglært.
- Det er enkelte fasadesprekker og enkelte avskallinger i grunnmuren i sokkeldelen av kjelleren utvendig.
- Det er satt inn ny vedovn for ca. 10 år siden. Nytt pipebeslag ble utført i 2013 av Karpinen.
- Noen mus på loftet, tatt med feller, men ikke mus hver eneste år.
- Eiendommen har vært plaget av mye overvann fra Roppestadkollen, etter at de fjernet Engledammen og skogen. Tidligere eier har hatt en konflikt med utbygger av Roppestadkollen og saken er løst med at de har laget oppsamlingskummer for vann og pumper som fjerner vannet. På eiendommen står en stor sommer-eik som er registrert og vernet i henhold til Naturmangfoldloven.
- Det er en gammel brønn på eiendommen, som er tildekket, men kan fint brukes til vanning i hagen.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Robin Klæstad, datert 26.03.2026.

Tomt
Denne tomten er eiet - 1799,00 kvm.

Selger opplyser at det er laget en avtale med naboeiendommen, Oserødveien 40, vedr. felles innkjørsel. Dokumentet er p.t. ikke tinglyst.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 22.05.1981. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Disponibelt rom i kjeller mot øst er delt opp og er i bruk som bod/teknisk rom.

Disponibelt rom i midt kjeller er i bruk som toalettrom. Inngang i kjeller mot nord er delt av til egen entré med garderobe. Det er opprettet en inngang til kjeller til disponibelt rom fra vestside. Det er bygget vedskjul under tak på garasje.

Det gjøres oppmerksom på at innredede rom i kjeller ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen, noe som er et krav ved bruksendring. Det er uklart om de aktuelle rommene oppfyller tekniske krav slik at de kan godkjennes for varig opphold etter gjeldene tekniske forskrift bl.a. til rømningsveier og lys. Kjøper bærer selv ansvaret for å søke godkjenning, og utføre nødvendige arbeider, dersom man ønsker å bruke disse rommene som oppholdsrom.

Det foreligger godkjent vedtak for oppføring av garasje/uthus, datert 06.02.2007. I henhold til vedtak skal det sendes melding til kommunen om ferdigstillelse. Det er ikke kjent om slik melding er sendt kommunen. Kjøper overtar ansvaret for forholdet.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med varmepumpe med brønn og peisovn, panelovner og varmekabler på bad.

Energikarakter: D

Energiforbruk foregående år var 18 000 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.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 12.07.2023. Siste utførte feiebesøk ble utført 23.10.2023. Det ble under tilsynet ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 4 500 000,-

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

112 500,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

4 633 490,- 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. 19 323,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Telenor, utgjør ca. kr. 1 100,- pr. mnd.
Alarm, bygnings- og 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. 1 707 483,00.
Sekundær formuesverdi kr. 6 829 932,00.
Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. 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 NUF med polisenr. 5027225.

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger og gang-/sykkelvei med plannavn "Vest for Roppestadkollen", vedtatt 29.11.2000 med planID 279. Eiendommen grenser til et område med plannavn "Del av Roppestadkollen", vedtatt 13.11.2019 med planID 2018016. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 06.09.2023, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav samt ras- og skredfare.

Detaljregulering nr. 2018016-E1 - Del av Roppestadkollen grenser til eiendommen i øst. Planoppstarten ble behandlet av Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 08.05.2024. Hensikten med planarbeidet er å endre gjeldende reguleringsplan slik at det åpnes for oppføring av andre boligtyper samt ytterligere 6 boenheter innenfor BB1-a, 6 boenheter innenfor BB1-b og 4 boenheter innenfor BB3. Samtidig planlegges det en reduksjon i antall boenheter innenfor BB2, fra 16 til 6 boenheter.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det gjøres oppmerksom på at det går vann-, avløps- og spillvannsledninger over eiendommen.
Færder kommune opplyser at eiendommen har felles ledninger sammen med andre eiendommer.

Rettigheter og heftelser
Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Bestemmelse om kloakkledning, tinglyst 28.10.1981, dagboknr. 7339, gjelder: Eiendommene GBNR. 42/43 og 42/36 og 37 fikk i 1981 tillatelse til å koble seg inn på GBNR. 42/105 sin kloakk. Ved tilstopping og reparasjon av kloakkledningen er kostnadsfordelingen delt på følgende måte: Fra hvor GBNR. 42/36 og 37 til 42/105 er koblet til, er GBNR. 42/36 og 37 ansvarlig. Fra hvor GBNR. 42/36 og 37 og 42/105 til hvor 42/43 er koblet til deles dette av GBNR. 42/36 og 37 og 42/105. Fra GBNR. 42/43 og ned til den kommunale kloakkledningen deles ansvaret likt mellom eiendommene.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

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 matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Boplikt
Denne eiendommen er underlagt boplikt. Ved kjøp av denne eiendom må kjøpere signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes som helårsbolig jfr. konsesjonslov §7.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen: Komfyr og kjøleskap på kjøkken, vitrineskap i stue og på bad samt spisebord med stoler.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

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

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.
Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

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

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

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.
Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering.

Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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

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

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll.

Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

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

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

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

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget.

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

Eier
Eier er Gudrun Axelsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Oserødveien 42.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 42, bnr. 105 i Færder.

Vårt oppdragsnummer er 28260068.

Megler og meglers vederlag
Om meglers vederlag er det avtalt 1 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 19 900,- og internettannonsering kr. 24 990,- 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, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.).

For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Benjamin Mehlum Wilhelmsen / +47 98 49 08 10 / bw@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato
20.05.2026

Tekniske dokumenter

BAKKE SØRVIK PARTNERS

Gjensidige

Egenerklæring

Oserødveien 42, 3138 SKALLESTAD

05 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Oserødveien 42	Oserødveien 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?

Sitter i uskiftet bo og fikk overdratt eiendommen på meg 26.02.26.

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.

Bo i boligen siden den var ny 01.03.1981, og bodd her siden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Naf-53, 5027225

Informasjon om selger

Selger

Axelsen, Gudrun

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2014

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndig ☐ Ufaglært

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

Ble lagt ny membran og fliser på gulv, plater på vegg og nytt tak, altså total renovering.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

HG bygg

2.1.6 **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

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**

2013

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndig ☐ Ufaglært

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

Byttet takstein, trengte ikke å gjøre noe med underfaget for det var tørt og fint.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Zaklad Remontowo -Budowlany LeGo

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller overvannsehe i kjeller eller underetasje?
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, kryakjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2013

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Satt inn nytt sikringsskap og lagt inn strøm i ny garasje.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Husker ikke

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Det ble satt inn nytt jordvarme anlegg i kjelleren, både rør og tanker ble byttet. Vi leter fortsatt etter papirer på jobben.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Daikin varme og kjøleesystemer

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader 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
Det er enkelte fasadesprekker og enkelte avskallinger i grunnmuren i sokkeldelen av kjelleren utvendig.

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

Beskriv feilen eller endringen
Det er satt inn ny vedovn for ca 10 år siden.

Nytt pipebeslag ble utført i 2013 av Kanpisen.

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?
Noen mus på kvitt, tatt med feller, men ikke mus hver eneste år.

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

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 søknadspliktige 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 utleielel som leilighet, hybel eller liknende?
☐ 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
Eiendommen har vært plaget av mye overvann fra Roppestadkollen, etter at de fjernet Engledammen og skogen. Tidligere eier har hatt en konflikt med utbygger av Roppestadkollen og saken er løst med at de har laget oppsamlingskummer for vann og pumper som fjerner vannet.

På eiendommen står en stor sommer- eik som er registrert og vernet i henhold til Naturmangfoldloven.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av fellesskostnader 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:
Det er en gammel brønn på eiendommen, som er tildekket, men kan fint brukes til vanning i hagen.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 174248877

Egenerklæringsskjema

Name: **Gudrun Axelsen**

Date: **2026-03-05**

Identification

Gudrun Axelsen

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Gudrun Axelsen	05/03-2026 14:39:58	BankID OIDC High

Tilstandsrapport

Enebolig
Øserødveien 42, 3138 SKALLESTAD
FÆRDER kommune
gnr. 42, bnr. 105

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21729-1039 **PropCloud ref nr:** OP7924

Autorisert foretak: Takst & Bygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Robin Klæstad **Vår ref:** Robin Klæstad

TAKST & BYGG AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene 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.

Takst & Bygg As

Takst & Bygg AS leverer tilstandsrapporter for bolig og eiendom gjennom medlemskap i Norsk Takst.
Foretaket har byggfaglig kompetanse med bakgrunn fra tømrerfaget og byggmesterutdanning,
kombinert med sertifisering som takstingeniør i Norsk Takst.



Rapportansvarlig

Robin Klæstad
Uavhengig Takstingeniør
Post@takst-bygg.no
984 64 069

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. 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 fuktsjø.

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 formes 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.

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, tetteslikt 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 svømmebassenger og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens kvalitet (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

Maken til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av maken 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 (hjem-iverdi).

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

Oserødveien 42, 3138 SKALLESTAD
Gnr 42 - Brnr 105
3911 FÆRDER

Takst & Bygg AS
Sløyfeveien 4K
3120 NØTTERØY

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige 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 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

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

TG 2 — **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**
Bygningsdelen skal enten ha fel utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje 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 faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
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.

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

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oserødveien 42, 3138 SKALLESTAD
Gnr 42 - Brnr 105
3911 FÆRDER

Takst & Bygg AS
Sløyfeveien 4K
3120 NØTTERØY

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1981 og har standard og slitasje i samsvar med alder. Det er utført enkelte oppgraderinger, men flere bygningsdeler er fra byggeår. Det er registrert forhold knyttet til slitasje, fuktpåvirkning og avvik fra dagens forskriftsnivå.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG — Gå til side

Taktekkingen på boligen er av betongtakstein med pappbaserte undertakplater.

Eier informerer om at det er lagt ny takstein og nye beslag i 2013. Hun informerer videre om at undertaket ikke ble skiftet da dette så fint ut.
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Tak på carport og garasje er tekket med platebasert takisteinimitasjon. Tekking på carport er opplyst å være fra 2013, mens tekking på garasje er fra 2007. Platene er festet med skruer/spiker, og undertaket er ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep.

Nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vestvendte vinduer is stue er skiftet i 2013.
Sydvendte vinduer i kjellerstue er det gjort tiltak på i 2021. Det er ukjent om vinduene er nye, eller om kun glass er skiftet ut i 2021.
Se post om vinduer kjellerstue.
to trevinduer med 2-lags glass.
Produksjonsår på glass er fra 2021. Det er ukjent om vinduer er skiftet komplett i 2021, eller om kun glassene er skiftet.

Bygningen har malt hoveddytterdør, malte balkongdører i tre og kjellerdører i tre.

Flislagt terrasse over garasje, med balkong i trekonstruksjon.
Eier informerer om at membran og flis er skiftet i 2014.
Utvendige trapper i betong.
Observert manglende håndløper og rekkverk i utvendige trapper.

INNVENDIG — Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, betong, tepper og belegg. Veggene har tapet, trepanel, betong og Strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Parkett i hovedetasje er skiftet i 2013 i følge eier.
Gulv på grunn er av betong.
Boligen har elementpipe, vedovner og sotluke/feileluke.

Kunde informerer om at det er satt inn ny vedovn i hovedetasje i 2016.
overflater på gulv i kjeller består av teppe, belegg og betong.

Veggene har panel og betong/mur.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte profilerte dører og tre-dører.

VÅTROM — Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
Det er sentralt mekanisk avtrekk
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom på øvside mot vask/dusjsone.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet er i bruk som vaskerom og defineres derfor som våtrom.
Det er gulv og vegger av betong, med panel på en vegg og i tak. Det er 9cm fall fra dør til topp slukrist, med 6cm oppkant til dør.
Rommet har vaskemaskin, varmtvannstank og en utslagsvask.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot vaskermaskin.

KJØKKEN — Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM — Gå til side

Boligen har to toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER — Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er vannbåren varme i boligen med plastrør fra 2023.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med sentralt avtrekkssystem.
Det er installert jordvarme.
Eier beskriver at det er jordvarme-system med vannbåren varme og viftekonvektorer.
Eier informerer om at det er gjennomført tiltak på anlegget i 2023. ukjent alder på viftekonvektorer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Vannbåren varme med jordvarme.

TOMTEFORHOLD — Gå til side

Dreneringen er fra 1981.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendig pipe inntil terrasse.

Oserødveien 42, 3138 SKALLESTAD
Gnr 42 - Brnr 105
3911 FÆRDER

Takst & Bygg AS
Sløyfeveien 4K
3120 NØTTERØY

Beskrivelse av eiendommen

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET — Gå til side

Rømningsveier fra kjellerstue tilfredsstiller ikke dagens krav.
Det er ikke dokumentert radonmålinger, og bygget er ikke kjent utført med radonsperre.
Det mangler rekkverk på utvendige trapper.
Forstøtningsmurer mangler rekkverk eller annen sikring der dette er påkrevd etter dagens krav.
Det mangler håndløper på vegg i innvendig trappeløp.
Rekkverk på balkong/terrasse har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftsnivå.
Rekkverkshøyder i innvendige trapper er lavere enn dagens krav.

Arealer — Gå til side

Forutsetninger og vedlegg — Gå til side

Lovlighet — Gå til side

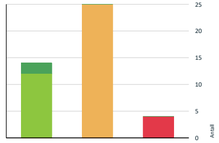
Enebolig

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

Disp rom i kjeller mot øst er delt opp og er i bruk som bod/teknisk rom.
Disp rom i midt kjeller er i bruk som toalettrom.
Inngang i kjeller mot nord er delt av til egen entre med garderobe.
Det er opprettet en inngang til kjeller til disp rom fra vestside.
Det er bygget vedskjul under tak på garasje.

Sammendrag av boligens tilstand

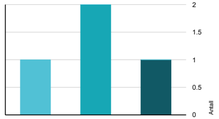
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Sydvendt vegg terrasse** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer Kjellerstue** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Taktekking - Carport og garasje** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Boddør til matlager/bod** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Andre tomteforhold** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1981

Kommentar
Årstall registrert tatt i bruk

Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg	Bygget garasje inntil bolig med terrasse over. Årstall hentet fra registrerte tegninger.
2000	Modernisering	Eier informerer om at kjøkken er skiftet ved ca 2000.
2007	Modernisering	Bygget frittstående garasje
2013	Modernisering	Byttet takstein takrenner og beslag. Eier beskriver arbeidet i egenerklæring.
2013	Modernisering	Satt inn sikringsskap og lagt inn strøm i garasje. Beskrevet i egenerklæring.
2013	Modernisering	Eier informerer om at parkett i stue/kjøkken og gang i hovedetasje er skiftet i ca 2013.
2013	Modernisering	Bygget carport
2014	Modernisering	Pusset opp bad. Eier beskriver arbeidet i egenerklæring.
2014	Modernisering	Eier informerer om at flis og membran på terrasse over garasje.
2016	Modernisering	Byttet vedovn i hovedetasje. Eier beskriver arbeidet i egenerklæring.
2023	Modernisering	Fornying av jordvarme-anlegg. Eier beskriver arbeidet i egenerklæring.
2023	Modernisering	Det er opprettet tet inngjasset område på terrasse i 2023 i følge eier.
2024	Modernisering	Malt yttervegg mot øst og byttet noe kledning på sydvegg.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein med pappbaserte undertaksplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Eier informerer om at det er lagt ny takstein og nye beslag i 2013. Hun informerer videre om at undertaket ikke ble skiftet da dette så fint ut.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Med bakgrunn i tilgjengelig informasjon legges det til grunn at undertaket er fra byggeår. Undertaket vurderes dermed å ha passert halvparten av forventet levetid.

Det er observert begroing i form av alger og noe lav på takstein. Dette er vanlig på eldre takflater og skyldes i hovedsak fuktpåvirkning og begrenset solpåvirkning. Forholdet er primært av estetisk karakter, men kan over tid bidra til økt fuktbelastning og slitasje på takstein.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er økt risiko for lekkasjer i undertak ved svikt i overliggende tekking.

Tilstandsrapport





TG 2 Taktekking - Carport og garasje

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Tak på carport og garasje er tekket med platebasert taksteinimitasjon. Tekking på carport er opplyst å være fra 2013, mens tekking på garasje er fra 2007. Platene er festet med skruer/spiker, og undertaket er ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep.

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert tegn til fuktpåvirkning i undertak ved vindskier mot syd-øst hjørne på carport.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser. Ut fra observasjoner er det sannsynlig at vann kommer inn ved overgang til vindskie og ned på undertaket.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Nedløp og beslag i plastbelagt stål

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





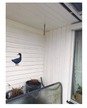
TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kledning på sydvendt vegg på terrasse

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.





Tilstandsrapport

TG 3 Sydvendt vegg terrasse

Beskrivelse
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er observert fuktskjolder og oppsprekking i pappbaserte undertaksplater. Det fremstår som at det er etablert et nytt platelag over eksisterende undertak. Det er ukjent når dette er utført.

Det er utført fuktmålinger i tilknytning til registrerte fuktskjolder uten at det er påvist forhøyede fuktverdier i undertaksplatene.

Det er målt noe forhøyede fuktverdier i trevirke ved pipe og tilstøtende sperrekonstruksjon. Ved fuktinnhold over ca. 20 vekt-% foreligger det risiko for utvikling av sopp- og råteskader. Forhøyet fukt kan over tid gi skadeutvikling dersom forholdet vedvarer.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport






TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vestvendte vinduer is stue er skiftet i 2013.

Sydvendte vinduer i kjellerstue er det gjort tiltak på i 2021. Det er ukjent om vinduene er nye, eller om kun glass er skiftet ut i 2021. Se post om vinduer kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 3 Vinduer Kjellerstue

Beskrivelse
to trevinduer med 2-lags glass.
Produksjonsår på glass er fra 2021. Det er ukjent om vinduer er skiftet komplett i 2021, eller om kun glassene er skiftet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport





TG 3 Dører

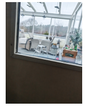
Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og kjellerdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
• Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Tilstandsrapport






TG 2 **Balkongdører**

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og kjellerdører i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Konsekvens/tiltak
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.

TG 2 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Beskrivelse

Flislagt terrasse over garasje, med balkong i trekonstruksjon.
Eier informerer om at membran og flis er skiftet i 2014.

Vurdering av avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk og balkong i tre har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Manglende vedlikehold vil føre til fukt og råteskader.

Tilstandsrapport




TG 2 **Utvendige trapper**

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong
Observert manglende håndløper og rekkverk i utvendige trapper

Vurdering av avvik:
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.






INNVENDIG

TG 2 **Overflater**

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, betong, tepper og belegg. Veggene har tapet, trepanel, betong og Strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Parkett i hovedetasje er skiftet i 2013 i følge eier.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater.

Tilstandsrapport

Det er områder med slitasje, noe svelling og noe knirk i parkett i hovedetasje. Det er observert noe skader på vegger, gulv, og tak. Det er flekker på tepper i kjeller.

Konsekvens/tiltak

Det må påregnes noe vedlikehold og eventuelle utskiftinger






TG 2 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Beskrivelse

Gulv på grunn er av betong.

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.

Det er ved fuktmålinger registrert forhøyet fukt på gulv og på vegger under bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

Fukt fra gulv og vegger kan bidra til forhøyet luftfuktighet i rommet, og kan over tid medføre skader på organiske materialer som er i direkte kontakt med overflatene eller påvirket av forhøyet luftfuktighet.

TG 2 **Pipe og ildsted**

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovner og sotluke/feieluke.

Kunde informerer om at det er satt inn ny vedovn i hovedetasje i 2016.

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er observert fuktskjolder i teppe og pipe under luke. Forholdet bør undersøkes.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport



TG 2 **Rom Under Terreng**

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

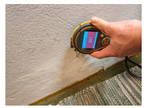
Gulvet har tepper, har belegg og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mot syd i kjellerstue.

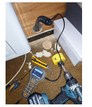
Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Utforet kjellervegg er bygget med plast mot mur under terreng.

Konsekvens/tiltak
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales ikke å benytte dampsperre (plastfolie) mot murvegger under terreng. Konstruksjonen vil være utsatt for fukttransport fra grunnen, og plast kan hindre uttørking innover i rommet. Dette kan medføre opphopning av fukt i veggen og økt risiko for mugg- og råteskader i organiske materialer.



TG 2 **Innvendige trapper**

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.



10.1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte profilerte dører og tre dører.

10.2 Boddør til matlager/bod

Beskrivelse
Platedør til matlager/bod i kjeller

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

ETASJE > BAD

10.2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



ETASJE > BAD

10.3 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved døråpningen er 50mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er tilnærmet flatt gulv med oppkant ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

ETASJE > BAD

10.3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluklåsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er avvik:

Sluk på bad er vurdert å være fra byggeår. Det er ikke observert klemring eller synlig membran tilsluttet sluket. Det fremstår som at smøremembran er ført ned mot vannlåsen, noe som ikke er en anbefalt løsning.

Det er skruehull i våtromsplater i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Tiltak:

Manglende klemring og korrekt membrantilslutning øker risikoen for lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Løsningen vanskeliggjør også tilkomst for rengjøring og vedlikehold av vannlåsen.

Skruehull i våtromsplater må tettes med en systembasert løsning tilpasset baderomsplatene.







ETASJE > BAD

10.1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

10.1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er sentralt mekanisk avtrekk

ETASJE > BAD

10.0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom på østside mot vask/dusjsone.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør



KJELLER > VASKEROM

10.3 Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet er i bruk som vaskerom og defineres derfor som våtrom.
Det er gulv og vegger av betong, med panel på en vegg og i tak. Det er 9cm fall fra dør til topp slukrist, med 6cm oppkant til dør.
Rommet har vaskemaskin, varmtvannstank og en utslagsvask.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke tegn til at det er membran på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

10.0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot vaskermaskin.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger; Takstingeniør



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

10.1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse
Toalettrom

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse
Toalettrom

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er vannbåren varme i boligen med plastrør fra 2023.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 **Avløpsrør**

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon med sentralt avtrekkssystem



TG 1 **Varmesentral**

Beskrivelse
Det er installert jordvarme.
Eier beskriver at det er jordvarme-system med vannbåren varme og viftekonvektorer.
Eier informerer om at det er gjennomført tiltak på anlegget i 2023. ukjent alder på viftekonvektorer.

TG 1 **Varmtvannstank**

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Montør

TG 1 **Vannbåren varme**

Beskrivelse
Vannbåren varme med jordvarme.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1981
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Med bakgrunn i anleggets alder, og at elektrisk anlegg i hovedsak er en skjult installasjon, anbefales det å gjennomføre en utvidet elkontroll.

Generell kommentar
Det er observert et åpent styringspanel til viftekonvektor

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 **Fuktsikring og drenering**

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Dreneringen er fra 1981.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 **Grunnmur og fundamenter**

Beskrivelse
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
Sprekkdannelser i grunnmur gir økt risiko for fuktinntrengning.

TG 1 **Forstøtningsmurer**

Beskrivelse
Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 2 **Terrengforhold**

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse
Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse
Utvendig pipe inntil terrasse

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert betydelige sprekkdannelser og pussavskalling på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet gir risiko for fuktinntrengning og videre skadeutvikling i konstruksjonen, og utbedring anbefales.







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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon, basert på tilgjengelige aktsomhetskart. Radonnivået i boligen er ikke målt.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

















Bygninger på eiendommen

Drivhus



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2007

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Årstall registrert tatt i bruk

Lekestue



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Ukjent byggeår. Eier informerer om at lekestue er minst 50 år og er flyttet fra nærliggende eiendom.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke målbarelig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	98		14	112	
Kjeller	90	45		135	
SUM	**188**	**45**	**14**		
SUM BRA	**247**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, entré, gang, trapperom, toalettrom, stue, kjøkken, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3		Innglasset balkong
Kjeller	Bod, entré, hall m/trapp, toalettrom, kjellerstue, vaskerom, bod 2, teknisk rom, bod 3	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Disp rom i kjeller mot øst er delt opp og er i bruk som bod/teknisk rom.
Disp rom i midt kjeller er i bruk som toalettrom.
Inngang i kjeller mot nord er delt av til egen entre med garderobe.
Det er opprettet en inngang til kjeller til disp rom fra vestside.
Det er bygget vedskjul under tak på garasje.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Håndtverkertjenester er kommentert under Tilbygg/modernisering.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det mangler godkjent rømningsvei fra kjellerstue.

Drivhus

Romfordeling

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

Kommentar

Drivhus er ikke målbart areal men utgjør ca 3,2 m2 grunnflate.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		47		47	
SUM		**47**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

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

Lekestue

Romfordeling

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

Kommentar

Lekestue er ikke målbart areal, men utgjør ca 4,1 m2 gulvareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Robin Klæstad	Takstingeniør
	Gudrun Axelsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	42	105		0	1799.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Oserødveien 42

Hjemmelshaver
Axelsen Gudrun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skallestad i Nøtterøy kommune, i et etablert og rolig boligområde bestående hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse. Området har nærhet til barnehager, skoler og dagligvarehandel.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, forstøtningsmurer, beplantning, og gruset oppkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

Det foregår utbygging av leiligheter på oversiden av tomten. Eier beskriver problemer med overvann etter bygging. Dette forholdet er nå utbedret av utbygger.
Eier informerer om at det står en vernet sommer-eik på eiendommen.
Eier informerer om at det er en tildekket brønn på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.03.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 Takstbransjens 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 ut 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 bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen 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 skjulte 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 TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen 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 bygningsdeler 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 tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende tekniske forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unntates, 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 bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 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. riving).

• Flater som er skjult av sne eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, 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.

Oserødveien 42, 3138 SKALLESTAD
Gnr 42 - Bnr 105
3911 FÆRDER

Takst & Bygg AS
Sløyfeveien 4K
3120 NØTTERØY

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, uforede 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 bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS8600, 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 opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) oppløses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) oppløses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og taksttforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

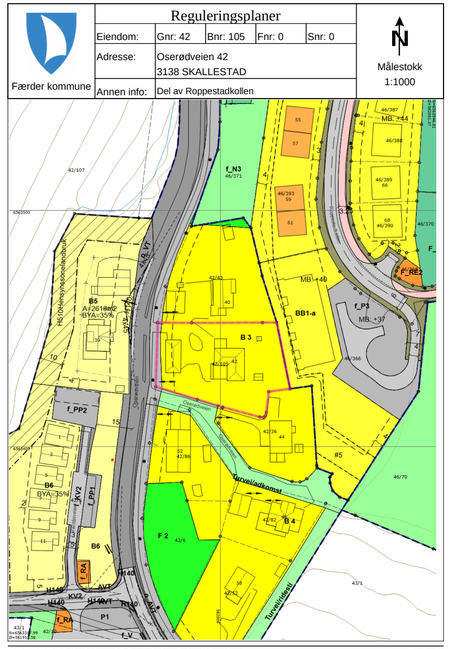
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/OP7924

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Anlegg for lek
- Bestemmelsesområde
- Hensyn landbruk
- Frisikt
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Parkeringsplasser
- Naturområde
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm
- Kanal og grøft
- Høydekurve

27.02.2026 10:01:01 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

OMRÅDEREGULERING NR. 2011003

ROPPESTADKOLLEN

NØTTERØY KOMMUNE

Datert 29.11.2013 , sist rev 11.04.2014. Vedtatt av kommunestyret 21.05.2014

§ 1 PLANENS AVGRENSNING
Det regulerte området er vist på plankart merket med PlanID 2011003, datert 29.11.13.

§ 2 RETTSVIRKNING
Reguleringsplanens kart med bestemmelser er juridisk bindende og er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 nr. 71. Der det i det etterfølgende er vist til § er det plan- og bygningsloven det vises til med mindre annet fremgår.

§ 3 PLANTYPE
Foreliggende plan er en områdeplan. For formålsområde BB1, BB2, BKS1, BKS2, BKS3 og BKS4 kreves det detaljregulering før det kan gjennomføres større søknadspliktige tiltak.

§ 4 PLANENS FORMÅL
Planområdet er regulert til følgende formål (pbl § 12-5)

Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse (B)
Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-BKS6)
Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BB1-BB2)
Lekeplass (f_LEK1 – f_LEK5)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Kjøreveg (o_KV1, o_KV2, o_KV3, o_KV4, o_KV5 og f_KV6)
Fortau (o_FTA1 – o_FTA3)
Gang- /sykkelveg (o_GS)
Parkering (f_P)
Annen veigrunn, tekniske anlegg (AV)

Grønnstruktur
Friområde (o_FO)

Hensynssoner
Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Innenfor planområdet er det angitt følgende bestemmelsesområder (pbl § 12-7)
Midlertidig anleggs- og riggområde

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 5.1 Plankrav
Før det gis tillatelse til større søknadspliktige tiltak innenfor felt BB1, BB2, BKS1, BKS2, BKS3 og BKS 4 skal det foreligge detaljregulering for de enkelte felt.
Detaljreguleringen skal minst inneholde utnyttelsesgrad, antall boenheter, tillatt kote-, møne- og gesimshøyde, byggegrenser, vurdering av adkomster med sikttrekanter, utomhusplan samt kommunalteknisk plan. Listen er ikke uttømmende og det kan bli stilt ytterligere krav til innhold i detaljreguleringen.
Kommuneplanens til enhver tid gjeldende bestemmelser for MUA og nærlek skal tilfredsstilles.
Kommuneplanens til enhver tid gjeldende bestemmelser for parkering skal tilfredsstilles.

§ 5.2 Etablering av kommunaltekniske anlegg
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt BB1 og BB2 skal KV1, KV3, KV5, FTA1, FTA2, FTA3 og GS være ferdig opparbeidet.
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt BKS1 skal KV1, KV3, KV5, FTA1, FTA2, FTA3 og GS være ferdig opparbeidet.
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt BKS2 og BKS3 skal KV1, KV3, KV4, FTA1 og FTA2 være ferdig opparbeidet.
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt BKS4 skal KV1 og KV3, FTA1 og FTA2 være ferdig opparbeidet.
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt BKS5 skal KV1, KV2 og FTA1være ferdig opparbeidet.
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt BKS6 skal KV6 være ferdig opparbeidet.

I tillegg skal andre nødvendige kommunaltekniske anlegg være opparbeidet ihht. godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner for kommunaltekniske anlegg før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 5.3 Opparbeidelse av lekeareal
Før det gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for tiltak innenfor felt BB1 - BB2 og BKS1 – BKS6 skal det være opparbeidet nærlekeplasser ihht til godkjent utomhusplan for de enkelte felt. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen før opparbeidelse.

Før det gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for felt BKS6 skal nærlekeplass være opparbeidet i felt LEK4.

Kvartalslekeplass (LEK1) skal være ferdig opparbeidet ihht godkjent utomhusplan/illustrasjonsplan før det gis brukstillatelse for mer enn 30 boenheter innenfor planens avgrensing. Områdelekeplass (LEK2) skal være ferdig opparbeidet ihht godkjent utomhusplan/illustrasjonsplan før det gis brukstillatelse for mer enn 50 boenheter innenfor planens avgrensing. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen. Ved fortetting av boligområdet skal eksisterende boenheter medregnes i antall boenheter.

§ 5.1 Opparbeidelse av parkeringsplass

Før det gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for felt BKS5 skal parkeringsplass P være opparbeidet.

§ 6 FELLESBESTEMMELSER

§ 6.1 Universell utforming
Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for både bygninger, inne- og uterearealer jf. den til enhver tid gjeldende Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

§ 6.2 Frisikt
Det skal i alle kryss og adkomster være fri sikt i en høyde på 0,5m over tilstøtende veiers planum. Arealene innenfor frisiktsonen må ikke brukes slik at sikten blir hindret på noe tidspunkt.
Frisiktsoner er vist på reguleringsplankart.

§ 6.3 Støy
Grenseverdier gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje 1442/2012 gjøres gjeldene for områdeplanen.

§ 6.4 Klima og energi
Kommunens til en hver tid vedtatte klima- og energiplan skal legges til grunn for energispørsmål i saker etter plan- og bygningsloven.
I forbindelse med utarbeidelse av detaljplan må utbyggerne innenfor planområdet i fellesskap utrede muligheter for oppvarmingsløsninger basert på fornybar energi. Bygninger skal legges til rette for vannbåren varme med mindre det foreligger godkjent varmeplan hvor andre fornybare energikilder benyttes.
Utbyggere skal ta kontakt med nettleverandør for avklaring av behov for nettutbygging og utforming av eventuell nettløsning.

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

§ 6.6 Bevaring av trær
Kollenes grønne preg skal bevares.

Alle eiketrær innenfor planområdet som har synlig hulrom eller en diameter på minst 63 cm målt 1,3m over bakken skal bevares jfr. forskrift av 12.mai 2011 om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Bevaringen gjelder også trærnes rotsystem i en omkrets tilsvarende trekronens diameter. Eventuell felling av eiker kan i helt spesielle tilfelle godkjennes av kommunen etter en konkret utredning og vurdering.

Andre større, eksisterende trær innenfor planområdet skal søkes bevart. Det er ikke tillatt å felle trær før det foreligger tillatelse til felling etter godkjent utomhusplan.

§ 6.7 Grunnforhold
Områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal ikke bebygges før det foreligger dokumentasjon på den geologiske stabiliteten for området som helhet er tilstrekkelig.
Fundamentering skal utføres ihht anbefalt prosedyre i Reinertsens geotekniske notat av 29.11.2013. Nye boliger skal sikres mot forhøyede verdier av radongass ihht til de til enhver tid gjeldende teknisk forskrift (TEK).

§ 7 EIERFORHOLD OG VEDLIKEHOLDSANSVAR
Hjemmelen for f_LEK3 skal knyttes til eiendommene innenfor BB1 og BKS1 samt seinere eiendommer utskilt fra disse. Eierskapet og vedlikeholdsansvar skal tinglyses på eiendommene.

Hjemlene for f_LEK5 og f_P skal knyttes til eiendommene innenfor felt BKS5 samt seinere eiendommer utskilt fra disse. Eierskapet og vedlikeholdsansvar skal tinglyses på eiendommene.

Hjemlene for f_LEK1 og f_LEK2 tilfaller samtlige eiendommer innenfor planområdet. Eierskapet og vedlikeholdsansvar skal tinglyses på eiendommene.

Hjemmelen for KV6 tilfaller eiendommene innenfor BKS6, bnr. 40 gnr. 83, bnr. 46 gnr. 356 og bnr. 40 gnr. 135 samt seinere eiendommer utskilt fra disse.

§ 8 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 8.1 Bolig (BB1 - BB2, BKS1 – BKS6 og B1 – B2)

8.1.1 Fellesbestemmelser
Byggehøyde
Det tillates ikke bygninger med høyde på overkant gulv 1. etasje over kote + 38.

Estetikk
Det skal stilles høye arkitektoniske og estetiske krav til ny bebyggelse. Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal bygninger og anlegg utformes slik at det ved volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering oppnås høy estetisk kvalitet og et helhetlig preg i byggeområdet. Garasjer, carport og boder skal tilpasses boligenes form, takform, materialbruk og farge.
Tekniske installasjoner for bl.a. ventilasjon og varme skal integreres i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte.

Terrengbehandling
Det skal legges vekt på god terrengtilpasning. Ny bebyggelse skal utformes i samspill med omgivelsenes og skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og på nabotomtene. Nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte.
Ny bebyggelse skal plasseres slik at større trær kan beholdes.

Utomhus og lek
Kommuneplanens til enhver tid gjeldende bestemmelser og retningslinjer for MUA og lek skal tilfredsstilles.
Lekeplassutstyr må være i tråd med forskrifter om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Lekeplassen skal sikres med gjerde mot trafikkområde. Det skal utarbeides utomhusplan for nærlekeplassene som

viser arrondering av terreng, lekeutstyr og beplantning m.m.

Kvalitetskrav:

- etableres slik at det er gangavstand mellom tilhørende boliger og lekeplass
- tilrettelegges for barn i alle aldre og skal være egnet for ulik lek
- gi mulighet til kreativitet og utfoldelse
- for uteoppholdsareal med krav om universell utforming vises til TEK § 8-4
- solrik beliggenhet, skjermet mot vind og støy fra trafikk og lignende
- skjermet mot forurensning, trafikkfare og annen miljøbelastning
- trafikksikker atkomst
- legges i tilknytning til turdrag/stier /smett eller andre grøntområder
- arealer brattere enn 1:5 og arealer som er smalere enn 10 m skal ikke medregnes, men kan komme i tillegg.

Nærlekeplass kan anlegges i tilgrensende boligfelt såfremt de ligger i umiddelbar nærhet til tilhørende boliger og såfremt kommunen finner løsningen akseptabel. Areal til lekeplass kommer da i tillegg til øvrig areal til lekeplass innenfor feltet og generelle krav til lekeplassen skal oppfylles.

Avkjørsel
Til søknad om tillatelse skal det vedlegges avkjørselsplan ihht kommunens gjeldende veileder for utforming og bygging av avkjørsel. Avkjørselplanen skal godkjennes samtidig med søknad om tillatelse til tiltak.

§ 8.1.2 Bolig (BB1)
Det tillates oppført blokkbebyggelse, terrassert bebyggelse og rekkehus.
Maksimal byggehøyde er kote + 42
I tillegg til nærlekeplasser i felt BB1 skal det opparbeides nærlekeplasser for felt BB1 i felt LEK3.
Samlet areal til nærlekeplasser for felt BB1 i felt BB1 og LEK3 skal tilfredsstille gjeldende kommuneplans bestemmelser for lek.

§ 8.1.3 Bolig (BB2)
Det tillates oppført blokkbebyggelse, terrassert bebyggelse og rekkehus.
Maksimal byggehøyde er kote + 40

§ 8.1.4 Bolig (BKS1 og BKS2)
Det tillates oppført rekkehus, kjedete boliger og flermannsboliger.
I tillegg til nærlekeplasser i felt BKS1 skal det opparbeides nærlekeplasser for felt BKS1 i felt LEK3. Samlet areal til nærlekeplasser for felt BKS1 i felt BKS1 og LEK 3 skal tilfredsstille gjeldende kommuneplans bestemmelser for lek.
Maksimal byggehøyde er kote + 44
Maksimal byggehøyde er 8,0 meter over gjenomsnittlig planert terreng.
Maksimal gesimshøyde er 6,5 meter over gjenomsnittlig planert terreng.
For bebyggelse med flate tak er maksimal gesimshøyde 7,0m. For bebyggelse med pulttak er maksimal høyde på høyeste gesims 7,5m og maksimal høyde på laveste gesims 6,5m.

§ 8.1.5 Bolig (BKS3 og BKS4)
Det tillates oppført rekkehus, kjedete boliger og flermannsboliger.

Tillatt maksimal byggehøyde er 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Tillatt maksimal gesimshøyde er 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
For bebyggelse med flate tak er maksimal gesimshøyde 7,0m. For bebyggelse med pulttak er maksimal høyde på høyeste gesims 7,5m og maksimal høyde på laveste gesims 6,5m.

§ 8.1.6 Bolig (BKS5 og BKS 6)
Det tillates oppført rekkehus og flermannsboliger, maksimalt ti boenheter innenfor felt BKS6 og maksimalt seks boenheter innenfor felt BKS5..
Nærlekeplass for felt BKS6 skal anordnes i felt LEK4. Kommuneplanens til enhver tid gjeldene bestemmelser for MUA, lek og parkering skal oppfylles.

Tillatt maksimal byggehøyde er 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Tillatt maksimal gesimshøyde er 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
For bebyggelse med flate tak er maksimal gesimshøyde 7,0m. For bebyggelse med pulttak er maksimal høyde på høyeste gesims 7,5m og maksimal høyde på laveste gesims 6,5m.

Krav om dokumentasjon:
Søknad om rammetillatelse/tillatelse skal inneholde:
Situasjonsplan.
Utomhusplan etter angitte krav under.
Fasadeoppriss som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse.
Profiler/ snitt med eksisterende og nytt terreng ..
Visualiseringer / fotomontasjer/modell som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse.

I søknaden om tiltak skal gesims- og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.

Ved søknad om ramme-/ett-trinnstillatelse for bolig skal det vises plassering av garasje. Dette gjelder selv om det ikke er aktuelt å bygge garasje samtidig. Garasjer skal oppføres innenfor viste byggelinjer.

Utomhusplan:
Ved søknad om ramme- /ett-trinnstillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan i 1:200/1:500 for opparbeiding av ubebygd areal.
Planen skal vise eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse med mer.
Videre skal planen vise kotesatt eksisterende og planlagt terreng på tomten og tilstøtende arealer, avkjørsler, gangatkomster, parkering, sykkelparkering, boder, eksisterende og fremtidig terreng, beplanting og vegetasjon, gjerder/forstøtningsmurer, utforming av oppholds- og lekeareal med møblering og belysning, eventuelle støyskjermende tiltak samt utvendige renovasjonsløsninger.
Hentested for renovasjon skal ikke ligge lengre unna regulert veg enn 15 meter. Tilgrensende arealer avsatt til lek og grønnstruktur på reguleringsplankartet skal tas med i utomhusplanen.
Utomhusplanen skal redegjøre for lokal overvannshåndtering, jfr. § 6.10..

For felt BKS6 skal utomhusplanen også vise og sikre fremføringstrase for vann-, avløps- og overvannsledninger for felt BKS4.

Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om ramme- /ett-trinnstillatelse.

Avkjørsel:
BKS5 skal ha avkjørsel fra KV2 i øst og ihht godkjent avkjørselsplan.
BKS6 skal ha avkjørsel fra Skallestadveien i øst via KV6 og ihht godkjent avkjørselsplan.

§ 8.1.7 Bolig (B)
Felt B gis samme bestemmelser som tilgrensende boligformål.

§ 8.2 Lekeplasser (LEK 1 – LEK5)

§ 8.2.1 Fellesbestemmelser
Kommuneplanens til enhver tid gjeldende bestemmelser og retningslinjer for lekeplasser skal tilfredsstilles. Lekeplassutstyr må være i tråd med forskrifter om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Lekeplasser skal sikres med gjerde mot trafikkområde. Kvartalslekeplass 2 kan etableres som utvidelse av eksisterende lekeplasser. Areal for Kvartalslekeplass 2 kan fordeles innenfor felt LEK1, LEK2 og LEK3 så fremt bestemmelser og retningslinjene i den til en hver tid gjeldende kommuneplan til sammen oppfylles for de tre feltene.
Det skal legges vekt på god terrengtilpasning. Nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte. Anlegg og utstyr skal plasseres slik at større trær kan beholdes. Det skal utarbeides utomhusplan for lekeplassene som viser arrondering av terreng, lekeutstyr og beplantning m.m.

Kvalitetskrav:
- etableres slik at det er gangavstand mellom tilhørende boliger og lekeplass.
- tilrettelegges for barn i alle aldre og skal være egnet for ulik lek.
- gi mulighet til kreativitet og utfoldelse.
- for uteoppholdsareal med krav om universell utforming vises til TEK § 8-4.
- solrik beliggenhet, skjermet mot vind og støy fra trafikk og lignende.
- skjermet mot forurensning, trafikkfare og annen miljøbelastning.
- trafikksikker atkomst.
- legges i tilknytning til turdrag/stier /smett eller andre grøntområder.
- arealer brattere enn 1:5 og arealer som er smalere enn 10 m skal ikke medregnes, men kan komme i tillegg.

§ 8.2.2 Kvartalslekeplass (f_LEK1)
Innenfor felt LEK1 skal det etableres kvartalslekeplass ihht bestemmelser og retningslinjene i den til en hver tid gjeldende kommuneplan. Det skal tilrettelegges for ball-lek og andre arealkrevende aktiviteter.

§ 8.2.3 Områdelekeplass (f_LEK2)
Innenfor felt LEK2 skal det etableres områdelekeplass ihht bestemmelser og retningslinjene i den til en hver tid gjeldende kommuneplan. Deler av områdelekeplassen skal tilrettelegges for lek i naturlig terreng.

§ 8.2.4 Lekeplass (f_LEK3)
Innenfor felt LEK3 skal det etableres nærlekeplass for felt BKS1 og BB1 ihht bestemmelser og retningslinjene i den til en hver tid gjeldende kommuneplan.

§ 8.2.5 Lekeplass (f_LEK4)
Innenfor felt LEK4 skal det etableres nærlekeplass for felt BKS 6 ihht bestemmelser og retningslinjene i den til en hver tid gjeldende kommuneplan.

§ 8.2.6 Lekeplass (f_LEK5)
Innenfor felt LEK5 skal det etableres nærlekeplass for felt BKS 5 ihht bestemmelser og retningslinjene i den til en hver tid gjeldende kommuneplan.

§ 9 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 9.1 Fellesbestemmelser
Skjæringer, fyllinger, forstøtningsmurer og andre terreginngrep skal være vist på byggeplan for veg når avvik fra opprinnelig terreng er større enn 0,5 meter. I offentlig veigrunn inngår areal fra fyllingsfot til skjæringstopp jfr. Nøtterøy kommunes veinorm kap. 5.4.

§ 9.2 Eierforhold
Offentlige veger er angitt på plankartet. Øvrig veger er private.

§ 9.3 Kjøreveg (o_KV1 – KV5 og f_ KV6)
Arealet er avsatt til veiformål.

§ 9.4 Fortau (o_FTA1 – o_FTA3)
Arealet er avsatt til fortau.

§ 9.5 Gang-/sykkelveg (o_GS)
Arealet er avsatt til gang-/sykkelveg.

§ 9.6 Annen veggrunn (AV)
Annen veggrunn er avsatt til veggrøft og snøopplag. Annen veggrunn langs offentlig veg er offentlig, annen veggrunn langs privat veg er privat.

§ 10 GRØNNSTRUKTUR

§ 10.1 Friområde (FO)
FO skal være offentlig og benyttes for allmenn ferdsel.
Innenfor felt FO kan det etableres tursti fra nord til sør gjennom området som forbindelse til eksisterende turstier i sør.
Det tillates normal skjøtsel av friområdet.

§ 11 HENSYNSSONER

§ 11.1 Sikringssone, frisikt
Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert bebyggelse, anlegg, vegetasjon eller gjerder som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebaners plan.

§11.2 Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner
Innenfor båndleggingssonen gjelder kulturminnelovens bestemmelser. Tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet tillates ikke uten at det er gitt særskilt tillatelse til dette fra kulturminnemyndighetene. Skjøtsel skal foregå i henhold til kulturminnelovens bestemmelser.

§ 12 BESTEMMELSESOMRÅDE (#1)
Bestemmelsesområdet kan i anleggsperioden benyttes som mellomlagring av alle typer masser og materialer. Det kan også benyttes som midlertidig anleggsområde. Etter avsluttet anleggsperiode opphører midlertidig reguleringsformål og området istandsettes.

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

DETALJREGULERING FOR DEL AV ROPPESTADKOLLEN
NR. 2018016

FÆRDER KOMMUNE

Datert 13.05.2019, sist revidert 05.09.2019. Vedtatt av kommunestyret 13.11.2019

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med PlanID 2018016, datert 13.05.2019, revidert 05.09.2019.

§ 2 PLANENS FORMÅL

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

Bebyggelse og anlegg (§12-5. nr. 1)
Boligbebyggelse (B1, B2)
Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BKS1, BKS2)
Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BB1-a, BB1-b, BB2, BB3)
Energianlegg (E)
Renovasjonsanlegg (RE1 - RE3)
Lekeplass (LEK1 - LEK6)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5. nr. 2)
Kjørevei (KV1 - KV6)
Fortau (F1)
Gang-/sykkelvei (GS1 - GS3)
Annen veigrunn, grøntareal (AVG1-13)
Parkering (P1 - P3)

Grønnstruktur (§12-5. nr. 3)
Naturområde - grønnstruktur (N1 - N3)

Hensynssoner (§12-6)
Sikringssone, frisikt (H140_1-5)
Faresone, høyspenningsanlegg (H370)

Bestemmelsesområder (§12-7)
Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (#1)
Krav om nærmere undersøkelser, overvåking og klargjøring av virkninger (#2 - #5)
Antall boliger, boligstørrelse, tilgjengelighet m.m. (#6)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.0 Risikovurdering for anleggsperioden
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innen planområdet skal det foreligge en risikovurdering med tanke på myke trafikanter, skoleelever etc i anleggsperioden. Risikovurderingen skal gjøres i samarbeid med skole og barnehage i området. Nødvendige avbøtende tiltak må gjennomføres i anleggsperioden, jf. pbl. § 28-2.

§ 3.1 Etablering av kommunaltekniske anlegg.
Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av rivning og deling, iht. pbl § 1-6 *"Tiltak"* skal følgende være ferdig opparbeidet:

- For BB1-a og BB1-b skal o_F1, o_GS1, o_KV2 og f_KV6 med tilhørende grøftearealer være ferdig opparbeidet.
- For BB2 skal o_F1 og o_KV2 med tilhørende grøftearealer være ferdig opparbeidet fram til avkjørsel til feltet.
- For BB3 skal f_KV4 med tilhørende grøftearealer være ferdig opparbeidet.
- For BKS1 skal f_F1, o_GS1 og o_KV2 med tilhørende grøftearealer være ferdig opparbeidet.
- For BKS2 skal o_GS1 og o_KV1 med tilhørende grøftearealer være ferdig opparbeidet.

I tillegg skal andre nødvendige kommunaltekniske anlegg være opparbeidet iht. godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner for kommunaltekniske anlegg før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 3.2 Opparbeidelse av lekeareal
Før det gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for tiltak innenfor planområdet skal følgende lekeareal være opparbeidet:

- For BB1-a og BB1-b skal f_LEK3 være ferdig opparbeidet.
- For BB2 skal f_LEK4 og f_LEK5 være ferdig opparbeidet.
- For BB3 skal f_LEK6 være ferdig opparbeidet.
- For BKS1 og BKS2 skal f_LEK3 og f_LEK4 være ferdig opparbeidet.

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

Områdelekeplass (LEK1) skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan/illustrasjonsplan før det gis brukstillatelse for mer enn 21 boenheter innenfor planens avgrensing. Områdelekeplass (LEK2) skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan/illustrasjonsplan før det gis brukstillatelse for mer enn 50 boenheter innenfor planens avgrensing. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 3.3 Opparbeidelse av parkeringsplass og renovasjonsanlegg
Før det gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for boenhetene skal følgende parkeringsplasser og renovasjonsanlegg være opparbeidet:

- For BB1-a skal f_P3 og f_RE2 være ferdig opparbeidet.
- For BB2 skal f_P1 og f_RE1 være ferdig opparbeidet
- For BB3 skal f_P2 og f_RE3 være ferdig opparbeidet.

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

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Kulturminnevern
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. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 4.2 Universell utforming
Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for både bygninger, inne- og utearealer jf. den til enhver tid gjeldende Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

§ 4.3 Støy
Kravene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442 (per nå T-1442-16) gjøres gjeldende for planen.

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i tabell 4, 5 og 6 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442-16.

§ 4.4 Bevaring av trær
Kollens grønne preg skal bevares.

Alle eiketrær innenfor planområdet som har synlig hulrom eller en diameter på minst 63 cm målt 1,3m over bakken skal bevares jfr. forskrift av 12. mai 2011 om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Bevaringen gjelder også trærnes rotsystem i en omkrets tilsvarende trekronens diameter. Eventuell felling av eiker kan i helt spesielle tilfelle godkjennes av kommunen etter en konkret utredning og vurdering.

Andre større, eksisterende trær innenfor planområdet skal søkes bevart. Det er ikke tillatt å felle trær før det foreligger tillatelse til felling etter godkjent utomhusplan.

§ 4.5 Eierforhold
Hjemmelen for f_LEK3 skal knyttes opp til eiendommene innenfor felt BB1-a, BB1-b, BKS1 og BKS2 i fellesskap. Eierskapet og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene.

Hjemmelen for f_LEK4 skal knyttes opp til eiendommene innenfor felt BB2, BKS1 og BKS2 i fellesskap. Eierskapet og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene.

Hjemmelen for f_LEK5, f_P1 og f_RE1 skal knyttes opp til eiendommene innenfor felt BB2 i fellesskap. Eierskapet og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene.

Hjemmelen for f_LEK6, f_N3, f_P2 og f_RE3 skal knyttes opp til eiendommene innenfor felt BB3 i fellesskap. Eierskapet og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene.

Hjemmelen for f_P3, f_RE2 og f_KV6 med tilhørende sidearealer skal knyttes opp til eiendommen innenfor felt BB1-a i fellesskap. Eierskapet og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommen.

Hjemmelen for f_LEK1, f_LEK2 og f_N2 skal knyttes opp til eiendommene innenfor felt BB1-a, BB1-b, BB2, BKS1 og BKS2 i fellesskap. Eierskapet og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene.

Hjemmelen for f_KV5 med tilhørende sidearealer og f_N1 skal knyttes opp til eksisterende brukere av veien (gbnr. 42/15, 42/123, 40/164, 40/165) i fellesskap. Eierskapet og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene.

§ 4.6 Parkering
Det skal avsettes parkeringsarealer iht. følgende krav:

Boligtype	Minimum antall bilparkeringsplasser	Minimum antall sykkelparkeringsplasser
Boenhet under 60 m^2	1,3	1
Boenhet over 60 m^2	2	2
Sekundærleilighet	1	1

For BKS1-2 og BB1-b skal areal til parkering løses på egen tomt.

For BB2 skal areal til parkering løses innen f_P1. Det tillates oppført en garasje/carport per boenhet innenfor avsatt byggegrense. Maks byggehøyde er kote +36.

For BB3 skal areal til parkering løses innen f_P2. Det tillates oppført en garasje/carport per boenhet innenfor avsatt byggegrense. Maks byggehøyde er kote +22.

For BB1-a skal areal til parkering løses innen f_P3. Det tillates oppført en garasje/carport per boenhet innenfor feltet. Maks byggehøyde er kote +37.

§ 4.7 Krav om dokumentasjon
Søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal inneholde:

- Situasjonsplan
- Utomhusplan etter angitte krav under
- Fasadeoppriss som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse.
- Profiler/snitt med eksisterende og nytt terreng
- Visualiseringer/fotomontasjer/modell som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse.

I søknaden om tiltak skal gesims- og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.

Ved søknad om ramme-/ett-trinnstillatelse for bolig skal det vises plassering av garasje der dette tillates. Dette gjelder selv om det ikke er aktuelt å bygge garasje samtidig. Garasjer skal oppføres innenfor viste byggelinjer.

§ 4.7.1 Utomhusplan
Ved søknad om ramme- /ett-trinnstillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan i 1:200/1:500 for opparbeiding av ubebygd areal.

Planen skal vise eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse med mer.

Videre skal planen vise kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer, avkjørsler, gangatkomster, parkering, sykkelparkering, boder, eksisterende og fremtidig terreng, beplanting og vegetasjon, gjerder/forstøtningsmurer, utforming av oppholds- og lekeareal med møblering og belysning, eventuelle støyskjermende tiltak samt utvendige renovasjonsløsninger. Hentested for renovasjon skal ikke ligge lengre unna regulert veg enn 15 meter.

Tilgrensende arealer avsatt til lek og grønnstruktur på reguleringsplankartet skal tas med i utomhusplanen.

Utomhusplanen skal redegjøre for lokal overvannshåndtering, jfr. pbl § 6.10.

§ 4.8 Sikre grunnforhold
Alle gravearbeider samt sikrings- og fundamenteringsarbeider innenfor planområdet må detaljprosjekteres i samsvar med geoteknisk sakkyndig. Dokumentasjon må foreligge i forbindelse med søknad om tiltak, med unntak av deling, iht. pbl. § 1-6 *"Tiltak"*.

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal ikke bebygges før det foreligger dokumentasjon på den geologiske stabiliteten for området som helhet et tilstrekkelig. Fundamentering skal utføres iht. anbefalt prosedyre i Reinertsens geotekniske notat av 29.11.2013. Nye boliger skal sikres mot forhøyede verdier av radongass iht. til de til enhver tid gjeldende teknisk forskrift (per nå TEK17).

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Fellesbestemmelser

§ 5.1.1 Byggehøyde
Det tillates ikke bygninger med høyde på overkant gulv 1. etasje over kote + 38. Maks byggehøyde for de ulike delfelt skal ikke overstige kotehøyde avsatt i plankartet.

§ 5.1.2 Estetikk
Det skal stilles høye arkitektoniske og estetiske krav til ny bebyggelse. Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal bygninger og anlegg utformes slik at det ved volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering oppnås høy estetisk kvalitet og et helhetlig preg i boligområdet. Garasjer, carport og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge. Tekniske installasjoner for bl.a. ventilasjon og varme skal integreres i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte.

§ 5.1.3 Terrengbehandling
Det skal legges vekt på god terrengtilpasning. Ny bebyggelse skal utformes i samspill med omgivelsene og skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og på nabotomtene. Nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte. Ny bebyggelse skal plasseres slik at større trær kan beholdes.

§ 5.1.4 Utomhus og lek
Det stilles følgende krav til MUA for boligbebyggelse:

Boligtype	MUA (sum felles og privat)	Minimum Privat MUA	Minimum felles MUA
Enebolig	200	200	
Sekundærleilighet		50	
Tomannsbolig	150	75	
Konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus/ kjedehus (kategori 2, jf. 25.5.1)	150	75	
Konsentrert småhusbebyggelse (kategori 3, jf. 25.5.1)	46	6	40
Lavblokk/høyblokk, terrassert bebyggelse	26	6	20

Areal til nærlekeplass skal være minimum 25 m^2 per boenhet, men ikke mindre enn 200 m^2.

Areal til områdelekeplass skal være minimum 750 m^2 per boenhet som økes med 250 m^2 per 20. boenhet.

Lekeplassutstyr må være i tråd med forskrifter om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Lekeplassen skal sikres med gjerde mot trafikkområde. Det skal utarbeides utomhusplan for nærlekeplassene som viser arrondering av terreng, lekeutstyr og beplantning m.m.

Kvalitetskrav:

- Etableres slik at det er gangavstand mellom tilhørende boliger og lekeplass
- Tilrettelegges for barn i alle aldre og skal være egnet for ulik lek
- Gi mulighet til kreativitet og utfoldelse
- For uteoppholdsareal med krav om universell utforming vises til tek § 8-4
- Solrik beliggenhet, skjermet mot vind og støy fra trafikk og lignende
- Skjermet mot forurensning, trafikkfare og annen miljøbelastning
- Trafikksikker atkomst
- Legges i tilknytning til turdrag/stier /smett eller andre grøntområder
- Arealer brattere enn 1:5 og arealer som er smalere enn 10 m skal ikke medregnes, men kan komme i tillegg.

§ 5.1.5 Avkjørsel
Til søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges avkjørselsplan iht. kommunens gjeldende veileder for utforming og bygging av avkjørsel. Avkjørselsplanen skal godkjennes samtidig med søknad om tillatelse til tiltak.

§ 5.1.6 Avvik fra byggegrense
Frittliggende garasjer med bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA) på inntil 50 m^2 og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje, kan plasseres nærmere nabogrense enn de avsatte byggegrenser. Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand på min. 5,0 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand på min. 2,0 meter til veiformål. Avstand til nabogrense skal være min. 1,0 meter.

Boder, skur o.l., og terrasser på bakkeplan tillates plassert utenfor byggegrense inntil 1 meter fra formålsgrense.

For leiligheter med gulvnivå minimum 2,8 meter over tilliggende bakkenivå tillates balkonger utkraget inntil 2 meter ut over byggegrense, med unntak for felt BB2.

§ 5.1.7 Forstøtningsmurer
Det tillates oppført forstøtningsmurer innenfor arealer regulert til bestemmelseområde #2-5, samt mellom bebyggelse for å ta opp høydeforskjell.

Forstøtningsmurer mellom bebyggelse skal tilpasses maks to etasjehøyder innenfor felt BB1-b og ellers maks en etasjehøyde.

Det skal legges vekt på visuelt utrykk ved prosjektering av forstøtningsmurene. Forstøtningsmurene skal etableres med bruk av naturesteinsblokker eller lignende. Forstøtningsmurer høyere enn 2,5 meter skal fortrinnsvis brytes opp ved trapping og beplantning.

Alle forstøtningsmurer og andre stup høyere enn 0,5 meter skal sikres med gjerder i overkant. Gjerder skal ha tilstrekkelig sikringshøyde, minimum 1,0 m og være bygd slik at det ikke er klatrebart. Ved lekeplasser økes krav til høyde på gjerdet til minimum 1,6 m.

§ 5.2 Boligbebyggelse (B1 og B2)
BYA skal ikke overstige 35%.

Mønehøyden kan maksimalt være 7,0 meter fra overkant gulv 1. etasje og med takvinkel 27-45 grader.

Hvor det terrengmessig ligger til rette, kan underetasje benyttes.

Eventuelle skjermingstiltak (mot landbruket) godkjent av faste utvalg for plansaker, skal være utført før nye boliger tas i bruk.

Eventuelle takoppbygg skal ikke overstige 1/3 av byggets lengde. Hver boenhet skal ha tilgang til 1 garasjeplass og 1 parkeringsplass på egen tomt.

§ 5.3 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BKS1, BKS2)
Innenfor felt BKS1 skal det etableres minimum 8 boenheter. Innenfor felt BKS2 skal det etableres minimum 6 boenheter. Boligene skal oppføres som eneboliger i kjede, rekkehus eller frittliggende eneboliger. Maks bebygd areal (BYA) = 35% for BKS1 og BKS2.

Maks mønehøyde er 8,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Maks gesimshøyde er 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

For bebyggelse med flate tak er maks gesimshøyde 7,0 meter.

For bebyggelse med pulttak er maksimal høyde på høyeste gesims 7,5 meter og maksimal høyde på laveste gesims 6,5 meter.

Byggehøyde skal ikke overstige kote +44 meter.

Feltene skal ha privat parkering og sykkelparkering på egen oppstillingsplass/garasje.

§ 5.4 Boligbebyggelse, Blokkbebyggelse (BB1-a, BB1-b, BB2, BB3)

§ 5.4.1 BB1

BB1-a
Innenfor felt BB1-a skal det etableres mellom 10 - 16 boenheter. Boenhetene skal være i form av leilighetsbebyggelse eller rekkehus. Maks bebygd areal (BYA) = 50%.

Byggehøyde skal ikke overstige kote +40 meter.

BB1-b
Innenfor felt BB1-b skal det etableres mellom 4 - 6 boenheter. Boenhetene skal være i form av leilighetsbebyggelse, rekkehus eller tomannsboliger. Maks bebygd areal (BYA) = 40%.

Byggehøyde skal ikke overstige kote +41 meter.

§ 5.4.2 BB2
Innenfor felt BB2 skal det etableres mellom 10 - 16 boenheter i form av leilighetsbebyggelse eller rekkehus. Maks bebygd areal (BYA) = 40%.

Byggehøyde skal ikke overstige kote +40 meter.

§ 5.4.3 BB3
Innenfor felt BB3 tillates inntil 8 boenheter. Boenhetene skal være i form av leilighetsbebyggelse eller rekkehus. Maks bebygd areal (BYA) = 35%.

Byggehøyde skal ikke overstige kote +32 meter.

§ 5.5 Energianlegg trafostasjon (E)
Areal regulert til E omfatter eksisterende trafostasjon.

§ 5.6 Renovasjonsanlegg (RE1 - RE3)
Renovasjonsanlegg skal opparbeides innenfor regulerte arealer i plankartet. Det tillates mindre justeringer av plassering av RE1 og RE3 innenfor tilstøtende parkeringsarealer.

§ 5.7 Lekeplass (LEK1 - LEK6)
Det skal anlegges lekearealer i henhold til de krav fastsatt i bestemmelse §3.2 - Opparbeidelse av lekeareal og §5.1.4 - Utomhus og lek.

Innenfor felt LEK1 og LEK2 skal det opparbeides arealer til områdelekeplass iht. bestemmelser og retningslinjer i den til enhver tid gjeldende kommuneplan. Det skal innen f_LEK1 opparbeides naturlekeplass med tilrettelegging for ball-lek og andre arealkrevende aktiviteter. Kommunen kan godkjenne fullverdig alternativ til ball-lek. Innen f_LEK2 skal det tilrettelegges for lek i naturlig terreng.

f_LEK3-6 skal opparbeides som nærlekeplasser iht. bestemmelser og retningslinjer i den til enhver tid gjeldende kommuneplan.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Kjørevei (KV1 - KV6)
o_KV1 – o_KV3 er offentlige veier, øvrige veier er private. Veier skal opparbeides iht. de krav fastsatt i bestemmelse §3.1 – Etablering av kommunaltekniske anlegg.

Det tillates mindre justeringer av interne adkomstveier f_KV4 og f_KV6 i forbindelse med detaljprosjektering innenfor planens avgrensning.

§ 6.2 Fortau (F1)
o_F1 er offentlig fortau.

§ 6.3 Gang-/sykkelvei (GS1 - GS3)
o_GS1 – 3 er offentlige gang- og sykkelveier.

§ 6.4 Annen veigrunn - grøntareal
Annen veigrunn er avsatt til veigrøft og skråninger, samt snøopplag, og har eierform tilsvarende tilhørende veiareal.

§ 6.5 Parkeringsplass (P1 - P3)
Parkeringsarealer skal opparbeides iht. de krav fastsatt i bestemmelse § 4.6 – Parkering.

f_P3 skal opparbeides med snumulighet iht. til bestemmelser og retningslinjer i den til enhver tid gjeldende kommunale veinorm.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Naturområde (N1 - N3)
Naturområdene skal kunne benyttes for allmenn ferdsel.

Det skal sikres bevaring av høye trær og buskvekster innen f_N3 for skjerming av bakenforliggende bebyggelse og forstøtningsmurer.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssone, frisikt
Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller gjerder som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebaners plan.

§ 8.2 Faresone, høyspenningsanlegg
Det reguleres faresone for stråling i forbindelse med eksisterende trafostasjon.

§ 9 BESTEMMELSEOMRÅDER

§ 9.1 Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (#1)
Tiltak som er i konflikt med det automatisk fredete kulturminnet, id 156472, som er merket som «RpBestemmelsesGrense_#1» i plankartet, kan igangsettes uten at det først gjennomføres en arkeologisk undersøkelse.

§ 9.2 Krav om nærmere undersøkelser, overvåking og klargjøring av virkninger (#2 - #5)
Innenfor bestemmelseområdene #2-5 tillates det etablert forstøtningsmurer iht. § 5.1.7. Det må gjøres vurdering av sikringstiltak innenfor områdene før øvrige arbeider kan påstartes iht. § 4.8.

Forstøtningsmurer innen #2 og #5 tillates med total høyde inntil 3,5 meter.

Forstøtningsmurer innen #3 og #4 tillates med total høyde inntil 5 meter.

§ 9.3 Antall boliger, boligstørrelse, tilgjengelighet m.m. (#6)
Innenfor bestemmelsesområde #6 er maksimal tillatt byggehøyde cote 37.

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

DETALJREGULERING NR. 279
VEST FOR ROPPESTADKOLLEN

FÆRDER KOMMUNE

Datert 10.02.2000, sist revidert 07.06.2000. Vedtatt av kommunestyret 29.11.2000.

Revisjoner:

279-E1 Mindre endringer av reguleringsplan for Oserødveien 39 og 49, vedtatt av hovedutvalg for miljøvern og kommunalteknikk 13.01.2016

279-E2 Endring av reguleringsplan for Oserødveien 55 og 57, vedtatt av hovedutvalg for plan, teknikk og miljø xx.xx.2025.

§ 1 FORMÅL
Det regulerte området er avgrenset på reguleringskartet. Området er i medhold av §25 i plan og bygningsloven regulert til:

§ 25.1 BYGGEOMRÅDER
- Boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig bebyggelse – teknisk anlegg/trafo

§ 25.3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gang-/sykkelvei
- Gang-/sykkelvei/adkomstvei

§ 25.4 FRIOMRÅDER
- Lekeplass

§ 25.6 SPESIALOMRÅDER
- Buffersone mot landbruk

§ 25.7 FELLESOMRÅDER
- Adkomst
- Lekeareal

§25.8 KOMBINERTFORMÅL
- Felles adkomstvei/friområde-tursti

§ 2 BYGGEOMRÅDER
Innenfor de byggegrenser som er angitt på kartet kan det oppføres boligbebyggelse. Terrenginngrep, terrengbehandling og høyder på planert terreng og 1.etg. gulv fastlegges ved søknad.
Eventuelle takoppbygg skal ikke overstige 1/3 av byggets lengde. Hver boenhet skal ha tilgang til 1 garasjeplass og 1 parkeringsplass på egen tomt. Garasjer med innkjøring parallelt med adkomstvei kan oppføres med 2 meters avstand til grense mot veien. Avkjørslene skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre med tilfredsstillende sikt. Tomtene må ikke beplantes med trær eller busker som etter det faste utvalg for plansakers skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

§ 3 BYGGEOMRÅDE B1, B2, B4 OG B5
BYA (bebygget areal som andel av tomteareal) skal ikke overstige 35%.
Mønehøyden kan maksimalt være 7,0 meter fra overkant gulv 1.etasje og med takvinkel 27-45 grader.
Hvor det terrengmessig ligger til rette, kan underetasje benyttes.
Eventuelle skjermingstiltak (mot landbruket) godkjent av det faste utvalg for plansaker, skal være utført før nye boliger tas i bruk.

§ 4 BYGGEOMRÅDE B2
BYA (bebygget areal som andel av tomtearealet) skal ikke overstige 35%.
Mønehøyden kan maksimalt være 7,0 meter fra overkant gulv 1.etasje og med takvinkel 27-45 grader.
Hvor det terrengmessig ligger til rette, kan underetasje benyttes.
Før søknad om bebyggelse kan behandles, må det utarbeides en situasjonsplan som skal vise parkering, uteareal, nærlekeplass, plass for avfallsbeholdere m.m.
Ved eventuelt oppføring av terrassehus kan det faste utvalg for plansaker fastsette annen høyde.

§ 5 BYGGEOMRÅDE B6 og B7
BYA (bebygget areal som andel av tomtearealet) skal ikke overstige 35%.
Mønehøyden kan maksimalt være 8,0 meter fra overkant gulv 1.etasje og med takvinkel 27-45 grader.
Før søknad om bebyggelse kan behandles, må det utarbeides en situasjonsplan som skal vise parkering, utearealer, nærlekeplass, plass for avfallsbeholdere m.m.
Skjermingstiltak (mot landbruket) godkjent av det faste utvalg for plansaker, skal være utført før nye boliger kan tas i bruk.

§ 6 SPESIALOMRÅDER- BUFFERSONE MOT LANDBRUK
Områdene beplantes med lav vegetasjon mot landbruksområdene. Skjermingstiltak godkjent av det faste utvalget for plansaker skal være utført før nye boliger tas i bruk.

§ 7 FELLESOMRÅDER
Fellesområdene (adkomst og lekeareal) skal opparbeides før nye boliger tas i bruk etter planer godkjent i det faste utvalg for plansaker.

§ 8 279-E1 MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR OSERØDVEIEN 39 og 49 (gbnr. 42/3 og del av 42/6).

§ 8.1 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 8.1.1 Opparbeidelse av offentlig kjørevei
Før det gis tillatelse til tiltak for felt B6 skal veg o_KV1 være opparbeidet og eksisterende kjørevei stengt. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse, men ikke senere enn ved godkjent brukstillatelse, hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 8.1.2 Opparbeidelse av parkeringsareal, renovasjon og felles kjørevei
Før det gis brukstillatelse for boliger i felt B6 skal nødvendige deler av kjørevei f_KV2, parkeringsareal f_PP1 og renovasjonsareal f_RA være opparbeidet.

§ 8.1.3 Flytting av vannledning under PP2
Før det gis igangsettingstillatelse for garasjer i rekke på felt PP2 skal eksisterende vannledning gjennom feltet være flyttet.

§ 8.2 FELLESBESTEMMELSER

§ 8.2.1 Eierforhold
Hjemmelen for f_RA, f_KV2, f_PP1 og f_PP2 skal knyttes opp til eiendommen innenfor B6.

§ 8.2.2 Grunnforhold
Geoteknisk sakkyndig må gjennomføre en vurdering av behov for grunnundersøkelser før det gis tillatelse til grave- og fundamenteringsarbeider innenfor området. Dokumentasjon må foreligge senest ved rammesøknad.

§ 8.2.3 Parkering
Kommuneplanens til enhver tids gjeldende bestemmelser vedrørende krav til parkering for ny boligbebyggelse gjelder for områdene.

§ 8.3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 8.3.1 Boligområde B6
Det tillates maks 6 boenheter i felt B6. Hver boenhet skal ha MUA i henhold til kommuneplanens til enhver tids gjeldende arealkrav. MUA tillates løst både som privat MUA og felles MUA. Det tillates oppført støttemurer og fyllinger med høyde på inntil 1,5 meter utenfor byggegrensen på B6. Boligene på B6 tillates tatt i bruk uten krav til opparbeidelse av fellesområder utenfor planavgrensningen til mindre endring 279-E1.

§ 8.3.2 Renovasjonsareal f_RA
Innenfor arealet skal det plasseres renovasjon for boligene i område B6. Det tillates oppført renovasjonsbygg. Mønehøyden kan maksimalt være 3,0 meter fra overkant gulv 1.etasje.

§ 8.4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 8.4.1 Kjørevei O_KV1
Veg o_KV1 er offentlig kjøreveg.

§ 8.4.2 Kjørevei f_KV2
Arealet skal være adkomstvei for boligene i felt B6.

§ 8.4.5 Parkeringsareal f_PP1 og f_PP2
På område f_PP1 og f_PP2 tillates parkeringsplasser for boligene i B6. Innenfor byggegrense på f_PP2 tillates garasjer i rekke. Mønehøyden kan maksimalt være 4,0 meter i forhold til målt gulv garasje.

§ 8.5 HENSYNSSONER

§ 8.5.1 Bevaring naturmiljø (H560)
Innenfor hensynssonen (H560) skal eksisterende eiketre bevares. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.

§ 8.5.1 Hensynsone landbruk (H510)
(H510) Hensynssonen skal være buffersone mellom bebyggelse og landbruksareal. Eksisterende vegetasjon skal benyttes som skjerming, ved behov kan området i tillegg beplantes med egnet vegetasjon for å få en hensiktsmessig skjerming

§ 9 279-E2 ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR OSERØDVEIEN 55 OG 57

§ 9.1 PLANENS AVGRENSNING
Det regulerte området er vist på plankartet merket med planID 279-E2, datert 12.08.2025.

§ 9.2 PLANENS FORMÅL
Planområdet er regulert til følgende formål (pbl kap. 12)

Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BB1-2)
Energianlegg (EA)
Renovasjonsanlegg (RA)
Lekeplass (LEK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg (V)
Kjøreveg (KV1-2)
Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)
Parkering (P1-3)

Grønnstruktur
Turveg (TV)
Vegetasjonsskjerm (VS1-3)

Hensynssoner
Frisikt (H140)
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (H370)
Krav vedrørende infrastruktur (H410)

§ 9.3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.3.1 Opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg
Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, innenfor felt BB1-2, skal eksisterende avkjørsler til Oserødveien og Vardåsveien være stengt og kjøreveg KV2 med tilhørende sideareal og frisiktsoner, veg V, renovasjonsanlegg RA og andre kommunaltekniske anlegg være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner/-tegninger for kommunaltekniske anlegg.

Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse, men ikke senere enn ved midlertidig brukstillatelse / ferdigattest, hvis det stilles nødvendig bankgaranti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 9.3.2 Utomhusplan
Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, skal det utarbeides en utomhusplan for hele det regulerte området. Utomhusplanen skal omfatte formålene BB1-2, RA, LEK, V, KV1-2, AVT, P1-3, VS1-3 og TV.

Utomhusplanen skal vise:
- Utforming av gangarealer, lekeplass, adkomst, parkering, støttemurer, eksisterende vegetasjon, beplantning i fellesområder, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering, trapper mv.
- Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse mv.
- Kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer.
- Lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsoner og flomveier samt punkt for utledning av flomvann fra eiendommen ved ekstremnedbør.
- Oppfylling av krav til blågrønn faktor, jf. § 9.4.4.

§ 9.3.3 Blågrønn faktor
Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, skal blågrønn faktor for hele området være dokumentert i henhold til § 9.4.4.

§ 9.3.4 Opparbeidelse av turvei
Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BB1, skal turveg TV være ferdig opparbeidet. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen, men ikke senere enn 1. juni påfølgende sommer etter gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

§ 9.3.5 Opparbeidelse av lekeplass
Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BB1, skal lekeplass LEK være ferdig opparbeidet i henhold til § 9.5.6.

Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen, men ikke senere enn 1. juni påfølgende sommer etter gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

§ 9.3.6 Opparbeidelse av parkering
Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BB1, skal parkeringsplasser P1-2 være ferdig opparbeidet i henhold til § 9.6.4.

§ 9.3.7 Opparbeidelse av buffersone
Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BB1, skal VS1-2 være ferdig opparbeidet i henhold til § 9.7.1.

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor felt BB2, skal VS3 være ferdig opparbeidet i henhold til § 9.7.1.

Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen, men ikke senere enn 1. juni påfølgende sommer etter gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

§ 9.3.8 Eierskap
Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BB1, skal hjemmelen for RA, LEK og V knyttes til eiendommene BB1-2 i fellesskap. Eierskap og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene.

§ 9.4 FELLESBESTEMMELSER

§ 9.4.1 Kulturminnevern
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. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 9.4.2 Støy
Kravene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen.

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021.

§ 9.4.3 Estetikk
Bebyggelse innenfor området skal gis en helhetlig utforming i volum og høyder. Fasadematerialer skal i hovedsak være trekledning. Carporter og boder skal utføres i gjenkjennelig stil, med detaljer som en skal kunne se igjen i boligbebyggelsen.

§ 9.4.4 Blågrønn faktor
Innenfor planområdet, med unntak av de offentlige veiene, skal det oppnås en blågrønn faktor på min. 0,8.

§ 9.5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 9.5.1 Fellesbestemmelser
Det skal avsettes min. 1,8 og maks 2 parkeringsplasser for bil og 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet. Dersom bilparkeringsplasser på terreng etableres ved siden av hverandre skal plassene ha en bredde på min. 2,7 m.

Det skal avsettes min. 50 m² MUA per boenhet, hvorav min. 10 m² skal være privat og min. 40 m² skal være felles. MUA skal etableres i henhold til kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer. Overbygd og ikke overbygd del av balkong/terrasse kan regnes som privat MUA.

Maks møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9,0 m og 8,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Byggehøyde på BB1 skal ikke overstige kote +26 m og byggehøyde på BB2 skal ikke overstige kote +27 m. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 27-45 grader.

Murer med høyde inntil 1,0 m, terrengarbeider, teknisk infrastruktur, plattinger og trapper kan tillates nærmere nabogrense/formålsgrense enn de regulerte byggegrenser med unntak av byggegrense mot LEK. Avstand til nabogrense/formålsgrense for tiltak over bakken skal være min. 1,0 m.

Boenhetene tillates tatt i bruk uten krav til opparbeidelse av fellesområder utenfor planavgrensningen til reguleringsendring 279-E2, jf. § 7.

§ 9.5.2 Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BB1)
Innenfor feltet tillates oppført lavblokker med til sammen 10 boenheter. En bod per boenhet tillates oppført i rekke innenfor feltet.

Maks tillatt %-BYA = 35 %.

§ 9.5.3 Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BB2)
Innenfor feltet tillates oppført én lavblokk med inntil 4 boenheter. En bod per boenhet tillates oppført i rekke innenfor feltet.

Maks tillatt %-BYA = 35 %.

§ 9.5.4 Energianlegg (EA)
Området er avsatt til teknisk infrastruktur - nettstasjon. Rundt nettstasjonen skal det være en byggegrense på 5 meter (hensynssone H370) slik det er vist på plankartet.

§ 9.5.5 Renovasjonsanlegg (f_RA)
Renovasjonsanlegg RA skal være felles for boenhetene innenfor felt BB1-2. Det tillates oppført bygningsmessig konstruksjon for skjerming av avfall.

§ 9.5.6 Lekeplass (f_LEK)
Lekeplass LEK skal etableres i henhold til kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer. Lekeplassen skal inneholde benker, bord og min. 4 lekeapparater, og gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Lekeplassutstyr må være i tråd med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

§ 9.6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 9.6.1 Veg (f_V)
Veg V er felles adkomstvei til felt BB1-2.

§ 9.6.2 Kjøreveg (o_KV1 og KV2)
Kjøreveg KV1 er offentlig vei.

Kjøreveg KV2 er privat vei.

§ 9.6.3 Annen veggrunn - teknisk anlegg (AVT)
Annen veggrunn – teknisk anlegg AVT skal benyttes til teknisk infrastruktur, veigrøft og snøopplag.

Annen veggrunn, teknisk anlegg, AVT langs kjørevei KV1 er offentlig eid.
Annen veggrunn, teknisk anlegg, AVT langs kjørevei KV2 er privat eid.

§ 9.6.4 Parkering (P1-3)
Innenfor felt P1-2 tillates etablering av parkeringsplasser for boenhetene innenfor felt BB1. Det tillates carport i rekke. Maks byggehøyden er 4,0 m i forhold til målt gulv carport.

Innenfor felt P3 tillates etablering av parkeringsplasser for boenhetene innenfor felt BB2. Det tillates carport i rekke. Maks byggehøyden er 4,0 m i forhold til målt gulv carport.

§ 9.7 GRØNNSTRUKTUR

§ 9.7.1 Vegetasjonsskjerm (VS1-3)
Vegetasjonsskjerm VS1-3 skal beplantes med variert vegetasjon som dekker både busksjikt med høyde fra 0,5 til 3 m, og tresjikt. Innenfor VS2-3 skal det ikke være vegetasjon nærmere jordbruksarealet enn 5 m.

§ 9.7.2 Turveg (f_TV)
Turveg TV skal være adkomst fra felt BB2 til lekeplass LEK.

§ 9.8 HENSYNSSONER

§ 9.8.1 Frisikt (H140)
Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller gjerder som hindrer fri sikt 0,5 m over tilstøtende kjørebaners plan.

§ 9.8.2 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (H370)
Rundt området for nettstasjon (EA) gjelder en byggegrense på 5 meter.

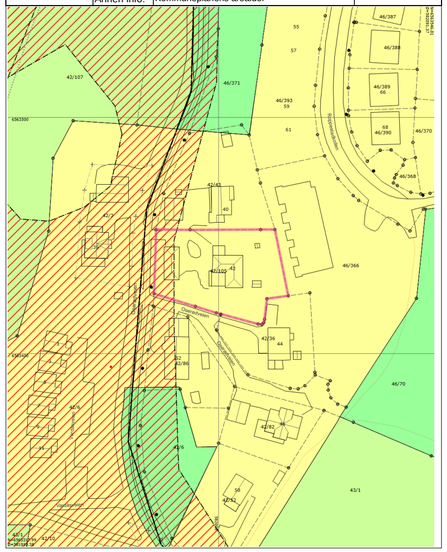
§ 9.8.3 Krav vedrørende infrastruktur (H410)
Innenfor hensynssonen tillates ikke oppføring av carport uten avklaring fra kommunens VA-avdeling.

Kommuneplan

Færder kommune

Eiendom:	Gnr: 42	Bnr: 105	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Oserødveien 42 3138 SKALLESTAD			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

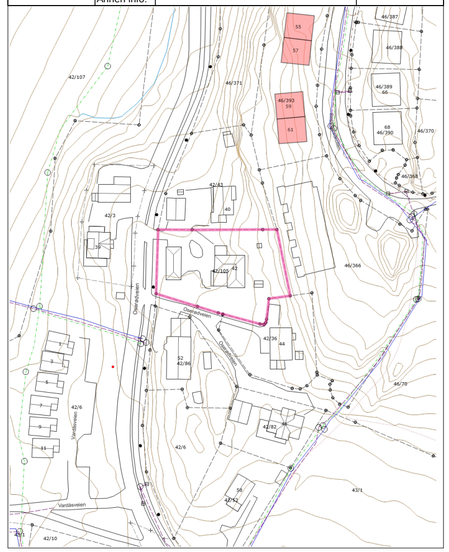
- Strandlinje vassdrag
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Takkant
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- Grense for arealformål
- Flomfare
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Høydekurve
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Mast
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takksprang
- Vegdekkekant
- Husnummer med bokstav
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Grense for faresoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Skap
- Mønelinje
- Veranda
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- KpBestemmelseOmråde
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Ras- og skredfare
- Friområde - Nåværende
- Kanal og grøft

Oversiktskart med VA

Færder kommune

Eiendom:	Gnr: 42	Bnr: 105	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Oserødveien 42 3138 SKALLESTAD			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



27.02.2026 10:00:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- Kum - annen eier
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Høydekurve
- Sluk
- Spillvannsledning
- Drensledning
- Vannledning uten Vestfold vann

27.02.2026 10:00:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Roppestad.			42/105		

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg.	Enebolig.		dato 19.9.79 sak 603/79.

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Atle Axelsen.		

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
G. Block Watne A/S.	Grev Wedelsgt. 3, 3100 Tønsberg.	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Roar Jalland.	-------"-------	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Nøtterøy den 22. mai 1981.

Thor Ibsen
bygningssjefen

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggelov-myndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

K-blankett 31.86 (Formularforlaget)
Eneeid: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E 9 A/S, Oslo

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1981/7339/91
Attesteringstidspunkt 2026-02-27 13:21

Side 1 av 1

Dagbok nr. 7339
Tønsberg Byrett 28 OKT. 1981

Roppestad, 26/10 1981.

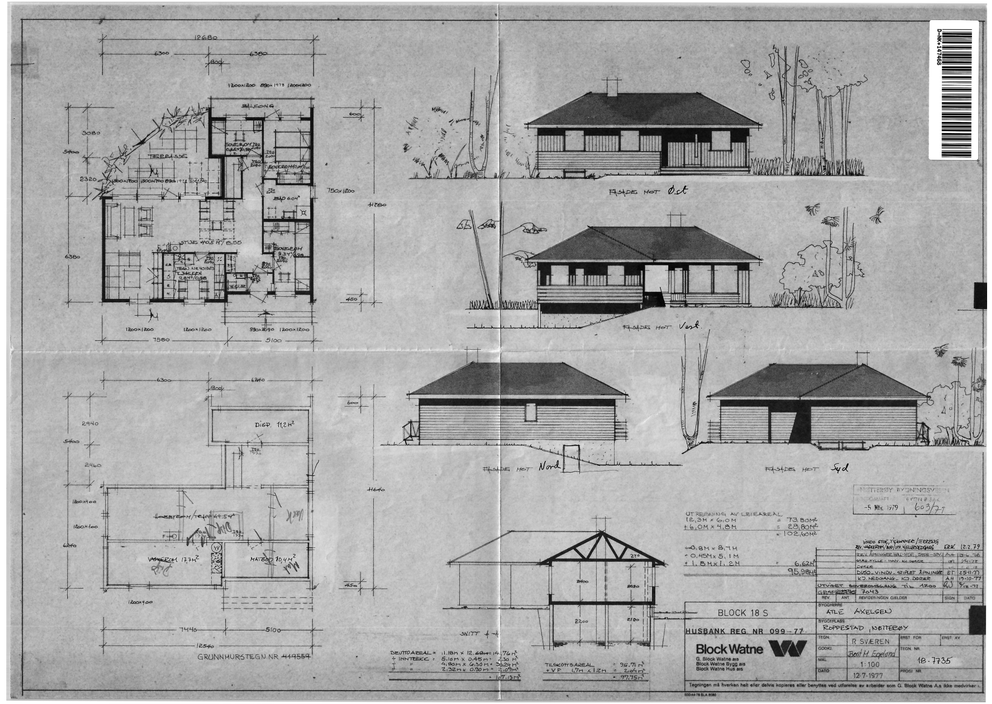
Overenskomst mellom, Atle Axelsen, gnr.42, bnr.105.
Ragnvald Stenholt, gnr.42, bnr.43.
Ole J. Knem, gnr.42/36, bnr. 37.

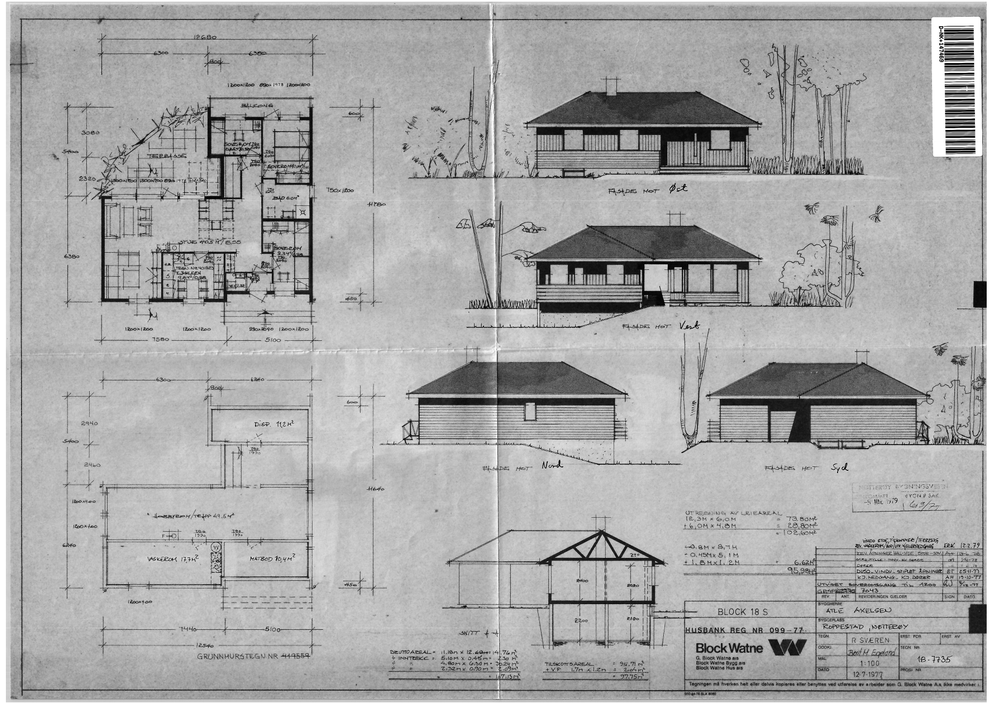
Knem 42/36/37 og Stenholt 42/43 har fått tillatelse til
å koble seg inn på Axelsens kloakk 42/105.

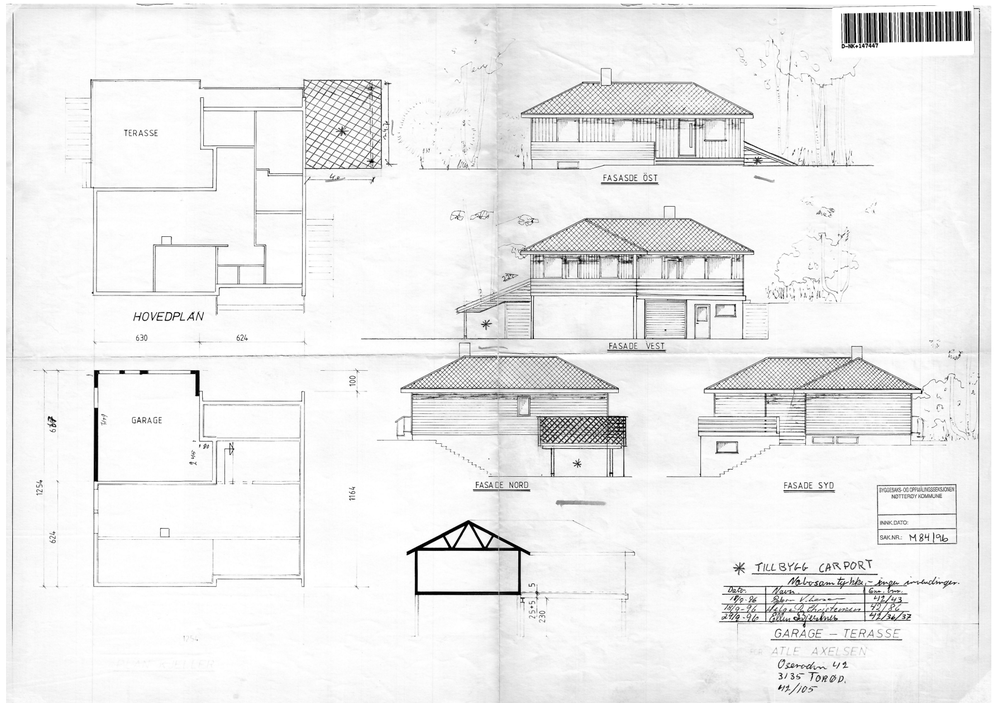
Ved tilstopping og reparasjon av kloakkledningen blir
kostnadsfordelingen på følgende måte delt.

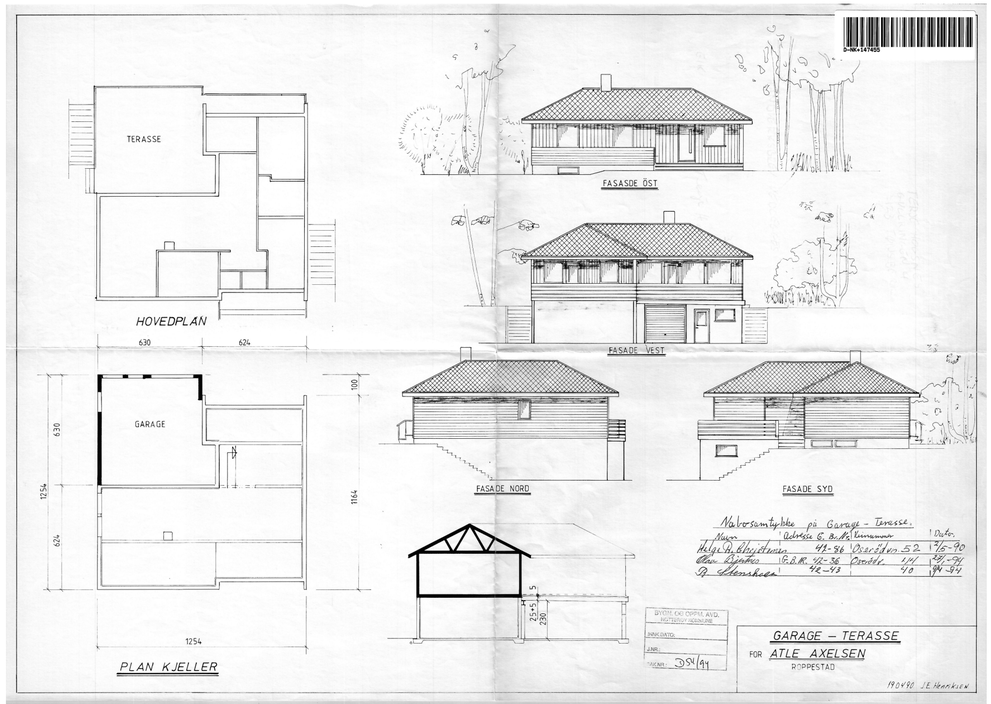
Fra Knem til Axelsen er koblet til er Knem ansvarlig.
Fra hvor Knem og Axelsen til hvor Stenholt er koblet til
deles dette av de to Knem og Axelsen.
Fra Stenholt og ned til den Kommunale kloakkledningen
deles ansvaret likt mellom,
Knem; 42/36/37. Axelsen, 42/105. Stenholt. 42/43.

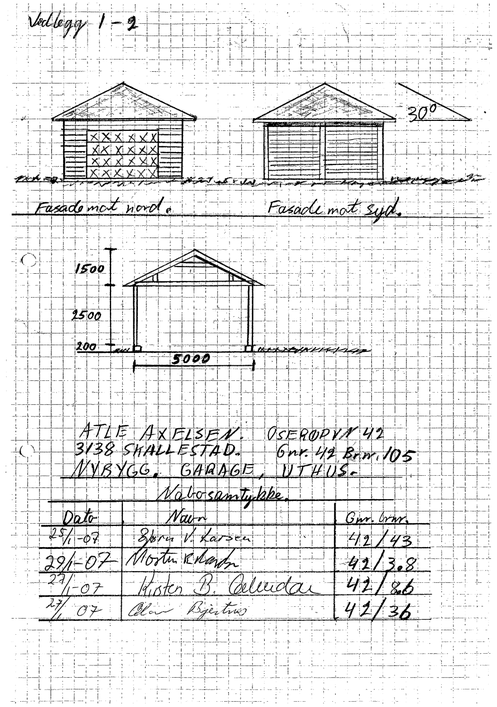
Roppestad, 24/10 - 81 Ole Jørgen Knem
Roppestad, 24/10-81 Atle Axelsen
Roppestad, 26-10-81 R. Stenholt

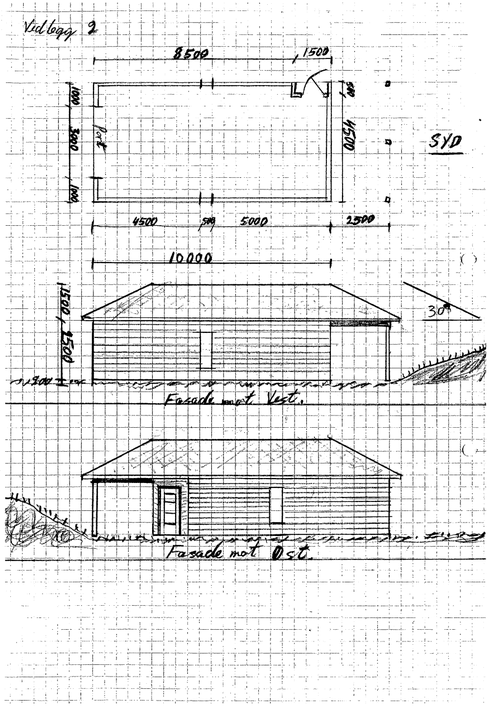

FASADE MOT Øst
FASADE MOT Vest
FASADE MOT Nord
FASADE MOT Syd
BLOCK 18 S
HUSBANK REG NR 099 – 77
Block Watne
ATLE AKSLEDAL
RØPPESTAD MJØTEBY
R SVEREN
Rolf H Eggerud
1:100
12-7-1977
18 - 7735
GRUNNHURSTEGUN NR 444554


FASADE MOT Øst
FASADE MOT Vest
FASADE MOT Nord
FASADE MOT Syd
BLOCK 18 S
HUSBANK REG NR 099 – 77
Block Watne
ATLE AKSLEDAL
RØPPESTAD MJØTEBY
R SVEREN
Rolf H Eggerud
1:100
12-7-1977
18 - 7735
GRUNNHURSTEGUN NR 444554


TERASSE
HOVEDPLAN
630
624
GARAGE
FASADE ØST
FASADE VEST
FASADE NORD
FASADE SYD
100
1164
1254
624
630
125+5
230
BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGSAVDELINGEN
NOTTERØY KOMMUNE
INNK.DATO:
SAK.NR.: M 84/96
* TILBYGG CARPORT
Nabosamtykke - ingen merknader.
Dato: Navn: Gnr. Bnr.
18/9-96 Atle V. Larsen 43/43
20/9-96 Helge A. Engelsensen 43/52
24/9-96 Ellen Sørensen 43/36/52
GARAGE – TERASSE
ATLE AXELSEN
Ozenvn 42
3135 TORØD.
43/105


TERASSE
HOVEDPLAN
630
624
GARAGE
FASADE ØST
FASADE VEST
FASADE NORD
FASADE SYD
100
1164
1254
624
630
125+5
230
1254
PLAN KJELLER
BYGGESAK OG OPPMÅL AVD.
NOTTERØY KOMMUNE
INNK.DATO:
ENR.:
SAK.NR.: 054/94
Nabosamtykke på Garage - Terasse.
Navn Adresse G. B. No. Kommune Dato
Helge A. Engelsensen 43-36 Ozenvn. 52 3/6-96
Olav Ingebrigtsen G.B.R. 43-36 Ozenvn. 1/11 23/9-94
B. Stenshaug 43-43 4/10 19/9-94
GARAGE – TERASSE
FOR ATLE AXELSEN
RIPPESTAD
19/9/96 J.E. Henriksen





ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendings-loven om kjøp og salg av brukt bolig.

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne · Norsk takst · EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

Huseieme.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig o.l. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260068
Adresse: Oserødveien 42, 3138 SKALLESTAD
Betegnelse: GNR 42, BNR 105 AKSJENR: 916959478 i Færder kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

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

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

www.partners.no